ZAC DE LA BERGE DU LAC

dossier de réalisation de ZAC

modIficatIf de la ZAC de la berge du lac

PLAN DIRECTEUR

juin 2013

MAÎTRISE D'OUVRAGE

BOUYGUES IMMOBILIER
Hangar G2
Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

Bouygues Immobilier
Ensemble, imaginons votre bien-être

MAÎTRISE D'OEUVRE

Architectes Mandataires
AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
Hangar G2 - Bassin à flots n°1
Quai Armand Lalande
33300 BORDEAUX
tel : 05 57 19 59 19
fax : 05 57 19 59 10
email : architectes@brochet-lajus-pueyo.fr

Architectes Urbanistes
AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
22 rue neuve des Boulets
75 011 PARIS
tel : 01 40 09 98 60
fax : 01 43 79 06 99
email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste
AGENCE SIGNES OUEST
10 cours de gourgue
33000 BORDEAUX
tel : 05 56 52 54 20
fax : 05 56 81 42 82
email : signes.ouest@signes-paysages.fr

Bureaux d'études
I3C - VRD/Infrastructures
18 rue Caméra d'Ameida
33074 BORDEAUX
tel : 05 57 81 71 98
fax : 05 56 96 55 51
email : I3c.Ingenierie@wanadoo.fr

SOGREAH - canaux hydrauliques
LE RUBIS 10 rue Gutenberg
BP 30281
33697 MERIGNAC
tel : 05 56 13 85 78
fax : 05 56 13 85 63
email : yves.buchwalter@sogreah.fr

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé et est d'environ 301 258 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) répartis de la manière suivante :

- 216 653 m² de SHON affectée au logement,
- 14 510 m² de SHON affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale,
- 6 982 m² de SHON affectée à un Ehpad,
- 19 664 m² de SHON affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 470 m² de SHON affectée aux surfaces commerciales,
- 17 962 m² de SHON affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif

Il correspond à la création d'un nouveau quartier, avec toutes les fonctionnalités et les équipements de proximité nécessaires, comprenant environ 2 717 logements dans un secteur de Bordeaux, jusqu'alors principalement dominé par l'offre commerciale et tertiaire, et actuellement en pleine mutation et diversification.

Il 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 le Parc des expositions et le futur Grand stade.

Les évolutions principales du programme de construction sont les suivantes :

- l'évolution de la programmation et de la composition urbaine des îlots de la phase 3 et 4, et du programme de construction sur l'îlot C2.1/C2.2 et sur la 3ème phase, qui 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 3ème phase (+130 avec notamment la création de l'îlot B1.1) et concerne peu la 2ème 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 maîtrisée, en adéquation avec les objectifs affichés par la CUB sur son territoire. L'accession libre voit sa part diminuer de 47.5% à 44.9%.

- 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.

- 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 3ème phase de construction, qui s'intègre parfaitement dans la démarche de mixité sociale et inter-générationnelle 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 sur les points suivants :
    - La Ville de Bordeaux a proposé, à programmation équivalente, de réduire la shon prévisionnelle de la Maison des danses à 2200 m².

- Le collège est passé d'équipement public à équipement d'intérêt général (suite à la décision du Conseil général d'implanter le collège envisagé sur Ginko sur Bruges-Le Tasta).

- L'Introduction dans la programmation des équipements d'intérêt collectif suivants :
  - Le collège, envisagé en développement avec 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 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 jusqu'à présent.

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n°1 - 2010 en m² shon	Dossier de réalisation modificatif n°2 - 2014 en m² shon	Différence en m² 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	14 047	-7 333
Equipements d'intérêt collectif	0	3 915	3 915
TOTAL	**258 659**	**301 256**	**42 597**

Population et typologie de logements :

Le programme de construction de l'opération est cohérent avec les demandes observées sur l'agglomération et la commune de Bordeaux et offre des logements pour les catégories de population suivantes :

- Les personnes à niveau de revenu modéré souhaitant disposer d'un logement social, dans la mesure où le programme de construction comprend 33,3 % de locatifs conventionnés (6,5 % PLAI + 20,2 % PLUS + 6,6 % PLS),

- Les « primo-accédants », avec ou sans enfants, qui rencontrent actuellement de réelles difficultés pour acquérir un bien immobilier compte tenu de la hausse des prix depuis plusieurs années. Leur niveau de revenu dépassant le seuil des logements sociaux, ils ne peuvent accéder à ce type de logements. La programmation prévoit 21,8 % de logements en accession aidée ;

- Les familles de la région bordelaise qui veulent rester près du centre-ville tout en restant en lien avec un environnement agréable et naturel, qui sont attachées à un certain art de vivre et sensibles à l'approche en matière de développement durable de ce nouveau quartier ;

- Les nouveaux arrivant à Bordeaux, attirés par le dynamisme de l'agglomération et son image positive en matière de cadre de vie, qui souhaitent profiter des attraits du centre-ville tout en restant en lien avec la nature et un environnement privilégié ;

- Les « séniors » qui revendent leur résidence principale, une fois les enfants autonomes, pour se rapprocher du centre de Bordeaux, et qui souhaitent avoir, grâce au tramway, un lien rapide et confortable avec l'activité et l'animation du centre-ville.

  La programmation prévoit un solde en accession libre de 44,9%.

La répartition prévue en taille est 25 % de T2, 40 % de T3, 25 % de T4 et 10 % de T5 et plus.

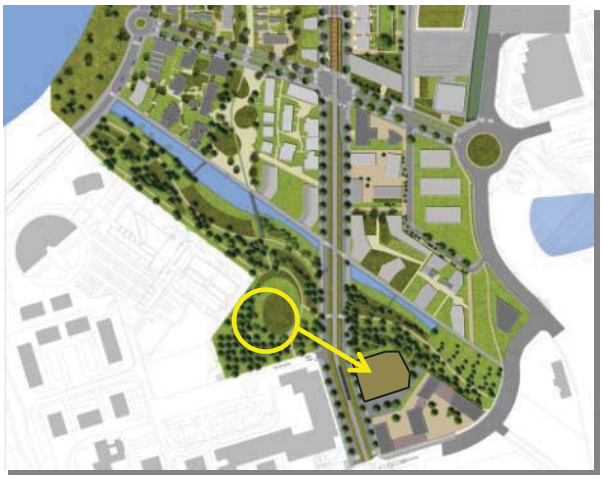
Nouvel îlot de logements :

L'îlot B1.1 est créé ,sur l'ancien emplacement destiné au deuxième groupe scolaire, pour accueillir un programme de logements en locatif et accession sociale. Celui-ci il se situe désormais sur l'îlot C1.1a, en « rotule » rue Marceline Desbordes-Valmore. Ce décalage du groupe scolaire, validé par la Ville de Bordeaux, et la création de l'îlot de logements B1.1 s'inscrit dans la restructuration des îlots de la frange Nord du quartier, dont la trame générique est rendue plus perméable.

Equipements publics :

La réalisation de ces logements est accompagnée de la construction de plusieurs équipements publics sous maitrise d'ouvrage (ou délégation) de la Ville de Bordeaux : deux groupes scolaires comportant une structure petite enfance, une Maison polyvalente, un gymnase avec mur d'escalade, une Maison des danses.

A la demande de la Ville de Bordeaux, l'implantation de la parcelle du gymnase a été modifiée par rapport au programme initial. De plus, il était initialement prévu d'intégrer une salle de fitness au gymnase ; à l'initiative de la Ville de Bordeaux, cet élément ne fait désormais plus partie du programme.



