

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 26 novembre 2010  
(convocation du 15 novembre 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Novembre 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick,  
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. FLORIAN Nicolas, 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,  
Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain,  
M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques,  
M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles,  
M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis,  
M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan,  
Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique,  
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. 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. LOTHAIER Pierre, 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. RAYNAUD Jacques,  
M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime,  
Mme TERRAZA Brigitte, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard jusqu'à 10 h 40  
Mme FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 10 h 00  
M. GAUZERE Jean-Marc à M. BRON Jean-Charles à cpter de 11 h 15  
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 45  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h 30  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h 00  
Mlle DELTIPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime  
M. DOUGADOS Daniel à Mlle COUTANCEAU Emilie  
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. BENOIT Jean-Jacques jusqu'à 10 h 05

M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane à partir de 11 h 30  
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne  
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas  
M. ROUVEYRE Matthieu à Mme DIEZ Martine  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain  
M. SOLARI Joël à M. DAVID Jean-Louis

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - ZAC La Berge du lac "Ginko" - CRAC 2009 -Approbation-  
Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I – Le bilan ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2009, 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 « Ginko » 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 initial

Le programme de construction est consacré pour 69% à l'habitat soit 169 799 m<sup>2</sup> SHON (décomposés en 25% de PLUS, 8% de PLS, 20% d'accession aidée et 47% d'accession libre) et vise la construction de 2149 logements. Les programmes tertiaires constituent 10 % 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 :

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoyait 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 (musculature, 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 2009 pour la ZAC

#### 1.2.1. Le programme global de construction

Lors d'un comité de pilotage en date du 3 avril 2009, sous la présidence du président de la CUB et du maire de Bordeaux, l'avancement et les évolutions du projet concernant notamment les travaux préliminaires de mise en état du site et l'augmentation de la SHON de surfaces commerciales ont été validés.

Ainsi le programme global de construction initial est modifié comme suit :

- l'extension du pôle commercial existant : initialement calibrée à 20 000 m<sup>2</sup> de SHON, cette programmation représente aujourd'hui 32 000 m<sup>2</sup> de SHON (dont 2 000 m<sup>2</sup> de SHON de commerces de proximité) pour une surface de vente soumise à autorisation de la CDAC d'environ 20 000 m<sup>2</sup>.
- le remplacement de la résidence service (8 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SHON

Ces deux modifications principales ont été entérinées par le conseil de communauté en date du 26 mars 2010, lors de la présentation du dossier de réalisation modificatif.

Le programme de construction modifié s'établit donc à 258 659 m<sup>2</sup> de SHON se décomposant comme suit :

- 169 799 m<sup>2</sup> consacrés à l'habitat, soit environ 2149 logements (décomposés en 25% de PLUS, 8 % de PLS, 20% d'accession aidée et 47% d'accession libre)
- 4 300 m<sup>2</sup> de résidence de tourisme d'affaires,
- 6 000 m<sup>2</sup> dédiés à un EHPAD
- 25 180 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux,
- 32 000 m<sup>2</sup> d'extension du pôle commercial existant dont 2000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité,

- 21 380 m<sup>2</sup> d'équipements publics

➤ Sur les îlots privés

En 2009, Bouygues Immobilier (promoteur, hors bilan aménageur) a obtenu les Permis de construire des îlots A3.2 (architecte BLP, 145 logements), A2.4 (architecte Christian Devillers et associés, 154 logements et commerces) et de l'îlot A3.3 (architecte Rousselle et Laisné, 89 logements) celui-ci intégrant la Maison polyvalente, équipement public de proximité sous Maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux.

Bouygues Immobilier a poursuivi la conception de l'îlot C2.1 (architectes BLP+ Christian Devillers et associés, 303 logements, résidence de tourisme d'affaire dont 91 logements, commerces, parking silo) et démarré la conception de l'îlot A3.1 (Poggi et Garrigue architectes).

Le début de la commercialisation des logements est prévu en mars 2010.

➤ Le programme de logements sociaux

Aquitanis

Bouygues Immobilier aménageur est en négociation avec Aquitanis pour la cession du foncier de l'îlot C2.3 en vue de la construction du nouveau siège social d'Aquitanis. Le permis de construire devrait être déposé au premier trimestre 2010.

De plus, dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier aménageur et Aquitanis, Bouygues Immobilier est en négociation avec Aquitanis pour la cession du foncier de l'îlot B2.2 (renommé B3.1 dans le cadre de la 4eme modification du PLU), en vue de réaliser un programme de logements sociaux (90 logements PLUS dont 40 Reconstitution de l'offre de Floirac). Aquitanis a lancé le concours de cet îlot en juin 2009.

