

AVENANT n°2

**AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA COMMUNAUTE
URBAINE ET BOUYGUES IMMOBILIER POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC
LA BERGE DU LAC A BORDEAUX**

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, dont le siège est Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par M. Vincent Feltesse, son président, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 26 mars 2010, transmise au préfet du département le.....

Ci-après désignée « la CUB » ou « la Communauté urbaine »,

ET

BOUYGUES IMMOBILIER,(forme sociale) dont le siège est à, (adresse), ; (ville), immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro, représenté par Monsieur, son Président Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en date du,

Ci-après désigné « l'aménageur » ou « le concessionnaire ».

PREAMBULE

Par délibération en date du 24 février 2006, le Conseil de Communauté a décidé de désigner Bouygues Immobilier comme aménageur de la future ZAC de la Berge du Lac, à l'issue d'une consultation qui s'est déroulée du mois de septembre 2004 au mois de février 2006.

Le conseil de communauté a ensuite approuvé par délibération, en date du 22 décembre 2006, la création de la ZAC de la Berge du Lac d'une surface globale d'environ 32 hectares et a autorisé le Président à signer le Traité de concession.

Par conséquent, le Traité de concession par lequel la Communauté urbaine confie à Bouygues Immobilier l'aménagement de la ZAC a été signé le 12 février 2007.

Par délibération en date du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a validé le dossier de réalisation de la ZAC « la Berge du Lac », conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et notamment son programme des équipements publics.

Par un avenant n°1 en date du 29 mai 2008, le programme des équipements publics, le programme commercial et tertiaire ainsi que le prix auquel l'aménageur s'engage à acquérir le foncier communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération ont été précisés. De même, a été prévu le versement d'une participation financière de la Communauté Urbaine et de la ville de Bordeaux ainsi que les modalités du contrôle annuel technique, financier et comptable de la Communauté urbaine sur l'opération.

Aujourd'hui, il est nécessaire de faire évoluer certaines dispositions du Traité de concession, par un avenant n°2 au Traité de concession.

- L'avenant n°2 prévoit :

- La modification du programme prévisionnel de construction
- 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.

Article 1

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC, validé par le conseil de communauté du 22 février 2008, comporte le projet de programme global de construction à réaliser dans la zone.

Néanmoins, au regard de la volonté d'une harmonisation des flux de circulation, d'une évolution progressive de l'avenue des Quarante Journaux et d'un renforcement des liaisons entre le quartier de la Berge du Lac et le centre commercial existant, l'aménageur exprime la nécessité de plusieurs modifications.

Dès lors, le programme de construction est modifié selon deux grands axes :

- 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

Le programme de construction modifié s'établit ainsi à 258 659 m² de SHON se décomposant comme suit :

- 169 799 m² de SHON affectée au logement, soit environ 2 149 logements suivant la répartition suivante :
 - 32,5% de logements en locatif social (25% de logements PLUS et 7,5% de logements PLS)
 - 20% de logements en accession aidée
 - 47,5% de logements en accession libre
- 4 300 m² de SHON affectée à une résidence de tourisme d'affaires
- 6 000 m² de SHON affectée à un EHPAD,

- 25 180 m² de SHON affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 000 m² de SHON affectée aux surfaces commerciales (extension du pôle commercial existant dont 2000m² de commerces de proximité),
- 21 380 m² de SHON affectée aux équipements publics, dont 6 480 m² pour les deux groupes scolaires et 14 900 m² pour les équipements publics communaux.

- Ainsi, l'article 2 du chapitre I du Traité de concession relatif aux objectifs de l'opération d'aménagement est désormais rédigé comme suit :

« L'opération d'aménagement est située sur la Berge EST du Lac de Bordeaux et sur une assiette foncière d'environ 32 ha. »

- De même, le paragraphe de l'article 2, relatif au programme commercial et tertiaire, est modifié comme suit :

*« (...) Un programme commercial et tertiaire composé de :
-32 000 m² de SHON d'extension du pôle commercial existant dont 2 000 m² de commerces de proximité (...). »*

- L'alinéa 3 de l'article 9 du chapitre III du Traité de Concession, relatif aux engagements de l'aménageur est désormais rédigé comme suit :

« Commercialiser (...) un programme de construction de 258 659 m² environ (...) à réaliser».

Article 2

La modification du programme prévisionnel de construction, s'accompagne d'une modification du programme des équipements publics (voir annexe 1 du présent avenant).