Modification de l'implantation de la parcelle du gymnase

Equipements privés d'intérêt collectif:

- **Collège privé Fra Angelico**

Le collège public initialement prévu à cet emplacement a été finalement construit par le Conseil Général au Tasta, à Bruges,
Un collège sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Direction de l'enseignement catholique avec une mise à disposition gratuite du foncier (5838 m²) par l'aménageur de la ZAC. La construction d'un établissement d'enseignement secondaire s'appuie sur un constat d'un manque certain de collège dans ce secteur de Bordeaux, compte tenu du développement urbain attendu dans les prochaines années (ZAC du Tasta Berge du Lac, allées de Boutaut, , Bassins à flots,…) et du nombre de familles attendues. Cette proposition est aussi cohérente dans le cadre d'une démarche à la fois de développement durable (offrir un équipement scolaire proche facilement accessible à pied, en vélo et en tramway aux habitants du secteur) et de mixité sociale (offrir un équipement où se rencontreront les jeunes des différents quartiers du Lac, de Bacalan, du Tasta…).

La SHON du collège est d'environ 3 000 m². Il sera situé sur la parcelle voisine au gymnase et fait partie des opérations de la deuxième phase de construction de la ZAC.

Le collège se distingue par son projet éducatif novateur et ambitieux : sa démarche pédagogique, « Un accès à la connaissance par les arts», est unique, et l'ensemble des enseignements comporte un lien avec le domaine artistique. Une place majeure est accordée à la pratique artistique, sous forme d'ateliers (théâtre, peinture, sculpture…) mais aussi grâce à l'ouverture du collège sur la vie culturelle et associative du quartier Ginko et des Aubiers, afin de développer la personnalité des élèves.

L'établissement accueillera à terme 550 élèves et son ouverture est prévue pour la rentrée 2016.

- **Eglise**

Le Diocèse a souhaité acquérir une parcelle dans l'éco-quartier Ginko afin d'y réaliser une église. Elle sera construite sur la parcelle voisine à la Maison des danses.

- **Chaufferie**

La chaufferie biomasse, sous maîtrise d'ouvrage de Cofely Services/GDF Suez, alimente le réseau de chaleur collectif de la ZAC qui dessert les logements, commerces, bureaux et équipements publics du quartier ainsi que la boucle d'eau tempérée, avec un taux de couverture minimum de 77% d'énergies renouvelables.

Diversité architecturale et paysagère intégrée à des îlots complexes :

La ZAC de la Berge du Lac permet de créer une diversité architecturale dans la conception et l'offre de bâtiments allant de l'immeuble collectif, dont les hauteurs sont variables en fonction de leur adéquation au site et aux paysages, plus élevées en bordure du Lac, autour de la place Jean Cayrol ou du Parc Eugène et Denis Bühler (R+3 à R+8/9) ainsi que sur la frange Nord du quartier, de hauteur moindre (R+3 à R+5) sur les autres îlots et en cœur d'îlots, à la maison de ville groupée ou imbriquée sous forme de duplex ou triplex en bordure du canal Nord et des rues calmes de desserte de quartier. Des typologies complémentaires comme des immeubles villas, des maisons individuelles double hauteur, trouveront aussi leurs champs d'expression afin de proposer une offre diversifiée

susceptible d'attirer de nouveaux habitants aux profils variés, vecteur de la mixité sociale recherchée.

La diversité architecturale s'exprime grâce à la mise en œuvre d'un programme expérimental de logements individuels et intermédiaires dans la frange Nord du quartier, ainsi que le concept de « logements pieds dans l'eau » le long du canal Nord.

Le quartier est organisé sous forme d'îlots complexes qui mélangent les typologies de logements, les hauteurs d'immeubles au sein d'un même îlot, favorisant ainsi des vues et des perspectives variées, et intègrent équipements, commerces, services et bureaux. De nombreux espaces verts intégrés à la ZAC, comme le Parc Denis et Eugène Bühler, les jardins partagés ou au cœur des îlots, comme la venelle verte ou les jardins suspendus, créent un cadre de vie verdoyant et agréable faisant de la Berge du Lac un « quartier jardin ».

La démarche développement durable :

Le nouveau quartier de la Berge du Lac est un « éco-quartier » exemplaire en matière de développement durable mettant en œuvre une approche pragmatique et efficace.
Toutes les constructions sont régies par un Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères (CPAUP) et par des Cahiers des Charges de Cession de Terrains (CCCT) qui comprennent notamment les principes à respecter en matière de développement durable afin de mettre en œuvre une architecture bioclimatique respectueuse du site, du climat et de l'environnement.

Cette opération s'inscrit dans une démarche exemplaire, globale et transversale, de développement durable mise en œuvre de manière volontariste par l'aménageur. Son exemplarité a été soulignée par le Ministère de l'écologie et du développement durable qui lui a attribué le Prix de la sobriété énergétique et des énergies renouvelables dans le cadre du concours Eco-quartiers 2009. Elle a aussi reçu le Trophée de la démarche sociale et économique décerné par le SNAL dans le cadre des Trophées de l'aménagement 2011. Le Pavillon Ginko a été nommé au Prix de la 1ère œuvre en 2010 décerné par le Moniteur.
En 2012, la Berge du Lac a été choisie comme site pilote pour la labellisation « EcoQuartier » et, en 2013, la Berge du Lac a été lauréate de la mention « Engagé dans la labellisation » EcoQuartier décernée par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement

Les logements privilégient les énergies renouvelables, sont économes en eau et en énergie (niveau « Bâtiment Basse Consommation - BBC/Effinergie » pour la grande majorité des logements dès 2010, puis niveau RT 2012 actuellement), respectent le « référentiel pour les opérations de construction ou rénovation - qualité environnementale des logements » de la CUB et la Charte construction durable de la Ville de Bordeaux, et sont conçus selon la certification « Habitat et environnement » (H&E) ou « NF logement démarche HQE ».
Tous les équipements et bureaux sont réalisés en Bâtiments Basse Consommation selon les principes de construction respectant la démarche « Haute qualité environnementale » (HQE).
Le pôle commercial sera réalisé selon les principes de construction du référentiel européen Breeam.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURES

1. Plan de repérage....2
2 . Tableau récapitulatif....3
3. Groupe scolaire Vaclav Havel....4
4. Groupe scolaire n°2....8
5. Maison polyvalente....11
6. Equipement culturel : la Maison de la danse....14
7. Gymnase....17

