COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 14 février 2014
(convocation du 3 février 2014)**

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février Deux Mil Quatorze 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, 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 PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, 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 DELTIPLE 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, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. RESPAUD Jacques à M. ROUVEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX - ZAC La Berge du Lac/Ginko - Dossier modificatif de ZAC n°2 et
avenant N°3 au traité de concession -Décisions - Autorisations -**

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, en particulier son programme de construction et son programme d'équipements publics.

Par délibération n°2010/0137 en date du 26 mars 2010, le Conseil de Communauté a validé conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme un premier dossier de réalisation modificatif, lequel a entériné la prise en compte d'une augmentation du programme de construction et la réalisation de travaux de mise en état des terrains communautaires en préalable à leur cession. Ces modifications du dossier de réalisation ont fait l'objet d'un avenant n°2 au Traité de concession, l'avenant n°1 ayant entériné une évolution du programme d'équipements publics et le versement d'une participation financière de la part de Communauté urbaine, ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable de la CUB sur le déroulé de l'opération.

Aujourd'hui l'évolution du projet urbain, résultat de multiples concertations entre l'ensemble des acteurs publics et privés de la ZAC, ainsi que la prise en compte de nouvelles suggestions, de nouvelles contraintes et de nouvelles solutions, nécessite d'être validé dans le cadre d'un deuxième dossier de réalisation modificatif. Par ailleurs ces évolutions doivent faire l'objet d'un avenant n°3 au

traité de concession, en ce qu'elles apportent des adaptations aux engagements respectifs de l'aménageur et de la Communauté urbaine.

1. Modification du programme de construction

a. Programme prévisionnel de construction du dossier de réalisation actuel

Le programme prévisionnel de construction établi dans le dossier de réalisation modificatif en mars 2010, générerait 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.

Nature du programme		m2 de SHON	nb de logements	%
Logements	PLAI	0		0
	PLUS	42 450	537	25
	PLUS -RO	0		0
	PLS	12 735	161	8
	Accession modérée	19 774	250	12
	accession sociale	14 186	180	8
	accession libre	80 654	1 021	47
Total logements		169 799	2 149	66
Bureaux, activités, services		25 180		10
commerces de proximité		2 000		1
Extension du pôle commercial existant		30 000		12
résidence service -EHPAD		10 300		4
Equipements publics		21 380		8
Total		258 659		100

b. Programme de construction modifié

Dans le cadre de la vie du projet urbain de la ZAC, les accords avec le groupe Immochan, après des années de partenariat, sur la réalisation d'un pôle commercial, n'ont finalement pas pu

aboutir. Bouygues Immobilier en tant que porteur de projets commerciaux a donc repris en direct la conception et la commercialisation de cet îlot C2.1/C2.2, ce qui a amené à la proposition d'un nouveau projet commercial, fondé sur une programmation commerciale différente et sur une recomposition complète de cet îlot en faveur d'une meilleure intégration urbaine des surfaces commerciales.

Cette évolution du projet urbain et du programme de construction sur l'îlot C2.1/C2.2 et sur la 3^{ème} phase, s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements et d'une nouvelle répartition par typologie favorable aux logements PLAI/PLUS et en accession à prix maîtrisé. Le nombre de logements passe ainsi de 2149 à 2717 (+568). Cette évolution se concentre notamment sur l'îlot C2.1/C2.2 (+388), sur la 3^{ème} phase (+130 avec notamment la création de l'îlot B1.1) et concerne peu la 2^{ème} phase (+50). La densité reste toutefois similaire à celle développée dans les première et deuxième phases de construction.

L'évolution de la répartition par typologie permet d'augmenter la part des logements locatifs sociaux (de 32.43% à 33.31%) en introduisant notamment 207 logements en PLAI alors que le programme initial n'en comportait aucun.

De même, la part des logements en accession sociale et modérée passe de 20% à 21.8%, avec une augmentation significative des logements en accession à prix maîtrisé, en adéquation avec les objectifs affichés par le PLH de la CUB en cours de révision.

En conséquence, l'accession libre voit sa part diminuer de 47.5% à 44.9%.