- Ainsi l'article 2 du chapitre I du Traité de Concession relatif aux objectifs de l'opération d'aménagement, plus particulièrement dans les objectifs programmatiques, notamment le paragraphe consacré au programme des équipements publics est désormais rédigé comme suit :

« *Un programme d'équipements publics comprenant :*

- deux groupes scolaires de 13 et 9 classes dont un comportant une structure petite enfance,
- une Maison polyvalente regroupant au sein d'une même structure des services de proximité et d'aide à la population,
- une Maison de la danse, lieu d'accueil et d'hébergement de compagnies de danse contemporaine,
- un espace multisports associant un gymnase, une salle de musculation, fitness et une surface artificielle d'escalade,
- un collège, dont l'emprise est réservée au sein du quartier. »

Article 3

A l'occasion du Comité de Pilotage présidé par Monsieur Feltesse le 03 avril 2009, il a été décidé de procéder à des travaux préliminaires de déplacement de l'ouvrage d'assainissement longeant l'avenue des 40 journaux en amont de la cession définitive des terrains à l'aménageur.

- Ainsi l'article 8.3 du chapitre III du Traité de Concession relatif à la cession du foncier communautaire, intègre désormais les modalités de réalisation par la Communauté Urbaine de ces travaux de remise en l'état du foncier à céder comme suit :

« Article 8.3 :
(...) »

La Communauté Urbaine s'engage à procéder à des travaux préalables de remise en l'état des terrains, en amont de leur cession définitive à l'aménageur.

Ces travaux préliminaires s'entendent :

- Du déboisement, défrichement et dessouchage sur l'emprise du nouveau fossé déplacé le long de l'avenue des Quarante Journaux, et à la transformation des déchets de coupe, ainsi qu'à leur évacuation en décharge.
- Du déplacement préalable des réseaux situés dans l'emprise du nouveau fossé avenue des Quarante Journaux, notamment au déplacement du réseau ERDF et de l'armoire de dérivation au Nord de la ZAC situés dans l'emprise du fossé, ainsi que le déplacement du réseau 9 CEGETEL, dont un seul fourreau est aujourd'hui exploité par INOLIA, délégataire de service public pour la CUB, situé également dans l'emprise du futur fossé,
- Du déplacement du fossé existant de l'avenue des Quarante Journaux et à sa reconstruction selon l'implantation et le plan d'aménagement défini par Bouygues Immobilier, ainsi que le prolongement de ce fossé entre la rue Lavignole et l'avenue M.Dassault en vue de drainer la partie nord du terrain,
- Du remblaiement du fossé existant et de la remise en état du terrain selon une procédure d'exécution permettant la construction de la parcelle,
- Des travaux de busage du fossé au droit des débouchés de la rue de l'école, de la place commerciale et des accès à l'îlot C2.1. »

Le détail estimatif est disponible en annexe 2 du présent avenant.

Article 4

La surface des équipements publics communaux ayant subi des évolutions de programme, le montant de la participation de l'aménageur doit être modifié comme suit :

- Ainsi, l'article 9 du chapitre III du Traité de Concession relatif aux engagements de l'aménageur est modifié comme suit en son septième alinéa :

« (...) Participer au financement de la réalisation d'équipements de superstructure de proximité relevant de la maîtrise d'ouvrage de la ville : maison polyvalente, espace multisports, maison de la danse ; les modalités et le calendrier de versement de cette participation, arrêtée à la somme forfaitaire de cinq millions quatre-vingt seize mille huit cent euros (5 096 800 € HT), seront à définir avec la Ville de Bordeaux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de ces équipements et feront l'objet d'une convention spécifique(...) »

Article 5

Les autres dispositions du Traité de Concession du 12 février 2007, telle que modifié par l'avenant n°1, demeurent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté Urbaine
de Bordeaux,

Pour Bouygues Immobilier,

Annexe 1 Liste des équipements publics mise à jour

Equipement	Montant en € HT	Date
Maison polyvalente		2012
Participation financière	484 800	
Participation en nature	612 000	
Total Maison polyvalente	1 096 800	
Groupe scolaire n°1	5 198 200	2012
Groupe scolaire n°2	3 150 000	2016
Espace multi sports	1 600 000	2014
Maison de la danse	2 400 000	2014
TOTAL participations financières	12 833 000	
TOTAL général	13 445 000	

