

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 17 février 2012  
(convocation du 6 février 2012)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Février Deux Mil Douze 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. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, 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. 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. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, 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, 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. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, 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. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, 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. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

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

M. JUPPE Alain à Mme WALRYCK Anne  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard  
Mme CARTRON Françoise à M. HERITIE Michel  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10 h 50  
M. DUPRAT Christophe à M. PUJOL Patrick à partir de 10 h 05  
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. DUCASSOU Dominique  
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine  
Mme DE FRANCOIS Béatrice à M. ANZIANI Alain  
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10 h 05  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 05

Mme CHAVIGNIER Michèle à M. JOUBERT Jacques à partir de 10 h 50  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément jusqu'à 10 h 50  
M. MANGON Jacques à M. ROBERT Fabien  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
M. ROUYEYRE Matthieu à M. RESPAUD Jacques  
M. SIBE Maxime à Mme BREZILLON Anne  
M. SOLARI Joël à Mme PIAZZA Arielle  
M. TRIJOLET Thierry à M. CHARRIER Alain

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - ZAC la Berge du Lac/Ginko - CRAC 2010 - Approbation -  
Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/045 1 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

**I- le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2010, transmis par Bouygues Immobilier**

**II- Les bilans consolidés pour la CUB et la commune**

**I- Le bilan de la concession d'aménagement**

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.

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 globale 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.

Le Conseil de communauté a validé le 26 mars 2010 par délibération n° 2010/0137 un dossier modificatif de ZAC et un avenant n°2 au traité de concession afin d'entériner 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.

Ainsi, le programme global de construction initial a été modifié comme suit :

- l'extension du pôle commercial existant : initialement calibrée à 20 000 m² de SHON, cette programmation représente aujourd'hui 32 000 m² de SHON (dont 2 000 m² de SHON de commerces de proximité) pour une surface de vente soumise à autorisation de la CDAC d'environ 20 000 m².
- le remplacement de la résidence service (8 000 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 donc à 258 659 m² de SHON se décomposant comme suit :

- ▶ 169 799 m² 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 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

L'avenant n°2 au traité de concession permet 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.

Bouygues Immobilier et la Communauté urbaine ont signé une convention de cession du foncier des terrains communautaires, objets de la ZAC, le 24 mars 2010, laquelle a été réitérée par acte notarié le 6 juillet 2010

### **1.1 L'activité 2010 pour l'opération**

**En matière d'études**, l'aménageur a mené des études techniques complémentaires en coordination avec la Mission tramway, ainsi que 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.

Dans le même temps, l'aménageur a poursuivi la mise en œuvre de la démarche bilan carbone de la ZAC en lançant une 2ème phase de recherche innovante pour décomposer les bilans carbone à l'échelle des typologies de bâtiments.

Enfin, l'aménageur a assuré la mise à jour de la maquette de la ZAC, exposée dans le Pavillon Ginko, et a participé aux groupes de travail organisés par le Ministère de l'écologie, de l'environnement, du développement durable et de la mer suite au palmarès du Concours Ecoquartier 2009 dans le cadre du plan Ville durable.

### **Programme de travaux d'aménagement**

Dès la signature de l'acte notarié d'achat du terrain, Bouygues Immobilier a procédé à la notification des marchés de travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain afin de démarrer les travaux de la 1<sup>ère</sup> phase en août 2010. Le 1<sup>er</sup> pacte a été versé en 2010 à la CUB pour un montant de 10 028 678€ TTC.

### **S'agissant des acquisitions foncières**

En 2010, Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont signé une convention de cession du foncier le 24 mars 2010. Cette convention a été réitérée par acte notarié le 6 juillet 2010.

### **En termes de commercialisation et de ventes de SHON :**

Avec l'inauguration du Pavillon Ginko le 18 mars 2010 s'est fait le lancement commercial des premiers îlots de la 1<sup>ère</sup> phase. Dans le même temps, l'aménageur a mené la finalisation et la signature des premiers Cahiers des Charges de Cession des Terrains de la 1<sup>ère</sup> phase (îlots A2.4 et A3.2), tout en assurant la coordination architecturale et technique en phase conception des îlots de la phase 1.