1. Plan de repérage

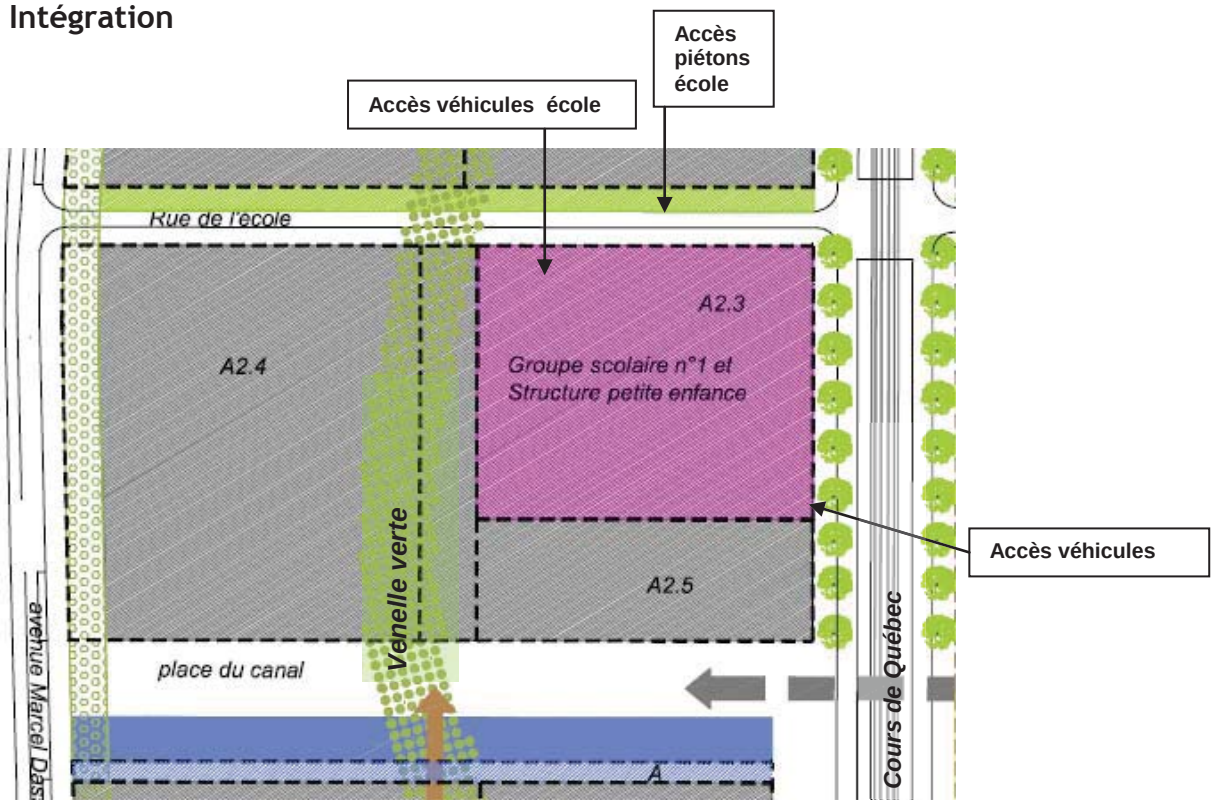
2. Tableau récapitulatif

Programme des équipements publics de superstructures et maîtrises d'ouvrages/gestionnaires							
Equipement public superstructure	**Surface parcelle**	**SHON en m2**	**Programme**	**Implantation**	**Maîtrise d'ouvrage**	**Gestionnaire**	**Phase de réalisation**
Groupe scolaire 1 (13 classes)+structure petite enfance (60 enfants)	5 602	5 247	Un groupe scolaire de 13 classes dont 5 classes en maternelle et 8 classes en élémentaire comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs sans hébergement ; une crèche multi-accueil permettant d'accueillir 60 enfants ; un logement de fonction	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Groupe scolaire 2 (9 classes)	4 171	3 000	Un groupe scolaire de 9 classes dont 3 classes maternelle et 6 classes élémentaires comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs; une structure petite enfance privée ou publique.	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	3ème phase
Maison polyvalente *(service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque)*	6 343	1 530	Structure polyvalente d'accueil et de services d'aide à la population comprenant un espace jeunes, un espace séniors, des salles d'animation, une ludothèque, des services de proximité et d'aide sociale	Intégration en cœur d'opération	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Gymnase	4092	2600	Gymnase de quartier, surface d'escalade	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	2ème phase
Maison de la danse	1390	2200	Lieu de création et de recherche consacré à la danse, qui favorise le lien social en rapprochant les populations de la pratique et de la création artistique, dans un lieu de proximité convivial qui suscitera la participation. Il participe à la dynamique culturelle du quartier. Il accueille des compagnies locales, nationales et internationales (location de studio de danse, organisation de stage et d'ateliers de pratique), soutient la pratique de danse amateur et la formation professionnelle (cours, stage, etc.)	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	2ème phase

2. Groupe scolaire Vaclav Havel

1.Localisation

2. Intégration



Le groupe scolaire Vaclav Havel est intégré au cœur de la 1ère phase de réalisation du projet, le long de la venelle verte et du cours de Québec. Il est facilement accessible à pied ou en vélo par la venelle verte qui sont donc les modes de déplacements privilégiés pour accéder au groupe scolaire.

La rue Xavier-Arsène Henry le borde au nord, en sens unique, avec du stationnement côté nord en face de l'école pour la dépose-minute et le stationnement des autocars scolaires. Les accès piétons se font prioritairement par cette rue (large trottoir protégé) et par le cours de Québec.

Des entrées différenciées sont réalisées pour chaque entité : une entrée structure petite enfance, une entrée école maternelle, une entrée école élémentaire. Les restaurants scolaires sont accessibles depuis la rue Xavier-Arsène Henry.

L'accès véhicules se fait prioritairement par la rue Xavier-Arsène Henry, de manière séparée des accès piétons.

3. Programme

Le groupe scolaire de 13 classes (école maternelle de 5 classes et école élémentaire de 8 classes) est couplé à une structure petite enfance intégrée (accueil périscolaire) d'une capacité de 60 enfants, et à un centre de loisirs pour l'accueil des enfants hors période scolaire. Les équipements sont mutualisés (cantine, espaces extérieurs, salles d'animation, de repos,…). Il dispose d'une vaste cour intérieure avec des équipements de jeu pour les enfants.

La SHON totale du programme (groupe scolaire + structure petite enfance) est de 5247 m².

La superficie de la parcelle est de 5602 m².

Le projet a été réalisé par les architectes Joly & Loiret.

Façade est du groupe scolaire, côté cours de Québec

Groupe scolaire Vaclav Havel

4. Mode constructif

Le bâtiment a été construit sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux avec une participation financière de l'aménageur de la ZAC.

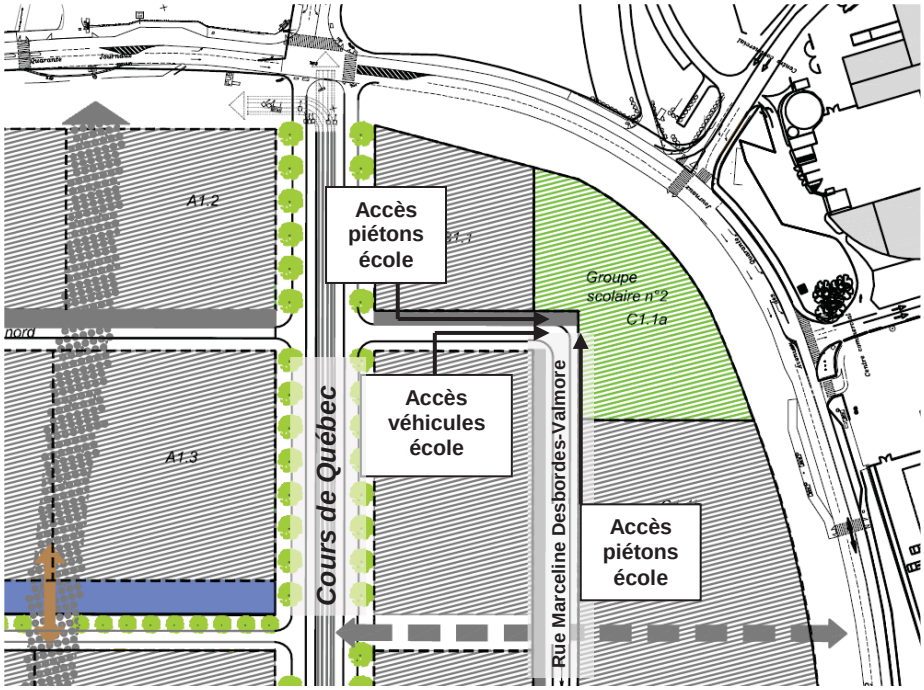
5. Planning

1ère phase de réalisation de la ZAC.
Le groupe scolaire est ouvert depuis le 4 septembre 2012.
La crèche est ouverte depuis le mois de janvier 2013.