Annexe 2 Détail estimatif des travaux de déplacement et de busage du fossé

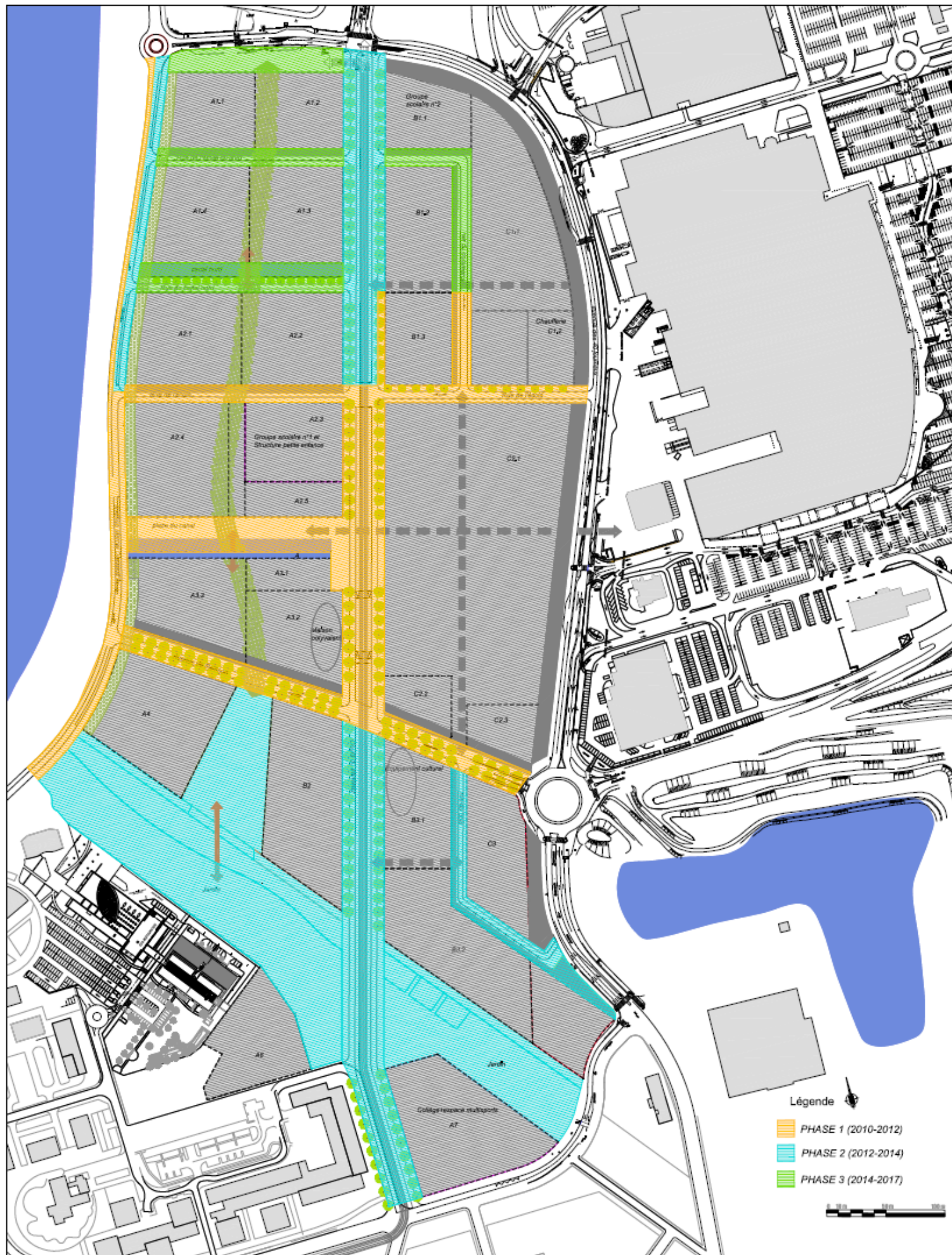
Travaux	montant total en € HT	montant total en € TTC
Défrichement des emprises voiries cours du tram et fossés de la zac	30 000	35 880
Déplacement du fossé	708 000	846 768
<i>location de matériel TP et pompage</i>	<i>50 000</i>	
<i>déplacement réseau + armoire de dérivation ERDF</i>	<i>26 000</i>	
<i>busages et raccordements réseaux</i>	<i>440 350</i>	
<i>reprise raccordements existants</i>	<i>59 650</i>	
<i>mise en place de la protection provisoire de bord de fossé sur l'av des 40 journaux</i>	<i>20 000</i>	
<i>finition: stabilisation des berges</i>	<i>40 000</i>	
<i>finition: pose de lisses en bois des 2 côtés du fossé</i>	<i>60 000</i>	
<i>coordonnateur SPS et bureau de contrôle</i>	<i>12 000</i>	
TOTAL	738 000	882 648

