

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 26 mars 2010
(convocation du 15 mars 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Mars Deux Mil Dix 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, 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, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, 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. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12h50
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François à partir de 10h30
M. BENOIT Jean-Jacques à M. SAINTE-MARIE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10h45
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. GAÜZERE à partir de 11h30
M. FLORIAN Nicolas à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard
M. GELLE Thierry à M. GARNIER Jean-Paul
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12h
M. LAMAISSON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 10h15
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. TOUZEAU Jean à Mme. FAORO Michèle
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. SIBE Maxime
M. CAZENAVE Charles à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Yohan à M. QUERON Robert

Mme DELATTRE Nathalie à Mme COLLET Brigitte à partir de 12h46
M. DELAUX Stéphan à M. JOUBERT Jacques à partir de 11h55
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard à partir de 10h45
Mme DESSERTINE Laurence à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h15
M. DUCASSOU Dominique à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. ANZIANI Alain
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 10h50
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LOTHAIER Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. MANGON Jacques à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10h25
M. MILLET Thierry à M. QUANCARD Denis à partir de 12h15
M. MOGA Alain à Mme PARCELIER Muriel à partir de 12h15
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 10h10
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 10h25
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme. DIEZ Martine
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h30

LA SEANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX - ZAC "la Berge du Lac/Ginko" - Dossier modificatif de ZAC et
avenant n°2 au traité de concession - Approbation - Décision - Autorisation -
Prévision**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux, en liaison avec la Ville de Bordeaux a décidé de réaliser dans le secteur du Lac, une opération d'aménagement exemplaire en matière de développement durable. Dans cette optique, la Communauté Urbaine a mené une consultation visant à retenir l'opérateur le plus à même de réaliser l'aménagement de ce site, sur la base d'un projet urbain de grande qualité.

Par délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC de la Berge du Lac à Bordeaux. Parallèlement le traité de concession a été mis au point et cosigné en février 2007 par la Communauté urbaine et Bouygues Immobilier. Il confie à l'aménageur la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, l'aménagement de la ZAC, la coordination des études nécessaires à la mise au point des dossiers d'enquête publique, et de réalisation de la ZAC.

Par délibération n°2008/00147 en date du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a validé le dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et notamment son programme de construction.

1. Modification du programme de construction

a. Programme prévisionnel de construction du dossier de réalisation

Le programme prévisionnel de construction établi dans le dossier de réalisation en février 2008, générerait 244 379 m² de SHON se décomposant comme suit :

- 169 799 m² de logements, soit environ 2149 logements
- 8 000 m² de résidence service,
- 2 000 m² de commerces de proximité,
- 25 180 m² d'activités et de bureaux,
- 18 000 m² d'extension du pôle commercial existant,
- 21 400 m² d'équipements publics, dont 6450 m² pour les deux groupes scolaires et 14 930 m² pour les équipements publics communaux.

Ce nombre de logements, se répartit conformément aux principes édictés dans le cadre de la consultation selon la typologie suivante:

- 32,5 % de logements conventionnés (25% de PLUS et 7,5 % de PLS)
- 20% de logements en accession aidée
- 47,5 % de logements en accession libre

PRODUITS	Nbre de log environ	SHON en m ²	% en nbre de logt
Logements :	2149	169 799	
PLUS Locatif conventionné	537	42 449	25
Locatif conventionné P	161	12 735	7,5
Accession aidée	430	33 960	20
Accession libre	1021	80 655	47,5
Résidence service		8 000	
Bureaux		25 180	
Commerces		20 000	
Equipements publics		21 400	
TOTAL	2149	244 379	100

b. Programme de construction modifié

Ce programme de construction correspond à la création d'un nouveau quartier, avec les fonctionnalités et équipements de proximité nécessaires, dans un secteur de Bordeaux aujourd'hui principalement dominé par une offre commerciale et tertiaire. Sa conception est basée sur la mixité d'usage. Il répond ainsi aux enjeux de développement urbain et aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale de la Communauté Urbaine et de la Ville de Bordeaux, dans le dessein de constituer un nouveau écoquartier, en synergie avec la future extension du tramway et avec la diversification des modes de transports.

Le projet d'extension du pôle commercial s'accompagne d'une évolution progressive de l'avenue des 40 journaux par la diversité des programmes installés et vise à un renforcement des liaisons entre le quartier de la Berge du lac et le centre commercial existant par une transformation progressive de l'offre allant de la grande surface aux commerces de proximité, et enfin à une harmonisation des flux de circulation.

Les deux adaptations du programme global de construction proposées par l'aménageur porteraient sur :

- l'extension du pôle commercial existant : initialement calibrée à 20 000 m² de shon, cette programmation représenterait aujourd'hui 32 000 m² de SHON (dont 2000 m² de SHON de commerces de proximité) pour une surface de vente soumise à autorisation de la CDAC d'environ 20 000 m².

Conformément aux conclusions du comité de pilotage du 3 avril 2009, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé Bouygues Immobilier par la délibération n°2009/0711 du 6 novembre 2009 à déposer le permis de construire incluant le programme commercial, ainsi qu'une demande de dossier d'équipement commercial auprès de la CDAC.

- un remplacement de la résidence service (8000 m² de shon initialement) par deux opérations :

- la relocalisation de l'EHPAD « plein soleil », situé actuellement rue Billaudel à Bordeaux sur les îlots B1.2 et C1 de la ZAC, à la demande de la Ville de Bordeaux. Ce programme comprend un EHPAD de 85 lits d'environ 6000 m² de shon couplé à un centre de prévention de jour, à une maison de la santé et à des logements pour personnes âgées.