Par ailleurs, Bouygues Immobilier a poursuivi et finalisé les études de faisabilité des îlots de la phase 2 et la mise à jour du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères, ainsi que la rédaction des fiches de lots de la 2<sup>ème</sup> phase.

### **Les permis de construire**

#### ➤ Le programme de logements libres :

En 2010, Bouygues Immobilier (promoteur) a obtenu le permis de construire de l'îlot A3.1 (architecte Poggi Guarrigue).

Bouygues Immobilier a déposé le permis de construire de l'îlot C2.1 (architectes BLP+ Christian Devillers et associés), et a démarré la conception des îlots de la 2<sup>ème</sup> phase: A4.1 (architecte BLP), B2.2 (architecte Devillers), B2.3 (architecte Souto de Moura). Il a également procédé au lancement d'un concours sur l'îlot B3.2 dont le jury s'est tenu le 15 décembre 2010 (architecte Corinne Vezzoni & associés).

Cela représente 284 logements pour les 2 îlots de la phase 1 et 314 logements en conception pour la phase 2.

En 2010, Bouygues Immobilier a également concrétisé la signature avec COFELY du bail à construction et du contrat de services pour la réalisation du réseau de chaleur et de la chaufferie biomasse bois (hors bilan),

#### ➤ Le programme de logements sociaux :

##### Aquitanis

Bouygues Immobilier a signé le 27 décembre 2010 avec Aquitanis l'acte notarié relatif à la cession du foncier de l'îlot C2.3 en vue de la construction du nouveau siège social d'Aquitanis. Le permis de construire a été obtenu le 25 octobre 2010.

Dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier et Aquitanis, Bouygues Immobilier s'est mis d'accord avec Aquitanis pour la cession du foncier de l'îlot B3.1, en vue de réaliser un programme de logements sociaux de 90 logements PLUS dont 40 RO Floirac. Le jury du concours, sous maîtrise d'ouvrage d'Aquitanis a retenu l'équipe Baggio-Piéchaud/FHY le 5 octobre 2010.

Bouygues Immobilier a proposé à Aquitanis de lui céder le foncier de l'îlot B3.3 sur la 2<sup>ème</sup> phase en vue de la réalisation d'un programme de 90 logements (50 en accession sociale et 40 en PLUS/PLAI).

### Mésolia habitat

Dans le cadre de la convention signée entre Bouygues Immobilier et Mésolia habitat, Bouygues Immobilier s'est mis d'accord avec Mésolia habitat pour la cession du foncier de l'îlot A2.5 en vue d'y réaliser un programme de 56 logements PLUS.

Mésolia Habitat a obtenu le Permis de construire de l'îlot A2.5 le 14 juin 2010. Bouygues Immobilier et Mésolia Habitat se sont mis d'accord sur les termes d'une promesse de vente. La cession interviendra en mai 2011, une fois le terrain viabilisé par Bouygues Immobilier.

Bouygues Immobilier a proposé à Mésolia Habitat de lui céder le foncier de l'îlot B3.1 sur la 2<sup>ème</sup> phase en vue de la réalisation d'un programme de 80 logements (50 en accession sociale et 30 en PLUS).

#### ➤ Équipements publics

- La ville de Bordeaux a obtenu le Permis de Construire du groupe scolaire n°1 (architecte Joly et Loiret) le 2 juillet 2010.

- Bouygues Immobilier et la Ville de Bordeaux ont travaillé sur la programmation de l'équipement culturel (maison de la danse) et de l'espace multisports. La Ville de Bordeaux a désigné un programmiste pour ces deux équipements.

L'activité 2010 s'est donc traduite en dépenses par une exécution financière de 9,2 M € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 0,169 M€ TTC ;
- aux frais d'acquisitions pour 10,5 M€ TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 1,5 M€ TTC
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 0,46 M€ TTC
- aux frais de communication pour 0,48 M€ TTC
- aux frais divers pour 0,23 M€ TTC.
- à la TVA encaissée/reversée pour 4,18 M€ TTC

Au niveau des recettes, l'activité 2010 s'est traduite par un total de 11,3 M € TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 9,3 M€ TTC
- aux participations communautaires et communales pour un montant respectif de 1 M € chacune
- aux subventions perçues pour 0,9 M€ TTC

Dans le cadre de la cession des terrains communautaires à l'aménageur, la CUB par délibération n°2010/0137 s'est engagée à réaliser en 2010-2011 des travaux préliminaires de déplacement du fossé longeant l'avenue des 40 journaux afin de repositionner cet ouvrage dans le domaine public pour un montant de 882 648 €TTC.

