

# 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 -OIN - EURATLANTIQUE - ZAC SAINT JEAN BELCIER - Dossier de  
réalisation - AVIS de la Communauté urbaine**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La mise en service de la Ligne à Grande Vitesse Bordeaux-Paris et du Grand Projet Sud Ouest (Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Espagne) est une opportunité pour l'agglomération bordelaise de s'inscrire au rang des grandes métropoles européennes.

Le projet urbain mis en œuvre par la ZAC Saint Jean Belcier vise à créer autour de la gare un centre d'affaires permettant d'accueillir de grandes fonctions tertiaires, dans un quartier renouvelé, offrant de nouveaux logements, des équipements publics sportifs, scolaires, culturels, de santé, à la fois de proximité et de centralité, autour de transports en commun en site propre. A cet effet, la ZAC Saint Jean Belcier a été créée par arrêté Préfectoral en date du 29 janvier 2013.

### **1/ Le projet urbain**

Le périmètre de la ZAC recouvre un territoire complexe composé de grands secteurs morcelés par les infrastructures et les installations ferroviaires.

Les friches ferroviaires et industrielles du secteur libèrent de nombreuses opportunités foncières à proximité immédiate de la gare, dont il s'agit de profiter pour développer un quartier en continuité avec la ville permettant la construction autour d'un centre d'affaires de nouveaux logements, commerces, équipements et espaces publics en s'appuyant sur les éléments remarquables de patrimoine.

Le projet urbain s'appuie sur le tissu existant et sur les caractéristiques de chacun des secteurs qui composent ce vaste quartier.

Un espace public structurant, le VIP (Vélo/Intermodalité/Piéton) reliera chacun de ces secteurs dotés d'une identité propre dans le projet urbain. En effet, le quartier s'organisera en 9 domaines :

- Les domaines de la gare et du MIN aux caractéristiques et fonctions déjà définies,
- le domaine de Belcier, constitué de tissus d'échoppes,
- le domaine Armagnac décomposé en deux sous-secteurs comprendra des logements et des bureaux,
- le domaine Amédée Saint Germain qui accueillera le futur centre d'affaires,

- le domaine Brienne Gattebourse qui assure la transition avec Bègles,
- le domaine de l'Ars, organisé autour d'un vaste jardin,
- le domaine Paludate dédié à la création et à la culture.

L'organisation du plan défini par l'agence Reichen et Robert , urbanistes de la ZAC Saint Jean Belcier et maîtres d'oeuvre des espaces publics à réaliser, permet une inscription des constructions dans le vaste paysage de la Garonne et des coteaux de la rive droite. La conception paysagère du projet s'appuie sur trois leviers :

- la constitution d'une trame verte qui rejoint le fleuve avec la création du parc des Berges qui rendra les rives accessibles,
- un parcours de l'eau à ciel ouvert,
- le VIP.

Les mobilités seront organisées pour faciliter la relation entre déplacements métropolitains et déplacements de proximité. Elles s'appuieront sur la mise en œuvre de la LGV, le développement de l'offre en TCSP, et l'encouragement au sein du quartier aux déplacements à pieds ou en vélo par l'identification des axes dédiés aux modes actifs et leur inscription dans les réseaux de l'agglomération.

Le développement des déplacements sur le secteur implique la construction d'un nouvel ouvrage au-dessus des voies ferrées qui accueillera deux nouvelles lignes de TCSP et assurera le désenclavement du domaine Amédée Saint Germain.

Le projet propose de dimensionner les besoins en stationnement au "plus juste" en mutualisant les parkings au sein de silos et en favorisant le développement de nouvelles pratiques (autopartage, location, blueCub...). Ces parkings silos intégreront des services à destination des salariés et des habitants du quartier.