Ces principales évolutions se répercutent selon plusieurs axes :

- le remplacement de l'opération de bureaux programmée sur l'îlot C2.2 par un programme de logements intégré dans le cadre de la réflexion sur l'évolution du projet urbain et la composition urbaine de l'îlot C2.1/C2.2, qui entraîne une diminution d'environ 5500 m² shon de la programmation de bureaux.
- la mutation du centre commercial initialement prévu en un véritable cœur de quartier urbain, intégrant 29 000 m² de commerces en rez de chaussée (niveau de surfaces commerciales maintenu), articulés autour d'une place piétonne en liaison avec le centre commercial existant Auchan Lac et avec le nouveau quartier, prolongeant la place Jean Cayrol, qui en structure le cœur. Autour de cette place sont prévus 600 logements, dont environ 224 en locatif social et 162 favorisant l'accession sociale et maîtrisée, ainsi qu'une résidence de tourisme de 94 chambres. Ce cœur de quartier est conçu comme l'ensemble des îlots génériques, avec une façade habitée sur son pourtour, du stationnement intégré sous des jardins suspendus privatifs et une mixité morphologique et fonctionnelle en superstructure.
- L'adaptation de la programmation et de la composition urbaine des îlots de la phase 3 (îlots nord) qui s'articule autour de quelques idées force telles la poursuite des principes de mixité sociale et intergénérationnelle en intégrant dans l'îlot A1.2, au pied de la station de tramway, une résidence sociale pour jeunes travailleurs, la mutualisation des places de stationnement au sein de l'îlot A1.2 pour tous les îlots de la phase 3 (A1.1, A1.3, et B1.1), ou encore la mise en œuvre du concept de « logements les pieds dans l'eau » sur la rue des Hollandais.
- La **création d'un îlot de logements supplémentaire** (B1.1), confié à Aquitanis, permettant l'intégration de 4500 m² de SHON pour des logements très sociaux (PLAI) et garantissant une compensation financière à l'aménageur par rapport à la mise en place de la collecte sélective enterrée des ordures ménagères.
- L'introduction dans la programmation, suite à une sollicitation de la Ville de Bordeaux, d'une résidence sociale de 120 chambres (3500 m² shon), positionnée sur la 3^{ème} phase de

construction, qui s'intègre parfaitement dans la démarche de mixité sociale et intergénérationnelle et de diversité mise en œuvre dans le quartier.

- L'ajustement de la shon de l'Ehpad à programme constant.
- L'ajustement de la shon des équipements publics, à programmes constants, notamment la réduction de la shon prévisionnelle de la Maison des danses à 2200 m².
- L'Introduction dans la programmation des équipements d'intérêt collectif suivants :
 - Le collège, envisagé dans le cadre d'un partenariat privé afin de répondre aux besoins du quartier, a vu sa taille réduite, d'une part pour s'adapter à la réduction de la superficie de sa nouvelle parcelle suite à la demande de la Ville de Bordeaux de déplacer le gymnase sur le terrain initialement identifié pour le collège, d'autre part pour répondre aux nouveaux besoins identifiés dans le cadre du partenariat privé.
 - Une église suite à la demande du Diocèse d'acquérir une parcelle sur Ginko pour y réaliser un lieu de culte.
 - La chaufferie du réseau de chaleur qui n'avait pas été comptabilisé dans le programme de construction jusqu'à présent.

Au vu de ces évolutions, le programme de construction de la ZAC modifié s'établit ainsi à **301 456 m² de SHON** (Surface Hors Œuvre Nette), soit une augmentation de 16.4 % par rapport au premier dossier modificatif de 2010, et se répartit de la manière suivante :

- **216 651 m² de SHON affectée au logement**, soit 2717 logements, dont 33,8 % de locatifs (7.5 % PLAI + 19.6% PLUS + 6,7 % PLS), et 21.9 % de logements en accession à coûts modérés (8.7% en accession sociale et 13.2% en accession maîtrisée);
- **7528 m² de SHON affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale**
- **6982 m² de SHON affectée à un EHPAD,**
- **29 000 m² de SHON affectée au pôle commercial**
- **19 664 m² de SHON affectée aux bureaux,**
- **3469 m² de SHON affectée aux commerces de proximité,**
- **14 247 m² de SHON affectée aux équipements publics**
- **3915 m² de SHON affectée aux équipements d'intérêt collectif**

La répartition des typologies de logement est la suivante : 25 % de T2, 40 % de T3, 25 % de T4 et 10 % de T5 et plus.