4. Groupe scolaire n°2

1. Localisation

2. Intégration



Le groupe scolaire n°2 est intégré dans la 4éme phase de réalisation du projet, au nord du quartier, en rotule de la rue Marceline Desbordes-Valmore.

Situé dans un premier plan guide sur l'îlot B1.1, il est finalement déplacé sur la parcelle C1.1a, plus adaptée pour accueillir le groupe scolaire. Plus grande (4171 m² au lieu de 3357 m²), elle offre un environnement plus calme et plus sécuritaire, car elle est d'avantage isolée du trafic de l'avenue des Quarante Journaux et du cours de Québec. De plus, les opérations de logements autour de la parcelle (îlots B1.1 et C1.1b) entourent et protègent l'école.

La rue Marceline Desbordes-Valmore, plantée d'arbres, est un itinéraire agréable et facilement accessible aux piétons, favorisant ainsi l'irrigation piétonne des îlots de la phase 3. Enfin, elle présente un trottoir élargi au niveau de la parcelle C1.1a, ce qui en fait un espace adapté à la circulation des vélos et des familles à l'entrée de l'école.
Cette rue, en double sens, avec du stationnement au droit de l'école (dépose-minute, stationnement autocar scolaire,…), est l'accès des véhicules prioritaires, de manière séparée des accès piétons.

3. Programme

Le projet prévoit un groupe scolaire de 9 classes, et intègre également un centre de loisirs et une structure petite enfance (le statut privé ou public de cette dernière est à confirmer).

La SHON du groupe scolaire est d'environ 3000 m² répartis sur deux à trois niveaux maximum.

La superficie de la parcelle est de 4171 m².

4. Prescriptions environnement et développement durable

L'équipement s'inscrit dans un éco-quartier qui est exemplaire en matière de protection de l'environnement et de développement durable. Un cahier des charges de la ZAC définit les prescriptions à respecter en matière d'urbanisme, d'architecture, d'environnement et de

développement durable. Ce cahier des charges est communiqué aux maîtres d'ouvrages et aux architectes lors des phases de concours.

Les principales prescriptions concernent notamment :

- Le raccordement au réseau de chaleur de la ZAC utilisant prioritairement l'énergie biomasse bois, avec la possibilité d'utiliser des équipements solaires thermiques et/ou photovoltaïques pour compléter les besoins en ECS fournis par le réseau de chaleur ;
- La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique basée sur l'étude du site, sur une orientation cardinale pertinente des bâtiments mettant en œuvre un confort climatique été/hiver (favoriser les apports énergétiques naturels en hiver et une protection contre le rayonnement solaire en été), sur la ventilation naturelle et l'absence de climatisation ;
- Une gestion économe et rationnelle de l'eau (recueil des eaux pluviales en toitures terrasses végétalisées ou non, stockage pour arrosage des espaces verts, utilisation d'appareils ECS économes,…) ;
- Un aménagement paysager des espaces extérieurs en harmonie avec l'environnement (essences endogènes ou adaptées au climat et à la nature du sol) et avec les partis d'aménagement paysagers définis pour la ZAC.

5. Mode constructif

Le bâtiment sera construit sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux avec une participation financière de l'aménageur de la ZAC.

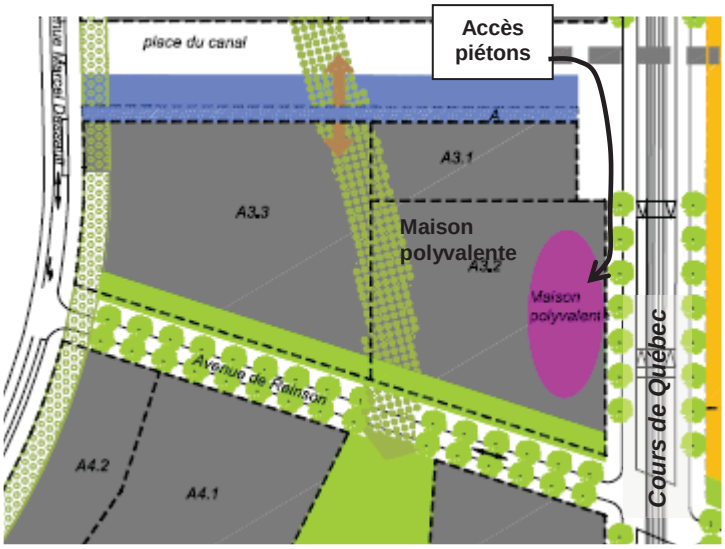
6. Planning

3ème phase de réalisation de la ZAC.
Ouverture en septembre 2019.

5. Maison polyvalente Sarah Bernhardt

1.Localisation

2. Intégration



La Maison polyvalente est intégrée au cœur de la 1ère phase de réalisation du projet, le long du cours de Québec (à proximité immédiate de la station de tramway), facilement accessible à pied ou en vélo depuis la venelle verte et le parc Denis et Eugène Bühler.

L'accès piétons se fait par la place Jean Cayrol.

3. Programme

La Ville de Bordeaux s'est prononcée pour une mutualisation des fonctions et un regroupement des activités au sein d'un espace polyvalent, à l'image de la Maison polyvalente réalisée dans la ZAC Cœur de Bastide par Jean-François Escande. Ces équipements étaient initialement répartis dans le quartier dans de multiples structures en pied d'immeuble.

Cet équipement regroupe :

- un centre d'animation,
- un pôle sénior,
- une salle polyvalente,
- une ludothèque,
- des locaux annexes.

La SHON de l'ensemble du programme de la Maison polyvalente est de 1530 m². Elle est intégrée dans l'îlot de logements Saint-Exupéry (A3.3) et est réalisée au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements (accès indépendants).

Le projet a été réalisé par les architectes Rousselle et Laisné, et par l'architecte Fabien Pédelaborde pour l'aménagement intérieur et les façades.

4. Prescriptions environnement et développement durable

L'équipement s'inscrit dans un éco-quartier qui est exemplaire en matière de protection de l'environnement et de développement durable. Un cahier des charges de la ZAC définit les prescriptions à respecter en matière d'urbanisme, d'architecture, d'environnement et de développement durable. Ce cahier des charges est communiqué aux maîtres d'ouvrages et aux architectes lors des phases de concours.

Les principales prescriptions concernent notamment :