- Une résidence de tourisme d'affaires de 4300 m² de shon

Au vu de ces deux modifications principales, le programme de construction modifié dans le cadre du dossier de réalisation, s'établirait donc à 258 659 m² de SHON se décomposant comme suit :

- 169 799 m² consacrés à l'habitat, soit environ 2149 logements
- 4 300 m² de résidence de tourisme d'affaires,
- 6 000 m² dédiés à un EHPAD
- 25 180 m² d'activités et de bureaux,

- 32 000 m² d'extension du pôle commercial existant dont 2000 m² de commerces de proximité,
- 21 380 m² d'équipements publics, dont 6480 m² pour les deux groupes scolaires et 14 900 m² pour les équipements publics communaux.

PRODUITS	Nbre d logts environ	SHON en m ²	% en nbre de logts
Logements :	2149	169 790	
PLUS Locatif conventionné	537	42 450	25
Locatif conventionné P	161	12 735	7,5
Accession aidée	430	33 960	20
Accession libre	1021	80 654	47,5
Résidence service hôtelier		4 300	
EHPAD		6 000	
Bureaux		25 180	
Commerces		32 000	Dont 20 000 m ² de surface de vente cdac
Equipements publics		21 380	
TOTAL	2149	258 650	100

Il importe de souligner que cette modification du programme de construction fait l'objet d'un avenant n°2 au Traité de concession.

2. Réalisation de travaux de remise en état des terrains communautaires préliminaires à la cession

Lors du Comité de pilotage présidé par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux le 3 avril 2009, il a été proposé de procéder à des travaux préliminaires de déplacement du fossé d'assainissement du secteur commercial de Bordeaux Nord en amont de la cession définitive des terrains communautaires à l'aménageur.

En effet, il est de la responsabilité de la Communauté Urbaine de repositionner cet ouvrage d'assainissement de l'ensemble du secteur commercial de Bordeaux Nord, dans le domaine public routier communautaire, tout en garantissant l'accès aux terrains qui doivent être cédés à Bouygues Immobilier. Ainsi, la Communauté urbaine va réaliser les travaux de déplacement du fossé longeant l'avenue des 40 journaux et son busage, afin de repositionner cet ouvrage communautaire dans le domaine public, pour un montant estimé de 738 000 € HT soit 882 648 € TTC.

Ces travaux d'intérêt général se répercutent dans le **bilan consolidé CUB** de la façon suivante :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre des réserves foncières							
acquisition des terrains SAUNAB à la valeur historique	4 172 240	326 759	4 498 999				
Au titre du bilan aménageur							
3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur			-	recettes de cession des réserves foncières CUB à l'aménageur	26 000 000		26 000 000
participation communautaire au titre de:	1 250 000		1 250 000				
logement social							
restructuration urbaine							
développement durable							
équipements scolaires							
maîtrise foncière	1 250 000		1 250 000				
SOUS TOTAL D1	5 422 240	326 759	5 748 999	SOUS TOTAL R1	26 000 000		26 000 000
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB				participation de l'aménageur aux groupes scolaires sous MOA de la CUB	néant		
acquisitions foncières							
études travaux MOE SPS	738 000	144 648	882 648			-	-
SOUS TOTAL D2	738 000	144 648	882 648	SOUS TOTAL R1	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES	6 160 240	471 407	6 631 647	TOTAL DES RECETTES	26 000 000	-	26 000 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB:				19 368 353	€ TTC		

3. L'avenant au traité de concession

A l'occasion de l'approbation de ce dossier modificatif de réalisation, il est nécessaire de préciser ou de faire évoluer certaines dispositions du traité de concession. Par conséquent, il est proposé, par avenant n°2, de préciser :

- la modification du programme prévisionnel de construction, telle que présentée ci dessus
- la mise à jour du programme des équipements publics ainsi que le coût par équipement
- la prise en charge financière et la réalisation par la Communauté Urbaine des travaux de déplacement et de busage du fossé longeant l'avenue des Quarante Journaux afin d'accéder à différents sites du projet urbain, telles qu'explicitées ci avant

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L311-1 et suivants

Vu la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC la Berge du Lac à Bordeaux et a désigné Bouygues Immobilier comme aménageur,

Vu la délibération n°2008/0147 du 22 février 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation et un avenant N°1 au traité de concession afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC,

Vu le projet d'avenant n°2 au Traité de concession,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

Que pour permettre la réalisation de l'opération de la Berge du Lac /Ginko, il est nécessaire d'ajuster le programme de construction établi dans le dossier de réalisation de la ZAC, et de procéder à des travaux préliminaires à la cession des terrains communautaires

DECIDE :

ARTICLE 1 :

- Le dossier modificatif de réalisation de la ZAC de la Berge du Lac, est validé.

ARTICLE 2 :

- Les travaux préliminaires à la cession des terrains communautaires seront réalisés conformément aux dispositions ci-dessus énoncées

ARTICLE 3 :

Les termes du projet d'avenant n°02 au Traité de concession sont approuvés.

ARTICLE 4 :

- M. le Président est autorisé à signer l'avenant n°2 au traité de concession

ARTICLE 5 :

- Monsieur Le Président est autorisé à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 6 :

- Les dépenses en résultant sont imputées sur le Budget principal de l'exercice en cours sur les crédits ouverts :
 - o Travaux : chapitre 23 - compte 2315 - fonction 8220 - CRB D710 -programme HB33
 - o Participation au bilan aménageur : chapitre 204- compte 2042 – fonction 8241 - CRB D710 -programme HB33

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Verts-Europe Ecologie vote contre et le groupe des élus Communistes et apparentés s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 mars 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 8 AVRIL 2010

M. MICHEL DUCHENE