## **2/ L'ambition environnementale**

L'Opération d'Intérêt National est incluse dans le périmètre de l'Ecocité. La ZAC Saint Jean Belcier constitue une opportunité de mise en œuvre d'ambitions environnementales fortes. Elles se traduisent par la recherche d'utilisation économe des sols, par des mobilités douces privilégiées, par une mixité sociale, fonctionnelle, générationnelle et d'usage dans les constructions, et par une sobriété énergétique.

Ainsi le projet urbain intègre des paramètres bioclimatiques dans l'implantation des constructions et dans le dessin des espaces libres.

Les continuités écologiques seront préservées ou rétablies par un soin particulier dans la mise en relation des parcs, jardins, et plantations sur l'espace public.

## **3/ Le Programme Global de Construction**

La ZAC permet la construction d'environ 740 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher répartis en :

- 290 000 m<sup>2</sup> de logements, soit entre 3700 et 4500 logements répartis en : 45% d'accession libre, 20% d'accession aidée et abordable, 35% de logements locatifs sociaux.

- 285 000 m<sup>2</sup> de bureaux en lien direct avec la gare,
- 45 000 m<sup>2</sup> d'offre hôtelière afin de répondre aux besoins des clients du centre d'affaires et aux visiteurs de l'agglomération,
- 15 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, centrées autour de l'artisanat et des activités artistiques.
- 15 000 m<sup>2</sup> de commerces et services en pieds d'immeuble le long des axes de transport en commun et à proximité des nouveaux logements,
- 90 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics répartis entre de grands équipements de rayonnement métropolitain (la MECA) des équipements de santé et des équipements de proximité (groupes scolaires et accueil petite enfance, équipements sportifs...).

#### **4/ Le Programme des Équipements publics de la ZAC**

Le programme des équipements publics de la ZAC a été approuvé par notre établissement lors du Conseil de Communauté du 20 décembre.

Ce programme détermine l'ensemble des équipements d'infrastructures et de superstructures rendus nécessaires par l'urbanisation de ce quartier, identifie leur maître d'ouvrage, leurs futurs propriétaires et gestionnaires.

#### **5/ Le bilan de l'opération**

Le bilan de la ZAC Saint Jean Belcier s'établit en dépenses et en recette à 333 400 000 euros HT.

##### **5.1 : Les dépenses**

Le poste foncier s'établit à 98,478 M€ d'acquisitions et à 40 M€ de frais de dépollutions, démolitions, évictions, ce malgré l'apport foncier de la CUB, l'Etat et la Ville de Bordeaux estimé à 12 M€ (dont 2,347 par la CUB correspondant à l'ancien site France Télécom de la rue Carle Vernet).

Le poste des travaux d'aménagement est estimé à 163,597 M€ HT. Il comprend le coût du pont Amédée Saint Germain pour un montant de 52 M€, financé pour moitié par la CUB jusqu'à un plafond de 26 M€.

Le bilan prévoit également en dépenses la réalisation de deux écopoints (3M€), réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA puis financés par la CUB.

En ce qui concerne le réseau de chaleur urbain, la ZAC prend en charge les études techniques et de maîtrise d'œuvre ainsi que les travaux correspondant au réseau secondaire desservant les secteurs de la ZAC, et le réseau tertiaire de branchement des bâtiments et installation des sous stations de la phase 1.

Le poste frais généraux d'un montant de 29,1 M€ est constitué de 19 M€ de frais de fonctionnement de l'EPA, et de 10,1 M€ de frais financiers.

Enfin, le bilan prévoit le financement de deux groupes scolaires (26 classes) situés dans le périmètre de la ZAC pour un montant de 10,4M€. La Communauté Urbaine, conformément au

protocole EPA - CUB Saint Jean Belcier apportera une participation plafonnée à 400 000 euros HT par classe au bilan de la ZAC.

Huit classes complémentaires seront financées hors du périmètre de la ZAC par un conventionnement Ville CUB, sur la même base.

Une dépense de 2 M€ est provisionnée comme contribution de l'aménageur à l'équilibre de l'investissement engagé par ParCUB pour la construction de trois parkings silos.