Mésolia habitat

Dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier aménageur et Mésolia habitat, Bouygues Immobilier est en négociation avec Mésolia habitat pour la cession du foncier de l'îlot A2.5 en vue de réaliser un programme de logements sociaux (56 logements PLUS). Mésolia Habitat a déposé le Permis de construire de l'îlot A2.5 le 7 décembre 2009.

Les cessions interviendront après l'acquisition du terrain de la CUB par Bouygues Immobilier aménageur, prévue à l'été 2010.

### 1.2.2. Le programme des équipements publics

La ville de Bordeaux a déposé le Permis de Construire du groupe scolaire n°1 (architecte Joly et Loiret) le 9 octobre 2009.

Bouygues Immobilier et la Ville de Bordeaux ont travaillé sur la programmation de l'équipement culturel (maison de la danse).

A la demande de la Ville de Bordeaux, Bouygues Immobilier et la Ville de Bordeaux ont travaillé sur plusieurs faisabilités d'implantation de l'espace multisports dans la partie Sud de la ZAC, en liaison entre le nouveau quartier et le quartier des Aubiers. L'intégration de cet équipement au sein de l'îlot réservé pour le collège en bordure du jardin promenade a été retenue par la Ville de Bordeaux et par Bouygues Immobilier en accord avec les architectes-urbanistes de la ZAC.

### 1.2.3. Etudes réalisées

En 2009, Bouygues Immobilier a réalisé différentes études, dont :

- Des études techniques complémentaires (études géotechniques pour le préchargement, étude hydrogéologique, ...)
- les Projets et les DCE pour les travaux d'infrastructure des phases 1 et 2, et de l'ensemble du Cours du Tramway,
- le lancement des appels d'offres correspondants afin de démarrer les travaux de la 1<sup>ère</sup> phase en mai 2010,
- les Dossiers d'enquête publique conjointe au titre du Code de l'Environnement relatifs aux demandes d'autorisation Loi sur l'Eau et travaux routiers,
- la désignation de COFELY pour la réalisation du réseau de chaleur,
- Le lancement de la réflexion sur les études de faisabilité des îlots de la phase 2,
- la participation au Concours Ecoquartier organisé par le Ministère de l'écologie, de l'environnement, du développement durable et de la mer (Bouygues Immobilier a remporté le Prix « Sobriété énergétique et énergies renouvelables »),
- la réalisation de la maquette de la ZAC, présentée à diverses manifestations (Habiter écologique,...).

### 1.2.4. Convention financière

Une convention de préfinancement a été conclue par Bouygues Immobilier Aménagement avec ERDF visant à permettre à l'aménageur d'avancer le montant des travaux réalisés par ERDF. Ce même montant sera remboursé par les constructeurs au fur et à mesure du raccordement des bâtiments.

### 1.2.5. Situation foncière

La CUB est propriétaire du terrain. Bouygues Immobilier et la CUB ont travaillé tout au long de l'année 2009 à la rédaction de la convention de cession du foncier qui doit être signée en 2010, et de l'acte authentique correspondant.

### 1.2.6. Communication

En association avec l'agence Inoxia, Bouygues Immobilier Aménageur a poursuivi la réflexion sur la stratégie de communication, de commercialisation et sur le marketing opérationnel du projet, afin de développer une approche plus axée sur l'environnement, le développement durable et la proximité.

L'agence Inoxia a été chargée de définir l'image et le nom du futur éco quartier et les concepts de communication, en association avec l'agence Ibiza en charge du marketing opérationnel.

Dans ce cadre, Bouygues Immobilier a organisé en mai 2009 une journée de réflexion associant les collectivités concernant l'identité, l'image, les atouts et faiblesses du site et du projet afin de définir une stratégie de communication.

Le nouveau nom du quartier : « Ginko, l'éco-quartier du Lac de Bordeaux » a été proposé aux collectivités qui l'ont validé, le projet conservant par ailleurs son nom institutionnel de « ZAC de la Berge du Lac ».