Ce programme de construction correspond à la création d'un nouveau quartier, avec toutes les fonctionnalités et les équipements de proximité nécessaires, comprenant 2 717 logements, et vient répondre aux enjeux de développement urbain et aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale affichés par la Communauté urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux afin de raccrocher le quartier du Lac au centre de Bordeaux et de constituer un nouveau quartier axé sur le développement durable en synergie directe avec le prolongement de la ligne C du tramway vers la Foire exposition.

L'évolution de ce programme de construction présente des éléments favorables, dans le sens où il engendre une augmentation de la part du logement social, et surtout un effort significatif en matière d'accession à prix maîtrisé à qualité urbaine et environnementale équivalente, qui va dans le sens des objectifs affichés du futur PLU 3.1.

Par ailleurs, dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'évaluation durable des projets d'aménagement et urbains missionnée par la CUB, la démarche d'évaluation durable doit permettre de vérifier la manière dont ce projet contribue à l'atteinte des ambitions définies à l'échelle de la CUB, et doit permettre de mettre l'accent tout au long de la vie de ce projet sur les questions essentielles qui se posent en matière d'urbanisme durable: la transition énergétique à travers l'innovation dans les systèmes et dans les usages, le coût global environnemental, la capacité d'adaptation des projets d'aménagement aux évolutions du contexte (climatique, politique, territorial, etc.), la conception de formes urbaines nouvelles, intenses, en continuité avec l'histoire mais en rupture avec les pratiques du XXème siècle, l'usage, le confort et l'appropriation dans le temps, etc...

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 1 - 2010 en m ² shon	Dossier de réalisation modificatif n° 2 - 2014 en m ² shon	Différence en m ² shon
Logements	169 799	216 651	46 852
PLAI	0	16 183	16 183
PLUS	42 450	42 464	14
PLS	12 735	14 495	1 760
Accession modérée	18 987	28 629	9 642
Accession sociale	14 973	18 838	3 865
Accession libre	80 654	96 042	15 388
Résidence - EHPAD	10 300	14 510	4 210
Pôle commercial	30 000	29 000	-1 000
Commerces de proximité	2 000	3 469	1 469
Bureaux	25 180	19 664	-5 516
Equipements publics	21 380	14 247	-7 133
Equipements d'intérêt collectif	0	3 915	3 915
TOTAL	258 659	301 456	42 597

2. Modification du programme des équipements publics

La modification du programme prévisionnel de construction, s'accompagne d'un certain nombre de modifications dans le programme des équipements publics.

- La mise en place innovante de la **collecte sélective enterrée des ordures ménagères**. Elle requiert la pose de 102 containers enterrés et représente un budget total de **1 303 600 €**, non prévu au programme initial de la ZAC. C'est une opération pilote mise en œuvre par la CUB et par Bouygues Immobilier, dont la gestion et la propriété des installations reviennent à la CUB. Afin de compenser cet investissement supplémentaire supporté par l'aménageur,

deux solutions ont été apportées: d'une part, une **participation financière de la CUB** à hauteur de 693 445 € HT; et d'autre part, l'intégration de **4500 m² SHON de PLAI supplémentaires**, validée par la CUB et la Ville de Bordeaux, permettant une compensation financière de 610 155 € HT (îlot B1.1). Il convient de préciser que la participation de la CUB porte sur la pose de 102 containers sur les 126 nécessaires au total pour le quartier, c'est-à-dire avant évolution de la programmation liée au pôle commercial. Les containers supplémentaires sont pris en charge par l'aménageur avec une participation des îlots concernés aux dépenses communes de la ZAC.