## 5.2 Les recettes

Les recettes de charges foncières représentent 213,03M€ soit 70% du montant total des recettes de l'opération.

Les recettes issues des conventions de participation conclues avec les opérateurs détenant directement leur foncier, les loyers, et autres recettes commerciales représentent un montant de 13,05 M€.

Le bilan de l'opération s'équilibre en recettes par une contribution des collectivités publiques qui se traduit par :

- une subvention de l'Etat pour le foncier de 3,2M€,
- une participation au plan d'affaires de l'opération d'un montant de 40 M€. Cette participation est conforme au plan d'affaire de l'établissement public annexé au protocole de partenariat Bordeaux Euratlantique approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 28 mai 2010. Le plan d'affaires de l'Opération d'Intérêt National établit aujourd'hui un déficit global pour l'ensemble des opérations de 97 M€. Ce déficit est cofinancé à hauteur de 35% par notre établissement soit 34 M€, 35% par l'Etat (34 M€), 20% par la Ville de Bordeaux (19 M€), 7% par la Ville de Bègles (7 M€) et 3% par la Ville de Floirac (3M€).
- les participations de la Communauté urbaine, conformément aux engagements formalisés dans les protocoles Saint Jean Belcier et Berges de Garonne approuvés par délibérations du conseil de communauté du 22 juin 2012.

Ces participations sont de :

- 26 M€ pour le financement à 50% du pont Amédée Saint Germain,
- 9,4 M€ pour le financement à 50% du parc des berges,
- 3 M€ pour le financement à 100% des écopoints,
- 10,1 M€ pour le financement à 100 % de l'infrastructure supportant le transport en commun en site propre en remboursement de la dépense engagée par l'EPA.
- 5.42 M€ au titre des dépenses engagées par l'EPA pour le réseau de chaleur urbain,
- 10,4 M€ pour le financement des 26 classes situées dans le périmètre de la ZAC sur la base d'une participation plafonnée à 400 000 € HT par classe.

Sont également valorisés à hauteur de 12 M € les apports gratuits de terrains de l'Etat (5,7 ha) de la Ville de Bordeaux (1 ha) et de la CUB (1,9 ha).

Il est important de préciser ici que l'ensemble des éléments financiers liés à cette ZAC Saint Jean Belcier ont fait l'objet d'accords préalables dans le cadre d'un ensemble de protocoles :

- protocole partenarial 2010/2024
- protocole ZAC Saint Jean Belcier
- protocole Berges-de-Garonne

- protocole foncier

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 Locales,

**VU** le Code de l'urbanisme et en particulier son article R 311-8

**VU** le décret ministériel n° 2010-306 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,

**VU** l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la ZAC Saint Jean Belcier,

**VU** la délibération n° 2012/0377 approuvant le protocole cadre Saint Jean Belcier,

**VU** la délibération n° 2012/0378 approuvant le protocole d'aménagement des berges de Garonne,

**VU** la délibération n° 2013/0935 portant sur l'accord de la Communauté urbaine sur le programme des équipements publics,

**VU** le dossier de réalisation approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA Euratlantique et transmis le 15 janvier dernier pour avis par M. le Préfet de la Gironde,

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** le dossier de réalisation de la ZAC Saint Jean Belcier répond aux ambitions métropolitaines de ce secteur stratégique de l'agglomération,

**CONSIDERANT QUE** le dossier de réalisation de la ZAC Saint Jean Belcier est conforme aux engagements réciproques de la CUB et de l'EPA formalisés dans les protocoles liant notre établissement à l'EPA,

### **DECIDE**

**ARTICLE UNIQUE :** la communauté urbaine formule un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Saint Jean Belcier.

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  
27 FÉVRIER 2014

PUBLIÉ LE : 27 FÉVRIER 2014

M. MICHEL DUCHENE