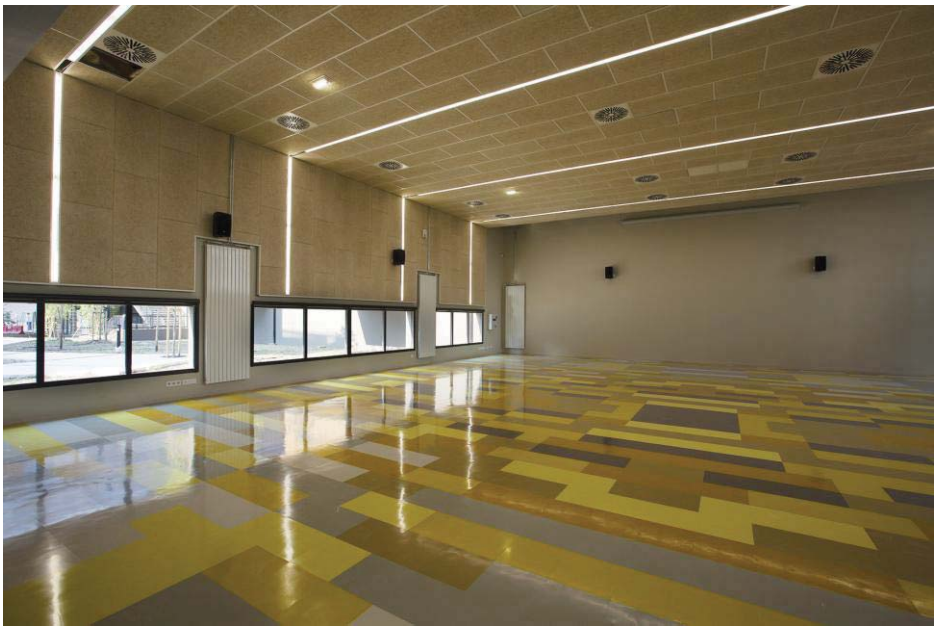
- Le raccordement au réseau de chaleur de la ZAC utilisant prioritairement l'énergie biomasse bois, avec la possibilité d'utiliser des équipements solaires thermiques et/ou photovoltaïques pour compléter les besoins en ECS fournis par le réseau de chaleur ;
- La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique basée sur l'étude du site, sur une orientation cardinale pertinente des bâtiments mettant en œuvre un confort climatique été/hiver (favoriser les apports énergétiques naturels en hiver et une protection contre le rayonnement solaire en été), sur la ventilation naturelle et l'absence de climatisation ;
- Une gestion économe et rationnelle de l'eau (recueil des eaux pluviales en toitures terrasses végétalisées ou non, stockage pour arrosage des espaces verts, utilisation d'appareils ECS économes,…) ;
- Un aménagement paysager des espaces extérieurs en harmonie avec l'environnement (essences endogènes ou adaptées au climat et à la nature du sol) et avec les partis d'aménagement paysagers définis pour la ZAC.

5. Mode constructif

Le bâtiment est intégré dans une opération de logements avec une participation financière de l'aménageur de la ZAC.

6. Planning

1ère phase de réalisation de la ZAC.
La Maison polyvalente Sarah Bernhardt a ouvert ses portes en novembre 2013 et a fêté son inauguration en décembre 2013.



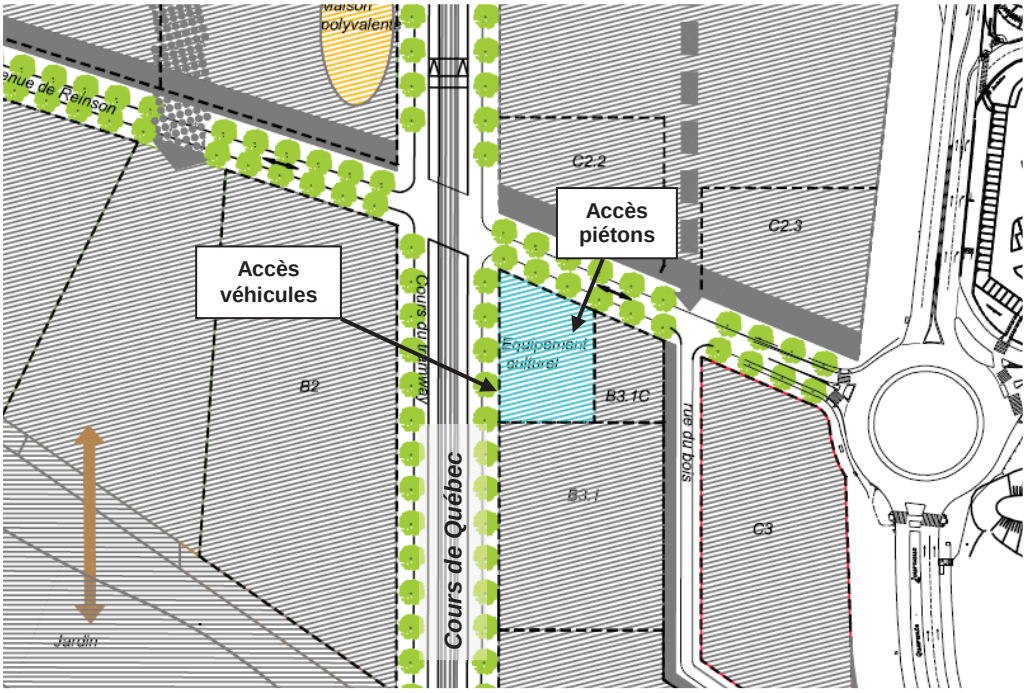
Maison Polyvalente

6. Equipement culturel : la Maison des danses

1.Localisation

2ème phase

2. Intégration



3. Programme

La Maison des danses est un lieu de création et de recherche consacré à la danse, qui favorise le lien social en rapprochant les populations de la pratique et de la création artistique, dans un lieu de proximité convivial qui suscitera la participation. Il participe à la dynamique culturelle du quartier. Il accueille des compagnies locales, nationales et internationales et soutient la pratique de danse amateur et la formation professionnelle.

Le bâtiment se comporte trois niveaux :

- le rez-de-chaussée est un lieu de vie sociale accessible à tous. Il comporte : un studio principalement destiné aux activités de quartier, pouvant être visible ou non depuis l'extérieur grâce à un système de rideaux ; des espaces de bureau ; un café à l'angle du bâtiment avec une terrasse qui ouvre sur la place de l'église et invite les passants à s'arrêter.
- Le 1er étage comporte les locaux réservés aux danseurs (vestiaires, sanitaires, etc.) et la tisanerie.
- Le 2ème étage comporte un grand studio de 460 m² pouvant être scindé en deux studios de 190 m² et 270 m².

Le café-restaurant donne sur un parvis minéral planté, commun à la Maison des danses et à l'église, et qui se prolonge jusqu'aux bureaux situés sur la parcelle C3. Ce parvis doit fonctionner comme un lieu de mixité sociale et témoigne ainsi du lien étroit recherché entre les deux projets mitoyens (Maison de la danse et église).

L'accès piéton à la Maison des danses se fait depuis l'avenue Reinson (par le parvis commun) et depuis le cours de Québec.

La SHON de l'équipement culturel sera environ de 2200 m². Le bâti aura une hauteur maximale de 20m.

La surface de la parcelle est de 1390 m2 .

Le projet est réalisé par l'agence danoise COBE et Fabien Mazenc, architecte bordelais.

Perspectives du concours de la Maison de la danse - architectes COBE-Mazenc

4. Prescriptions environnement et développement durable

L'équipement s'inscrit dans un éco-quartier qui est exemplaire en matière de protection de l'environnement et de développement durable. Un cahier des charges de la ZAC définit les prescriptions à respecter en matière d'urbanisme, d'architecture, d'environnement et de développement durable. Ce cahier des charges est communiqué aux maîtres d'ouvrages et aux architectes lors des phases de concours.

La particularité du bâtiment est sa galerie dite bioclimatique : l'espace entre la façade vitrée et le bloc intérieur est un espace tampon qui contribue à l'isolation du bâtiment et permet la ventilation (air réchauffé ou refroidi selon la période de l'année grâce à des centrales de traitement d'air et une ventilation double flux).
L'objectif de cette galerie est de proposer une alternative à la climatisation active. Sans renoncer au réseau de la boucle d'eau tempérée de la ZAC, elle doit permettre de diminuer les besoins en rafraîchissement.
L'orientation du bâtiment optimise les apports de chaleur extérieurs.

5. Mode constructif

Le bâtiment sera construit sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux avec une participation financière de l'aménageur de la ZAC.

