

## COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

**Séance du 18 décembre 2009  
(convocation du 11 décembre 2009)**

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Décembre Deux Mil Neuf à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTimple Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGIRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARCH' Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

#### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel jusqu'à 11 h 50 et à partir de 13 h 15  
M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel  
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU J-C à cpter de 11 h 20  
M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à cpter de 11 h 00  
M. SEUROT Bernard à M. GAÜZERE Jean-Marc  
Mme. LACUEY Conchita à M. DAVID Alain  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine  
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. LAURENT Wanda  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. GAUTE Jean-Michel  
M. CAZENAVE Charles à M. DUPOUY Alain

Mme. COLLET Brigitte à Mme. DESSERTINE Laurence  
M. COUTURIER J- L à M. EGIRON J-F à cpter de 11 h 30  
M. DAVID Yohan à Mme SAINT-ORICE Nicole  
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 11 h 00  
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max  
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal à cpter de 12 h 00  
M. LOTHaire Pierre à Mme. BREZILLON Anne  
M. MERCIER Michel à M. DUBOS Gérard à cpter de 11 h 00  
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane à cpter de 12 h 15  
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques à cpter de 12 h 00  
M. REIFFERS Josy à M. GUYOMARCH' Jean-Pierre

#### **EXCUSE :**

M. MOULINIER Maxime

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - ZAC "la Berge du Lac" - CRAC 2008 - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007, sont ici présentés :

- I – Le bilan ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2008, transmis par Bouygues,
- II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

**I- Le bilan de la ZAC.**

Le dossier de réalisation de la ZAC La Berge du Lac à Bordeaux a été approuvé par délibération n°2008/0147 en date du 22 février 2008.

L'aménagement de la ZAC a été confié à Bouygues Immobilier par voie de concession, dont le traité a été signé le 12 février 2007 (délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006).

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008), afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC, et en particulier les conditions de paiement du prix desdits terrains en plusieurs pactes financiers échelonnés selon les phases de réalisation de la ZAC.

**1.1 Rappel des objectifs de l'opération**

L'opération d'aménagement de la Berge du Lac est destinée à faire émerger un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie de 36 hectares.

La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la Ville de Bordeaux en 2002.

Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir. Cette approche globale se traduit notamment par la prise en compte de thématiques prioritaires dans les choix d'aménagement (telles que la gestion des énergies, de l'eau, des déplacements, des déchets et des nuisances sonores)

et par la mise en oeuvre d'un système de management environnemental de l'opération, le tout visant à la conception d'un éco quartier.

Ce projet d'éco quartier répond ainsi à plusieurs enjeux et notamment au souci de recomposition du tissu urbain entre la ville et ce nouveau quartier en tenant compte des atouts et des contraintes du site.

Ce nouveau quartier s'ordonne autour d'éléments majeurs paysagers structurants tels que le cours du tramway, le jardin de promenade réservé aux circulations douces, ainsi qu'une venelle verte, élément fondamental de la dimension paysagère et environnementale du projet.

### Le programme global de construction

Le programme de construction est consacré pour 69% à l'habitat soit 169 799 m<sup>2</sup> shon (décomposés en 25% de PLUS, 7,5% de PLS, 20% d'accession aidée et 47,5% d'accession libre) et vise la construction de 2149 logements. Les bureaux constituent 11% du programme de la ZAC (25 180 m<sup>2</sup> shon), les commerces et services 8% (20 000 m<sup>2</sup> SHON) et les autres destinations 12% (Groupe scolaire, résidence service...).

### Le programme des équipements publics

A été prévue au dossier de réalisation, la construction :

- de deux groupes scolaires avec structure petite enfance intégrée,
- d'une Maison polyvalente regroupant au sein d'une même structure des services de proximité et d'aide à la population (espace jeune, espace senior, maison de quartier, centre d'animation sociale,...),
- d'un gymnase associé à une salle multisports (musculation, fitness) et à une surface artificielle d'escalade,
- d'un équipement culturel consacré à la création multi-culturelle sous la forme d'un lieu de travail artistique et culturel aux vocations multiples,
- d'un collège à réaliser par le Conseil général, dont l'emprise est réservée au sein du quartier.