- La mise en place de **jardins partagés** en bordure Sud-Est du quartier, dans la continuité du Parc Denis et Eugène Bühler. Dans l'optique de préparer la vie du futur quartier, l'objectif est de créer un lieu de convivialité, vecteur de lien social entre les nouveaux habitants de Ginko et les habitants du quartier des Aubiers (particulièrement de la résidence du Lac) dès la conception des jardins.
- La **création d'une voie piétonne/vélo** : l'allée du Milan Noir, entre les îlots B1-2b et B1-3, perpendiculaire à la rue Marceline Desbordes-Valmore, au niveau du Canal Nord. L'objectif de cette nouvelle voie est de permettre une meilleure desserte du quartier par les déplacements doux, notamment vers l'îlot C1, et vers le groupe scolaire n°2.
- La modification du **programme du gymnase** (salle de fitness supprimée et mur d'escalade homologué FFME), et dont on modifie l'**implantation dans le quartier**, afin de le rendre plus visible depuis le cours du Québec et ouvert sur le parc.
- La modification de l'implantation et du programme du **groupe scolaire n°2** au Nord du quartier: Il se situe désormais sur l'îlot C1.1a, en « rotule » rue Marceline Desbordes-Valmore, cédant la place au nouvel îlot de logements B1-1. Ce décalage du groupe scolaire s'inscrit dans la **restructuration des îlots de la frange Nord** du quartier, dont la trame générique est rendue plus perméable. Cette nouvelle structuration permet d'ancrer le nouveau quartier dans le quartier plus ancien. Le groupe scolaire sera complété par une **structure petite enfance** et un centre de loisirs. La date prévisionnelle d'ouverture au public est prévue en septembre 2019.
- La réalisation d'une **dalle de transition** sur le fossé, au croisement de l'avenue des 40 Journaux et de la rue Jean Royer, à hauteur de 178 000 € HT supplémentaires. Il s'agit de travaux complexes du fait de la présence de réseaux, notamment du passage du réseau HT.
- Le déplacement du transformateur de Parentis, dont le génie civil est pris en charge à hauteur de 30 000 € HT par La Cub et 30 000 € HT par la ville. Le gymnase devra se raccorder directement sur ce transformateur existant. Bouygues Immobilier prend en charge les coûts ERDF de déplacement définitif, de l'ordre de 70 000 € HT.
- L'intégration **d'ouvrages de sécurité supplémentaires dans le Parc Denis et Eugène Bühler** à la demande de la Ville de Bordeaux. Bouygues Immobilier réalise notamment les travaux d'installation des barrières/chicanes, de prolongement du garde-corps à l'Est du promenoir ainsi que les travaux de traitement de sol. L'ensemble de ces travaux s'élève à 89 520 € HT, montant non prévu initialement. La Ville prend en charge les travaux de mains courantes rives Ouest, des passerelles, des lisses bois, et l'installation des plaques signalétiques, pour un montant de 44 119 € HT.

- dans le cadre de la cession des terrains objets de la ZAC, en date du 6 juillet 2010, entre la Communauté urbaine et l'aménageur, l'ensemble des travaux préalables de remise en état des terrains par la Communauté n'ayant pu être réalisés, et notamment la démolition d'ouvrages enterrés au sud de la ZAC, une indemnisation de l'acquéreur pour les surcoûts entraînés par la présence d'ouvrage enterrés dans le sol avait été prévue. Conformément à la convention d'indemnisation validée le 12 octobre 2012 par le Conseil de communauté (délibération n° 2012/0738), le surcoût total de la démolition de ces ouvrages s'élève à 45 379,18 HT que la Communauté urbaine s'engage à verser à l'aménageur.

3. Modification du phasage

Ces évolutions de programme et de réalisation des travaux complémentaires ont amené l'aménageur à proposer un nouveau planning de travaux et de livraisons des îlots, lequel a été validé en comité de projet des opérations d'aménagement en mars 2012 :

- **1^{ère} phase** : îlots A2.3 (groupe scolaire n°1), A2.4, A2.5, A3.1, A 3.2, A3.3 (dont Maison polyvalente), C2.3 (siège social Aquitanis), et C1.2 (chaufferie) : **de 2010 à 2013**

- **2^{ème} phase** : îlots A4.2, A4.1, B2.1, B2.2, B3.1 (Maison de la Danse et église), B3.2, B3.3, A7.1 (gymnase), A7.2 (collège) : **de 2011 à 2016**

- **3^{ème} phase** : îlots A1.1, A1.2 (intégrant la résidence sociale), A1.3, A1.4, A2.1, A2.2, B1.1, B1.2 (EHPAD, maison de santé), B1.3 : **de 2012 à 2017**

- **une 4^{ème} phase est créée** correspondant à l'îlot C2.1/C2.2 (commerces +parking + résidence de tourisme + logements),et au groupe scolaire n°2 **de 2015 à 2020**