6. Planning

2ème phase de réalisation de la ZAC. Ouverture en 2016

7. Gymnase

1. Localisation

2. Intégration

Le gymnase est intégré dans la partie Sud de la ZAC, en 2ème phase de réalisation du projet, à proximité immédiate du collège et proche de la Maison des danses, très facilement identifiable et accessible depuis le quartier des Aubiers et de la clairière du Lauzun. Son appropriation par l'ensemble des habitants des quartiers voisins devrait donc en être facilitée. Son accessibilité à pied et en vélo est aisée depuis la venelle verte et le jardin.

Il est ouvert directement sur le Parc Eugène et Denis Bühler, ce qui facilitera l'intégration d'activités ludiques et sportives « indoor » et « outdoor ».

3. Programme

Le programme consiste à réaliser un équipement de quartier à destination des habitants et scolaires: un gymnase classique auquel est juxtaposé un mur d'escalade qui apporte une ouverture supplémentaire vers les habitants des quartiers et communes avoisinantes dans l'esprit du projet urbain.
Le programme général du gymnase est décomposé de la manière suivante :

- un pôle sports collectifs comprenant une aire sportive, des vestiaires et des sanitaires mais aussi une zone d'accueil du public avec buvette à l'étage et des locaux mutualisables.
- un pôle escalade, comprenant une surface artificielle d'escalade (SAE) adossée à un mur pignon du gymnase couvert avec possibilité d'ouverture pour une pratique en plein air à la belle saison. Le mur d'escalade s'ouvre sur un théâtre de verdure avec gradinage.

La SHON de l'équipement sportif sera environ de 2600 m².
La surface de la parcelle est d'environ 4092 m .

Perspectives du concours du gymnase – architecte Guibert

Le projet est réalisé par l'agence d'architecture bordelaise Guibert.

4. Prescriptions environnement et développement durable

L'équipement s'inscrit dans un éco-quartier qui est exemplaire en matière de protection de l'environnement et de développement durable. Un cahier des charges de la ZAC définit les prescriptions à respecter en matière d'urbanisme, d'architecture, d'environnement et de développement durable. Ce cahier des charges est communiqué aux maîtres d'ouvrages et aux architectes lors des phases de concours.

Les principales prescriptions concernent notamment :

- Le raccordement au réseau de chaleur de la ZAC utilisant prioritairement l'énergie biomasse bois, avec la possibilité d'utiliser des équipements solaires thermiques et/ou photovoltaïques pour compléter les besoins en ECS fournis par le réseau de chaleur ;
- La mise en œuvre d'une architecture bioclimatique basée sur l'étude du site, sur une orientation cardinale pertinente des bâtiments mettant en œuvre un confort climatique été/hiver (favoriser les apports énergétiques naturels en hiver et une protection contre le rayonnement solaire en été), sur la ventilation naturelle et l'absence de climatisation ;
- Une gestion économe et rationnelle de l'eau (recueil des eaux pluviales en toitures terrasses végétalisées ou non, stockage pour arrosage des espaces verts, utilisation d'appareils ECS économes,…) ;
- Un aménagement paysager des espaces extérieurs en harmonie avec l'environnement (essences endogènes ou adaptées au climat et à la nature du sol) et avec les partis d'aménagement paysagers définis pour la ZAC.

5. Mode constructif

Le bâtiment sera construit sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux avec une participation financière de Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur de la ZAC.

6. Planning

2ème phase de réalisation de la ZAC. Ouverture en 2016.

AVENANT n°3

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

ENTRE :

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

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

ET

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

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

PREAMBULE

Par délibération en date du 24 février 2006, le Conseil de Communauté a décidé de désigner Bouygues Immobilier comme aménageur de la future ZAC de la Berge du Lac, à l'issue d'une consultation qui s'est déroulée du mois de septembre 2004 au mois de février 2006.
Le conseil de communauté a ensuite approuvé par délibération, en date du 22 décembre 2006, la création de la ZAC de la Berge du Lac et a autorisé le Président à signer le Traité de concession.
Par conséquent, le Traité de concession par lequel la Communauté urbaine confie à Bouygues Immobilier l'aménagement de la ZAC a été signé le 12 février 2007.

Par un avenant n°1 en date du 23 mai 2008, le programme des équipements publics, le programme commercial et tertiaire ainsi que le prix auquel l'aménageur s'engage à acquérir le foncier communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération ont été précisés. De même, a été prévu le versement d'une participation financière de la Communauté Urbaine et de la Ville de Bordeaux ainsi que les modalités du contrôle annuel technique, financier et comptable de la Communauté urbaine sur l'opération.

Par un avenant n°2 en date du 5 juillet 2010, le programme des équipements publics a été mis à jour ainsi que le coût par équipement, le programme de construction prévisionnel était modifié, notamment pour intégrer l'extension du programme commercial, et enfin 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 40 journaux a été défini.

Le Traité de concession prévoit qu'il appartient à l'aménageur, en vertu de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, de définir le projet de programme global des constructions à réaliser, et le programme des équipements publics, en tant que pièces du dossier de réalisation de la ZAC.

Le 22 février 2008, le dossier de réalisation de la ZAC « la Berge du Lac » a été validé. Le 26 mars 2010 un premier dossier de réalisation modificatif et un avenant au Traité de concession sont venus amender et compléter le schéma directeur initial.

Néanmoins, au regard des avancées et de la vie du projet urbain, suite à de multiples concertations entre l'ensemble des acteurs, et dans l'optique d'une amélioration continue du projet et de ses caractéristiques, l'aménageur exprime aujourd'hui la nécessité de plusieurs modifications.

Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire de faire évoluer certains dispositions du Traité de concession par un avenant n°3 au Traité de concession. Tel est l'objet du présent avenant qui prévoit :

- des modifications du programme de construction prévisionnel : évolution du projet urbain et du programme de construction sur l'îlot C2.1/C2.2 et sur la 3ème phase, qui 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, modification du programme et de l'implantation du gymnase, réalisation d'un collège privé en lieu et place du collège public initialement prévu, création d'un nouvel îlot B1-, 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, 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 3ème phase de construction, des ajustements de la shon de l'Ehpad et des équipements publics à programme constant, l'introduction dans la programmation des équipements d'intérêt collectif tels que le collège, envisagé en développement avec un partenariat privé , une église suite à la demande du Diocèse d'acquérir une parcelle sur Ginko pour y réaliser un lieu de culte et la chaufferie du réseau de chaleur

- la mise à jour du programme des équipements publics : modification de l'implantation et du programme du groupe scolaire n°2 au nord de l'opération, mise en place de jardins partagés, mise en place d'un système de collecte sélective enterrée des ordures ménagères, création d'une voie piétonne/vélos au niveau du canal nord, réalisation d'une dalle de transition sur le fossé de l'avenue des 40 journaux, intégration d'ouvrages de sécurité supplémentaires dans le jardin promenade
- des modifications liées aux cessions des îlots : vente au Diocèse d'une parcelle, intégration du transformateur Parentis dans le gymnase
- l'adaptation des orientations de composition urbaine et de programmation de la phase 3
- modification du phasage initial
  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 réalisé, 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 26 octobre 2012 par délibération n° 2012/0738 par le Conseil de communauté, 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 sous la forme d'une participation financière.
- participation financière de la Communauté urbaine à la réalisation de la collecte sélective enterrée des ordures ménagères et au génie civil pour le déplacement du transformateur Parentis

Article 1

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

➔ La **création d'un îlot de logements supplémentaire** (B1.1), permettant l'intégration de 4500 m² de SHON de PLAI supplémentaires et garantissant une compensation financière à

l'aménageur par rapport à la mise en place de la collecte sélective enterrée des ordures ménagères.