### 1.2 L'activité jusqu'au 31 décembre 2008 pour la ZAC

- Sur les îlots privés

En 2008, Bouygues Immobilier a lancé le concours d'architecture de l'îlot A3.3, ouvert à des jeunes architectes sélectionnés dans le cadre du partenariat entre Bouygues Immobilier et la Cité de l'Architecture et du Patrimoine. La Maison polyvalente, équipement public de proximité sous la Maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux, est intégrée dans cet îlot.

Bouygues Immobilier, en tant que promoteur, (hors bilan aménageur) a réalisé la conception des îlots A3.2, A2.4 et C2. Le début de la commercialisation des logements est prévu au premier trimestre 2010.

- Le programme de logements sociaux

Dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier et Aquitanis, une négociation est en cours pour la cession du foncier des îlots A3.1 et B2.2 en vue de réaliser 64 logements PLS et accession sociale sur l'îlot A3.1 et 90 logements PLUS sur l'îlot B2.2 (dont 40 logements en reconstitution de l'offre).

S'agissant de la convention signée entre Bouygues Immobilier et Mésolia habitat, la négociation en cours porte sur la cession du foncier de l'îlot A2.5 afin de permettre la réalisation d'un programme de 46 logements PLUS.

Ces cessions interviendront dès l'acquisition du foncier communautaire par l'aménageur soit courant 2010.

- Le programme des équipements publics

La ville de Bordeaux a lancé le concours d'architecture du groupe scolaire n°1. Les candidats ont été sélectionnés par un jury en septembre 2008. Le lauréat a été désigné début 2009.

Les études menées sur la programmation de l'équipement culturel ont fait ressortir des contraintes d'implantation qui ont amené à repositionner l'équipement culturel à proximité de la station de tramway et du jardin promenade.

L'activité de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2008 s'est traduite par une exécution financière à hauteur de 1,5 M €TTC en dépenses.

Les dépenses ont essentiellement porté sur :

- les frais de suivi de l'opération : 0,5M€ TTC, comprenant notamment les honoraires d'architectes coordonnateurs de la ZAC ;
- les frais d'aménagement : 0,4M€ TTC dont 0,35M€ TTC d'honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- les honoraires de concession : 0,6 M €TTC.

En raison de l'avancement de la réalisation de la ZAC au 31 décembre 2008, aucune recette n'a encore été perçue.

### 1.3 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur s'établit au 31 décembre 2008 à 86,73 M €TTC, quasiment inchangé par rapport au bilan financier prévisionnel du dossier de réalisation de la ZAC.

La participation communautaire reste stable entre le dossier de réalisation et le présent CRAC soit 1,25M€ net.

La participation de la ville reste également inchangée à un montant de 1 M€ net.

## **II – Le bilan consolidé de l'opération**

### 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé de la CUB traduit un total de dépenses au 31 décembre 2008 de 5,75M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération (4,5M€ TTC) et du montant de la participation de notre établissement (1,25M€ net).

Considérant les recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (à hauteur de 26M€ HT), le solde positif de cette opération pour la CUB est estimé à 20,25 M € TTC.

## 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

Les équipements publics à la charge de la Commune de Bordeaux concernent la réalisation des deux groupes scolaires et d'une structure petite enfance dont le coût prévisionnel est estimé à 13,45M€ TTC auxquels il convient d'ajouter une participation versée au bilan de la ZAC de 1M€ TTC. Un effort financier brut de la commune est donc estimé à 14,45M€ TTC ; En déduisant la participation du bilan à ces coûts (13,45 M€ TTC), le bilan net pour la Commune s'établit à 1M €TTC.

Par conséquent, il vous est demandé, mesdames et Messieurs, si tel est votre avis de bien vouloir :

### **APPROUVER**

Le CRAC 2008 de la ZAC « la Berge du Lac » à Bordeaux,

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 décembre 2009,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
12 JANVIER 2010  
  
PUBLIÉ LE : 12 JANVIER 2010

M. MICHEL DUCHENE