4. Evolutions des bilans

Les évolutions financières induites par les modifications du programme des équipements publics et les modifications du phasage présentées ci dessus se répercutent dans le bilan aménageur, lequel doit intégrer notamment les dépenses prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Les honoraires des architectes-urbanistes de la ZAC afin de prendre en compte l'étude d'implantation préalable de la collecte enterrée, l'évolution du projet urbain, la coordination avec l'îlot C2.1/C2.2 et l'allongement du planning de la ZAC, la réalisation de dossiers modificatifs de la ZAC,
- L'augmentation des frais de communication essentiellement due aux effets de la labellisation de l'éco quartier et à l'affirmation de ses ambitions en matière environnementale
- Les honoraires des études géotechniques liée aux études le préchargement des terrains et aux demandes complémentaires formulées par la CUB et les services instructeurs dans le cadre de la Loi sur l'eau,
- Le déplacement définitif du transformateur Parentis dans le gymnase, hors génie civil
- Le dévoiement d'une canalisation d'eau Ø 400 dans l'emprise foncière de l'îlot A4.2, suite à un défaut d'implantation de son réseau par la Lyonnaise des eaux
- Le surcoût de réalisation des tranchées du réseau de chaleur suite à la défaillance d'une des entreprises de l'aménageur
- La gestion au quotidien des interfaces des chantiers

- Les travaux de fourniture et pose du mobilier de collecte enterrée, opération pilote menée par l'aménageur à la demande de la CUB
- Des besoins complémentaires identifiés à l'issue d'échanges avec la CUB et la Ville de Bordeaux : dalle de transition sur le fossé de l'avenue des 40, déplacement de feux, réalisation d'aires d'accès, réalisation de fourreaux sous le tramway, réalisation de réseaux pour une future borne d'alimentation pour les véhicules électriques, travaux complémentaires d'espaces verts dans le parc liés à la maintenance du parc et à la sécurité des usagers
- Les travaux nécessaires à la prise en compte de l'impact de l'évolution du projet urbain sur l'îlot C2.1/C2.2 et la troisième phase d'aménagement : reprise totale des réseaux EP/EU non modifiés à ce jour et des aménagements urbains avenue Reinson et rue Jean Royer, reprise des aménagements urbains déjà réceptionnés suite aux travaux de l'îlot C2.1/C2.2, bacs enterrés supplémentaires de collecte des ordures ménagères

Ces évolutions financières induites par les modifications du programme des équipements publics et les modifications du phasage se traduisent donc dans le bilan aménageur de la façon suivante :

BILAN 2014 de la ZAC actualisé

Dossier de réalisation modificatif n°2

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC	Répartition des logements en %	
1- Études de définition et de suivi de l'opération	1 666 516	326 637	1 993 153	1- TOTAL Cessions	72 951 296	11 928 834	84 880 130		
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	8 144 386	447 941	8 592 327	26,67%	33,25%
				<i>Nombre logements</i>	727				
				1-2. PLS	2 856 182	157 090	3 013 272	6,58%	
				<i>Nombre logements</i>	178				
				1-3.1. Accession modérée	5 475 594	1 073 216	6 548 810	13,08%	
				<i>Nombre logements</i>	355				
				1-3.2. Accession sociale	3 789 800	20 844	3 810 644	8,76%	21,83%
				<i>Nombre logements</i>	237				
				1-4. Accession libre	34 456 437	6 753 462	41 209 898	44,92%	
				<i>Nombre logements</i>	1 220				
				SOUS TOTAL cessions logements	54 722 398	8 452 553	63 174 951	100,00%	
				TOTAL logements	2 717				
				1-5. Résidence service / EPHAD	2 835 140	459 105	3 294 245		
				1-6.1- Pôle commercial	10 025 300	1 964 959	11 990 259		
				1-6.2- Commerces de proximité	1 171 392	229 593	1 400 985		
				1-7. Bureaux/activités	4 197 065	822 625	5 019 690		
				1-8. Equipements publics					
				2.Participation constructeurs	4 166 032	816 542	4 982 574		
				3. Participation équipements intére réalisés par l'aménageur	693 445	-	693 445		
				4. Subventions	15 000	-	15 000		
				5. Participation communautaire au titre du foncier	1 250 000	-	1 250 000		
				6. Participation communale au titre du foncier	1 000 000	-	1 000 000		
				7. Participation communautaire aux travaux de la ZAC	45 379	-	45 379		
				8. Participation communale aux travaux de la ZAC	44 119	-	44 119		
				9. Autres recettes remboursement préfinancement	378 332	74 153	452 485		
				10.Prise en charge par aménageur	3 143 328	-	3 143 328		
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	83 686 931	13 542 379	97 229 310	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	83 686 931	12 819 530	96 506 460		

L'évolution du bilan de la ZAC par rapport au dossier de réalisation initial de la ZAC en 2008 est donc de + 9 543 190 € HT, soit une augmentation de 12.87 %.