➔ La réalisation des logements est aussi accompagnée de la construction de plusieurs **équipements privés d'intérêt général** représentant une SHON d'environ 3915 m², animant et dynamisant la vie du quartier pour la rendre attractive et offrir aux futurs habitants un lieu de vie agréable avec l'offre nécessaire pour lui donner un visage de véritable quartier vivant. Sont ainsi réalisés, sous Maîtrise d'ouvrage privée:

➔ Un collège, dont l'emprise est réservée dans la partie Sud du quartier, à l'angle de l'avenue Laroque et du cours du Tramway, en liaison directe avec le quartier des Aubiers. Un collège public avait dans un premier temps été envisagé. Le Conseil Général ayant décidé de réaliser cet équipement dans la ZAC du Tasta à Bruges mais les besoins pour le quartier (Aubiers/Berge du Lac) étant toujours réels, il est envisagé de réaliser un collège privé sous maîtrise d'ouvrage de la direction de l'enseignement catholique.

➔ Une parcelle sous maîtrise d'ouvrage du Diocèse (îlot B3.1 c) avoisinant la Maison de la Danse

➔la prise en compte de la SHON de la chaufferie du réseau de chaleur

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé et est d'environ 301 456 m² de SHON (Surface Hors OEuvre Nette/SP) :

· 216 653 m² de SHON affectée au logement, soit environ 2717 logements
· 14 510 m² de SHON affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale,
· 6 982 m² de SHON affectée à un Ehpad,
· 19 664 m² de SHON affectée aux bureaux, activités, services,
· 32 470 m² de SHON affectée aux surfaces commerciales,
· 18 162 m² de SHON affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif

L'alinéa 3 de l'article 9 du chapitre III du Traité de Concession, relatif aux engagements de l'aménageur est désormais rédigé comme suit :
« *Commercialiser* (…) *un programme de construction de 301 456 m² environ (...) à réaliser. Le CCCT précisera pour chaque macro lot que le coût de sortie indicatif par m2 de surface de plancher soit systématiquement déterminé préalablement à la validation de chaque permis de construire.* »

D'autre part, il est supprimé l'alinéa 8 de l'article 9 du chapitre III du Traité de Concession mentionnant la cession gratuite au Conseil Général d'une emprise foncière destinée à l'implantation d'un collège.

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n°1 - 2010 en m² shon	Dossier de réalisation modificatif n°2 - 2014 en m² shon	Différence en m² 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**

Article 2

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.

➔ 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,** dont on supprime la salle de fitness, et de son **implantation dans le quartier**.

➔ 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** non prévue à ce jour. Il intégrera également un **espace municipal**. La date prévisionnelle d'ouverture au public est pressentie 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.

➔ L'intégration **d'ouvrages de sécurité supplémentaires dans le Parc Denis et Eugène Bühler** sur 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 €, montant non prévu initialement. La Ville prend en charge les travaux de mains courantes rives Ouest, des passerelles, des lisses bois, et de l'installation des plaques signalétiques, pour un montant de 44 119 €.

➔ 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 réalisé, 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 ….. par le Conseil de communauté, 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 sous la forme d'une participation financière.

Du fait de l'ensemble de ces modifications, l'annexe 2 du Traité de concession (programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur) à laquelle il est fait référence dans l'article 9 du Traité de concession traitant des obligations de l'aménageur est modifié en conséquence pour intégrer ces nouveaux éléments.

La liste, mise à jour des équipements publics de superstructure s'établit comme suit :

Programme des équipements publics de superstructures et maîtrises d'ouvrages/gestionnaires							
Equipement public superstructure	Surface parcelle	SHON en m2	Programme	Implantation	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire	Phase de réalisation
Groupe scolaire 1 (13 classes)+structure petite enfance (60 enfants)	5 602	5 247	Un groupe scolaire de 13 classes dont 5 classes en maternelle et 8 classes en élémentaire comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs sans hébergement ; une crèche multi-accueil permettant d'accueillir 60 enfants ; un logement de fonction	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Groupe scolaire 2 (9 classes)	4 171	3 000	Un groupe scolaire de 9 classes dont 3 classes maternelle et 6 classes élémentaires comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs; une structure petite enfance privée ou publique.	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	3ème phase
Maison polyvalente *(service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque)*	6 343	1 530	Structure polyvalente d'accueil et de services d'aide à la population comprenant un espace jeunes, un espace séniors, des salles d'animation, une ludothèque, des services de proximité et d'aide sociale	Intégration en coeur d'opération	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Gymnase			Gymnase de quartier, surface d'escalade	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	2ème phase
Maison de la danse			Lieu de création et de recherche consacré à la danse, qui favorise le lien social en rapprochant les populations de la pratique et de la création artistique, dans un lieu de proximité convivial qui suscitera la participation. Il participe à la dynamique culturelle du quartier. Il accueille des compagnies locales, nationales et internationales (location de studio de danse, organisation de stage et d'ateliers de pratique), soutient la pratique de danse amateur et la formation professionnelle (cours, stage, etc.)	Parcelle spécifique	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	2ème phase

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

« *Un programme d'équipements publics comprenant :*
-deux groupes scolaires de 13 et 9 classes dont un comportant une structure petite enfance, et le second comportant un centre de loisirs sans hébergement et un logement de fonction
-une Maison polyvalente regroupant au sein d'une même structure des services de proximité et d'aide à la population,
-une Maison de la danse, de création et de recherche consacré à la danse, lieu d'accueil et d'hébergement de compagnies de danse contemporaine,
- un gymnase de quartier comportant une surface d'escalade
-un collège privé, développant un projet éducatif autour de l'art. »

Article 3

L'article 8 dans le chapitre III du Traité de Concession prévoyant les modalités de participation de la Communauté Urbaine est subdivisé en plusieurs alinéas.

L'article est rédigé comme suit :

« *Article 8-4: Remise en état des terrains communautaires préliminaires à la cession*

La Communauté Urbaine et l'Aménageur s'engage à assurer la remise en l'état des terrains, afin d'assurer la stabilisation ultérieure des terrains, en amont de leur cession définitive à l'aménageur.
Ces travaux préliminaires s'entendent :

- *Du déboisement, défrichement et dessouchage des emprises des voies futures (cours du tramway, rue de l'école), des emprises des espaces publics (place canal), de l'emprise du nouveau fossé déplacé le long de l'avenue des quarante journaux, de l'emprise des fossés de drainage, et de l'emprise des premiers îlots de la phase 1. Les déchets de coupe seront transformés sur place et épandus sur place,*
- *Du déplacement préalable des réseaux situées dans l'emprise du nouveau fossé avenue des quarante journaux, notamment au déplacement du réseau ErDF et de l'armoire de dérivation au Nord de la ZAC situés dans l'emprise du fossé, ainsi que le déplacement du réseau 9 CEGETEL, dont un seul fourreau est aujourd'hui exploité par INOLIA, délégataire de service public pour la CUB, situé également dans l'emprise du futur fossé,*
- *Du déplacement du fossé existant de l'avenue des quarante journaux et à son repositionnement selon l'implantation et le plan d'aménagement défini par Bouygues Immobilier,*
- *Du remblaiement du fossé existant,*
- *De la mise en place du pré chargement, y compris la mise en place de drains verticaux de la 1ère phase d'aménagement sur l'emprise de la plate-forme tramway*

mais aussi sur celle des voiries, des espaces publics (cours du tramway, rue de l'école, place canal),

- *Des travaux de busage du fossé au droit des accès de la rue de l'école, de la place commerciale et des accès à l'îlot C2.1.*

Article 8-5 : Participation financière de la Communauté urbaine à la collecte sélective enterrée des ordures ménagères

La mise en place innovante de la collecte sélective enterrée des ordures ménagères 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 Communauté urbaine et par l'aménageur, dont la gestion et la propriété des installations reviennent à la Communauté urbaine. Afin de compenser cet investissement supplémentaire supporté par l'aménageur, deux solutions ont été apportées: d'une part, une ***participation financière de la Communauté urbaine*** *à hauteur de 693 445 € HT; et d'autre part, l'intégration de 4500 m² SHON de PLAI supplémentaires, validée par la Communauté urbaine et la Ville de Bordeaux, permettant une compensation financière de 610 155 € HT.*

Article 8-36: Participation de la Communauté urbaine aux coûts de déplacement du transformateur Parentis

Le transformateur Parentis, déjà présent sur le terrain, alimente en électricité la résidence du Lac et l'éclairage public avenue Laroque. Le gymnase devra se raccorder directement sur ce transformateur pour son alimentation en électricité. Cela génère des coûts supplémentaires non prévus dans le bilan de ZAC initial. L'aménageur prend en charge les coûts ERDF de déplacement définitif, d'un montant de 70 000 €. La Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine prennent en charge respectivement 50% du surcoût des travaux de génie civil qui s'élèvent à 60 000€.