### 1.3. Les dépenses

Le montant des dépenses sur l'année 2009 s'élève à 1,64 M€ TTC. Il porte essentiellement sur :

- **les frais de suivi de l'opération** : 0,2M€ TTC, comprenant notamment les honoraires d'architectes coordonnateurs de la ZAC, les honoraires des bureaux d'études et les honoraires du géotechnicien en charge des sondages et études de sol ;

- **les frais d'aménagement** : 0,7M€ TTC comprenant majoritairement les honoraires de maîtrise d'œuvre. Le montant total de ce poste est supérieur aux prévisions car les études PRO et DCE ont été réalisées non seulement sur la 1ère phase mais aussi sur les phases 2 et 3 (tranches conditionnelles) pour pouvoir réaliser les travaux d'aménagement du Cours du Tramway dans le cas où la mise en service serait avancée;

- **les frais de communication** : 0,34M€ TTC. Le montant des frais de communication est supérieur aux prévisions car la définition de la stratégie marketing de la 1ère phase de l'opération a mobilisé plus de moyens que prévu, avec notamment un recentrage sur des moyens de communication locaux;

- **les honoraires de concession** : 0,4 M€ TTC ;

### 1.4 Les recettes

En raison du démarrage de la réalisation de la ZAC au 31 décembre 2009, aucune recette n'a encore été perçue.

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

Le bilan aménageur s'établit au 31 décembre 2009 à 86,9 M €TTC, il est en hausse par rapport au CRAC 2008 (+0,2%).

Cette augmentation s'explique notamment par le fait que la Communauté Urbaine de Bordeaux, depuis la loi de finance rectificative du 9 mars 2010, est assujettie dans le cadre de cette cession au paiement d'un montant de TVA de 5 528 678,45€. Ce montant a été répercuté sur la cession du foncier communautaire à Bouygues Immobilier. Il est sans effet sur la somme nette perçue par la Communauté Urbaine soit 26 000 000 €.

La participation communautaire reste stable entre le CRAC 2008 et le présent CRAC soit 1,25M€.

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

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

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

Lors du comité de pilotage présidé par Vincent Feltesse en date du 3 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.

L'ensemble de ces travaux a été estimé à 882 648 €TTC dont 619 528 €TTC à la charge de la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement et 263 120 € TTC à la charge de la Mission Tramway. En effet, pour des raisons techniques, l'aménageur interviendra pour assurer le remblaiement des terrains de la plateforme du tramway, dans des proportions équivalentes.

Ainsi, le bilan consolidé de la CUB traduit un total de dépenses brutes au 31 décembre 2009 de 6,6M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération (4,5M€ TTC), du montant de la participation de notre établissement (1,25M€ net) et des travaux préliminaires à la cession des terrain.

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 19,4 M € TTC. Il est légèrement inférieur à celui du CRAC 2008 qui était de 20 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€. L'effort financier brut de la commune est donc estimé à 14,45M€ TTC.

Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (13,45 M€ TTC), le bilan net pour la Commune s'établit à 1M €. Il est inchangé par rapport au CRAC 2008.

**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 ;
- Vu la délibération n° 2006/0116 du 24 février 2006 par laquelle le conseil de communauté a désigné Bouygues Immobilier comme l'aménageur de la Z. A. C. « La Berge du Lac » à Bordeaux ;
- Vu la délibération n° 2006/0925 du 22 décembre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « La Berge du Lac » à Bordeaux et autoriser la signature du traité de concession ;
- Vu le traité de concession signé le 12 février 2007 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bouygues Immobilier ;
- Vu la délibération n° 2008/0147 du 22 février 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « La Berge du Lac » à Bordeaux et autoriser la signature de l'avenant n°1 du traité de concession ;
- Vu l'avenant n°1 du traité de concession signé le 23 mai 2008 modifiant le programme des équipements publics, des constructions publiques, le versement de la participation communautaire, des modalités de contrôle comptable du concédant et le prix auquel l'aménageur s'est engagé à acquérir le foncier communautaire ;
- Vu la délibération n° 2009/0877 du 18 décembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2008 ;

### **ENTENDU le rapport de présentation,**

#### **CONSIDERANT :**

L'article 4 de l'avenant n°1 du traité de concession par lequel l'aménageur est tenu de fournir chaque année un compte rendu technique financier et comptable, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

#### **DECIDE :**

**ARTICLE 1 :**

- le C. R. A. C. 2009 de la Z. A. C. « La Berge du Lac » à Bordeaux est approuvé.

**ARTICLE 2 :**

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2010 pour un montant de 1 250 000 € HT.

**ARTICLE 3 :**

- la dépense en résultant sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours : chapitre 204 - compte 2042 - CRB D710 - fonction 8241 - programme HB 33.

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

Les groupes des élus Communistes et apparentés et Europe Ecologie-Verts s'abstiennent  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 novembre 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
9 DÉCEMBRE 2010**

**PUBLIÉ LE : 9 DÉCEMBRE 2010**

**M. MICHEL DUCHENE**