Cette évolution est en partie assumée par la mobilisation de fonds propres de l'aménageur à hauteur de 3 143 328 €. Le solde de cette évolution est assuré par l'augmentation des recettes de cession en lien avec les modifications du programme de construction global de la ZAC.

Les participations financières induites par certains de ces travaux se répercutent dans le bilan consolidé CUB de la façon suivante :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières à la valeur historique	4 172 240	326 759	4 498 999	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	693 445	-	693 445				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	1 250 000	-	1 250 000				
- logement social	-	-	-				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	-	-	-				
- maîtrise foncière	1 250 000	-	1 250 000				
participation aux travaux de la zac	45 379	-	45 379				
SOUS TOTAL D1	6 161 064	326 759	6 487 823	SOUS TOTAL R1	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan aménageur)			
études travaux MOE SPS	738 000	144 648	882 648				
DT Bordeaux	518 000	101 528	619 528				
Mission Tramway	220 000	43 120	263 120				
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
SOUS TOTAL D2	768 000	150 528	918 528	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 =	6 929 064	477 287	7 406 351	TOTAL DES RECETTES :	26 000 000	5 528 678	31 528 678
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB en € TTC				24 122 327			

Soit une évolution de + 81 259 € TTC.

Les participations financières induites par certains de ces travaux se répercutent dans le bilan consolidé Ville de la façon suivante :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)	1 000 000	-	1 000 000	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	-	-	-
SOUS TOTAL D1'	1 000 000	-	1 000 000	SOUS TOTAL R1'	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
Equipements sous MOA Commune	13 445 000	2 635 220	16 080 220	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA Commune	13 445 000	-	13 445 000
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
ouvrages de sécurité du Parc Buhler	44 119	8 647	52 766	Participation CUB équip. scolaires	-	-	-
SOUS TOTAL D2'	13 519 119	2 649 747	16 168 866	SOUS TOTAL R2'	13 445 000	-	13 445 000
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	14 519 119	2 649 747	17 168 866	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	13 445 000	-	13 445 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE en € TTC				-3 723 866			

Soit une évolution de +2,7 M€ TTC, qui recouvre deux éléments :

1. la TVA due par la Ville au travers des équipements sous sa maîtrise d'ouvrage directe et déléguée, pour un montant de 2.6 M€
2. des participations nouvelles répondant aux évolutions du projet urbain, pour environ 90 000 € TTC (déplacement du transformateur Parentis, réalisation d'ouvrages de sécurité sur les canaux)

5. 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°3, 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 et les participations financières induites pour la Communauté urbaine de Bordeaux
- la mise à jour des relations et des engagements entre l'aménageur et la CUB
- la modification du phasage global de la ZAC

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 la délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation modificatif et un avenant N°2 au traité de concession

VU la délibération n°2010/0138 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé la cession des terrains communautaires à Bouygues Immobilier aménageur

VU la délibération n°2012/0738 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la convention d'indemnisation pour le surcoût lié à la présence d'ouvrages enterrés

VU l'acte notarié en date du 6 juillet 2010

VU le projet d'avenant n°3 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 et le programme des équipements publics établis dans le dossier de réalisation de la ZAC,

DECIDE

Article 1 :

Le dossier modificatif de réalisation de la ZAC de la Berge du Lac, ainsi que le programme des équipements publics sont approuvés.

Article 2 :

Les termes du projet d'avenant n°3 au Traité de concession sont approuvés.

Article 3 :

M. le Président est autorisé à signer l'avenant n°3 au traité de concession

Article 4 :

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 5 :

Les dépenses en résultant sont imputées sur le Budget principal de l'exercice en cours sur les crédits ouverts sur la ligne 20 20421 8241 TK00 HB33

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

Le groupe des élus Communistes et Républicains vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 février 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
28 FÉVRIER 2014

PUBLIÉ LE : 28 FÉVRIER 2014

M. MICHEL DUCHENE