BILAN de la ZAC actualisé

Janvier 2010

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	1 267 157	248 363	1 515 520	1- Cessions	71 893 741	12 557 646	84 451 387
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	5 684 904	312 670	5 997 574
				1-2. PLS	2 455 690	135 063	2 590 753
2- frais d'acquisition et de libération des sols	26 373 152	73 138	26 446 290	1-3.1. Accession modérée	3 241 525	635 339	3 876 864
2.1- Acquisitions foncières	26 000 000	-	26 000 000	1-3.2. Accession sociale	2 735 486	150 452	2 885 938
- acquisition CUB	26 000 000	-	26 000 000	1-4. Accession libre	32 247 694	6 320 548	38 568 242
- acquisition Commune	-	-	-	1-5. Résidence service / EPHAD	2 120 300	415 579	2 535 879
- reste à acquérir	-	-	-	1-6.1- Pôle commercial	17 471 142	3 424 344	20 895 486
2.2- Frais	373 152	73 138	446 290	1-6.2- Commerces de proximité	848 000	166 208	1 014 208
2.3- Libération des terrains	-	-	-	1-7. Bureaux/activités	5 089 000	997 444	6 086 444
				1-8. Equipements publics	-	-	-
				2-Participation constructeurs	-		
3 - Frais d'aménagement	26 819 679	5 256 657	32 076 336	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur :			
3.1.- Travaux et aléas	23 693 606	4 643 947	28 337 553				
3.2.- Honoraires de maîtrise d'œuvre	2 255 057	441 991	2 697 048				
3.3.- Assurances	679 708	133 223	812 931				
3.3.- Autres frais	191 308	37 496	228 804				
4- Participation équip. publics	13 445 000	-	13 445 000	4- Subventions	-		
- sous maîtrise ouvrage Ville	13 445 000	-	13 445 000	5- Participation communautaire au titre de : foncier	1 250 000	-	1 250 000
5 - Frais de communication	900 000	176 400	1 076 400	6- Participation communale au titre de : foncier	1 000 000	-	1 000 000
6 - Honoraires concession	4 641 267		4 641 267	7 - Autres recettes	-		-
7- Frais financiers	640 486	-	640 486				
8- impots et taxes	57 000	-	57 000				
9- TVA encaissée / reversée		6 803 088	6 803 088				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	74 143 741	12 557 646	86 701 387	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	74 143 741	12 557 646	86 701 387

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	



ZAC DE LA BERGE DU LAC
 dossier de réalisation de ZAC
 modificatif de la ZAC de la berge du lac
 PLAN phasage espace public,
 pièce n°7

février 2010

MAÎTRISE D'OUVRAGE
 BOUYGUES IMMOBILIER
 Manager OS
 22 rue de la République
 33 300 BORDEAUX - Tél. 05 56 50 10 00
Bouygues Immobilier
 Ensemble, imaginons votre bien-être

MAÎTRISE D'ŒUVRE
 Architectes Mandataires
 AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAUSPUEY
 Manager OS - Rando à Rite n°1
 33300 BORDEAUX
 Tél : 05 57 18 52 10
 Fax : 05 57 16 58 13
 email : brochet@brochet-lauspuey.fr
 Architectes Urbanistes
 AGENCE D'URBANISME ET ASSOCIÉS
 22 rue de la République
 75 011 PARIS
 Tél : 01 43 98 88 00
 Fax : 01 43 98 88 99
 email : cauriez@agenceua.com

Payagiste
 AGENCE SIKES QUEST
 13 rue de la République
 33300 BORDEAUX
 Tél : 05 56 52 54 20
 Fax : 05 56 51 42 52
 email : sikesquest@wanadoo.fr
Bureau d'études
 IIC - VIBI Infrastructure
 13 rue de la République
 33300 BORDEAUX
 Tél : 05 57 91 71 66
 Fax : 05 56 51 39 00
 email : ic@vibi-infrastructure.com
SOUDAGE - aménagement hydraulique
 12 rue de la République
 33300 BORDEAUX
 Tél : 05 56 13 85 78
 Fax : 05 56 13 85 80
 email : commande@soyag.fr