### **1.2 L'actualisation du bilan de l'opération**

Le bilan au 31 décembre 2010 est arrêté à 86,9 M€ TTC, soit une en légère baisse par rapport au CRAC 2009 (-0,13%).

En dépenses, les principales évolutions proviennent de :

- ▶ L'augmentation des honoraires des études géotechniques liée aux études de préchargement des terrains et aux demandes complémentaires formulées par la CUB et les services instructeurs dans le cadre de la Loi sur l'eau,
- ▶ un ajustement des dépenses pour les concours d'architecture,
- ▶ une formation complémentaire au système d'échanges de documents informatiques pour les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'oeuvre des îlots.
- ▶ Le montant TTC du poste lié à l'acquisition du terrain évolue en fonction de la TVA payée en 2010 dans le cadre de l'application de la loi n°2010-237 du 9 Mars 2010 de finances rectificative

pour 2010. Le montant HT de ce poste évolue du fait de l'augmentation induite des frais de notaires.

- ▶ au niveau des dépenses d'aménagement, le budget prévisionnel a été recalé à la baisse ( - 2,5 %) en fonction des résultats des appels d'offres de travaux de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> phases d'aménagement.
- ▶ Les honoraires de maîtrise d'œuvre ont été actualisés à la hausse (+ 7,35 %) afin de prendre en compte les missions complémentaires en matière de réinfiltration des eaux de pompage et de maîtrise d'œuvre de la venelle verte, ainsi que celles confiées à des bureaux d'études spécifiques.
- ▶ Les frais de communication ont été actualisés en 2010 et augmentés de 0,28 M€ TTC afin de prendre en compte l'évolution des coûts des travaux du Pavillon Ginko.

Les recettes prévisionnelles de cessions de l'ensemble du programme de construction se montent à 82,5 M€ TTC et sont en diminution de 1,9 M€ TTC par rapport au CRAC 2009, afin d'être plus en adéquation avec les capacités de financement des ménages sur les phases 2 et 3 de la ZAC. Cette évolution est rendue possible par la diminution des coûts de travaux dans le cadre des appels d'offres de travaux. Par ailleurs, cette évolution tient compte de l'actualisation de l'échéancier de commercialisation et de cession des charges foncières en fonction du décalage de la date d'acquisition du foncier de la ZAC à la CUB.

La participation communautaire reste inchangée à 1, 25 M€, ainsi que la participation communale à 1M€.

## **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 brutes au 31 décembre 2010 de 6,6 M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération (4,5 M€TTC), du montant de la participation de notre établissement (1,25 M€ net) et des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882 648 €TTC. Considérant les recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (à hauteur de 26 M€ HT) le solde positif de cette opération pour la CUB est estimé à 24,8 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 1 M€. L'effort financier brut de la commune est donc estimé à 14,45 M€TTC.

Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (13,45 M€TTC) le bilan net pour la Commune s'établit à 1M€, et demeure inchangé par rapport au CRAC 2009.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, mesdames et 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°2006/0925 du 22 décembre 2006, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la ZAC La Berge du Lac et confié la concession d'aménagement à Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur
- Vu le traité de concession par lequel la Communauté Urbaine a confié l'aménagement de cette concession à Bouygues Immobilier signé le 12 février 2007
- Vu la délibération n° 2010/0137 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC et l'avenant n°2 au traité de concession
- Vu la délibération n° 2010/0799 du 26 novembre 2010 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2009 ;

**ENTENDU le rapport de présentation,**

**CONSIDERANT :**

L'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

**DECIDE :**

**ARTICLE UNIQUE :**

- le C.R.A.C 2010 de la ZAC La Berge du Lac est approuvé

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

Le groupe des élus Europe Ecologie les Verts et les élus socialistes bordelais s'abstiennent et le groupe des élus Communistes et Républicains vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 février 2012,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
23 FÉVRIER 2012**

**PUBLIÉ LE : 23 FÉVRIER 2012**

**M. MICHEL DUCHENE**