Article 8-7: Indemnisation de l'acquéreur des terrains par la Communauté urbaine aux surcoûts liés à la démolition des ouvrages enterrés dans les terrains situés au sud de la ZAC.

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 réalisé, 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 26 octobre 2012 par le Conseil de communauté, 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 sous la forme d'une participation financière. »

Article 4

Compte tenu de l'ensemble des modifications énoncées ci-dessus et du recalage des plannings de réalisation, il est nécessaire d'apporter des modifications au phasage initial: le planning suivant a été validé par la Communauté urbaine et la Ville de Bordeaux en mars 2012:

- **1ère phase :** {îlots A2.3 (groupe scolaire n°1)/ A2.4/ A2.5/ A3.1/ A3.2/ A3.3 (logements + Maison polyvalente) /C2.3 (siège Aquitanis)/ C1.2 (chaufferie)} **2010 à 2013.**

- **2ème phase :** {îlots A4.2/ A4.1/B2.1/B2.2/B3.1 (logements + Maison de la danse + église)/ B3.2/ B3.3 / A7.1 (gymnase) / A7.2 (collège)} **2011 à 2016.**

- **- 3ème 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 4ème 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**

L'article 14 du chapitre IV du Traité de Concession relatif à la durée de la concession et aux conditions de prorogation est modifié comme suit :
« *La durée de la concession est fixée à 11 ans à compter de la plus tardive des dates de signature, soit de l'acte authentique d'acquisition par l'aménageur du foncier CUB, c'est à dire le 6 juillet 2010. Ce terme pourra être prorogé à la demande motivée et écrite de l'une des deux parties. Cette prorogation fera l'objet d'un avenant approuvé par le Conseil de Communauté*. »

L'article 21 du chapitre IV du Traité de Concession relatif à l'expiration de la concession est modifié comme suit :
« *La présente concession d'aménagement (...) et au plus tard le 06/072021(…*). »

Article 5

L'article 9 du chapitre III du Traité de concession, relatif aux engagements de l'aménageur est modifié comme suit :
« *Verser à la CUB, si la totalité des équipements publics d'infrastructure à la charge de l'aménageur n'est pas réalisée d'ici 2020, date de clôture de l'opération, ...* »

« *.... Diversifier les maîtrises d'ouvrages et les maîtrises d'œuvre des différents programmes immobiliers, Bouygues Immobilier ne réalisant pas plus de 60 % du Programme global de construction, non compris les programmes réalisés en VEFA pour le compte des bailleurs sociaux et autres opérateurs qui ne seraient pas à même pour des raisons économiques de réaliser en propre leurs ouvrages....* »

L'ensemble des autres dispositions de cet article 9 demeurent inchangées.

Article 6

L'article 13 du Traité de concession relatif aux procédures de remise et d'entretien des ouvrages est ainsi modifié :

« *Les équipements publics figurant au dossier de réalisation et réalisés par l'aménageur font l'objet de procédures de remise spécifiques à chaque ouvrage et gestionnaire futur. L'annexe 2 est ainsi modifiée pour tenir compte de l'actualisation de cette procédure par la Communauté urbaine de Bordeaux*. ». cf annexe 2

Article 7

Les autres dispositions du Traité de Concession du 12 février 2007, telles que modifiées par les avenants n°1 et n°2, demeurent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,

Pour Bouygues Immobilier,

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		
				Nombre logements	*727*			26,67%	
				1-2. PLS	2 856 182	157 090	3 013 272		33,25%
2- frais d'acquisition et de libération des sols	**26 409 230**	**5 602 148**	**32 011 378**	*Nombre logements*	*178*			6,58%	
				1-3.1. Accession modérée	5 475 594	1 073 216	6 548 810		
2.1- Acquisitions foncières	26 000 000		31 528 678	*Nombre logements*	*355*			13,08%	
- acquisition CUB	26 000 000		31 528 678	1-3.2. Accession sociale	3 789 800	20 844	3 810 644		21,83%
- acquisition Commune				*Nombre logements*	237			8,76%	
- reste à acquérir				1-4. Accession libre	34 456 437	6 753 462	41 209 898		
2.2- Frais	409 230	73 470	482 700	*Nombre logements*	*1 220*			44,92%	
2.3- Libération des terrains				**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		
3 - Frais d'aménagement	**32 773 292**	**6 423 565**	**39 196 857**	1-6.1- Pôle commercial	10 025 300	1 964 959	11 990 259		
3.1.- Travaux et aléas	26 889 061	5 270 256	32 159 317	1-6.2- Commerces de proximité	1 171 392	229 593	1 400 985		
3.2.- Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 232 374	633 545	3 865 919	1-7. Bureaux/activités	4 197 065	822 625	5 019 690		
3.3.- Assurances	759 708	148 903	908 611	1-8. Equipements publics					
3.4.- Autres frais	1 293 817	253 588	1 547 405						
3.5.- Préfinancement ERDF	598 332	117 273	715 605	**2-Participation constructeurs**	**4 166 032**	**816 542**	**4 982 574**		
				3- Participation équipements intérêt réalisés par l'aménageur	693 445	-	693 445		
4- Participation équip. Publics sous maîtrise d'ouvarge Ville de Bordeaux	**13 445 000**	**-**	**13 445 000**						
				4- Subventions	**15 000**	**-**	**15 000**		
5 - Frais de communication	**1 466 859**	**227 363**	**1 694 222**	**5- Participation communautaire au titre du foncier**	**1 250 000**	**-**	**1 250 000**		
6 - Honoraires concession	**4 676 767**	**-**	**4 676 767**	**6- Participation communale au titre du foncier**	**1 000 000**	**-**	**1 000 000**		
7- Frais financiers	**3 099 267**	**-**	**3 099 267**	**7- Participation communautaire aux travaux de la ZAC**	**45 379**	**-**	**45 379**		
8- impots et taxes	**150 000**	**-**	**150 000**	**8- Participation communale aux travaux de la ZAC**	**44 119**	**-**	**44 119**		
9- TVA encaissée/revervée		**962 666**	**962 666**	**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**		

Bilan consolidé CUB – Dossier modificatif 2014

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		

Bilan consolidé Commune– Dossier modificatif 2014

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle	**1 000 000**	-	**1 000 000**	**Recettes de cessions des réserves**	-	-	-
(poste 6 recettes bilan aménageur)				**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	**13 445 000**	-	**13 445 000**
				équipements communaux			
génie civil transformateur Parentis	**30 000**	5 880	**35 880**	sous MOA Commune			
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**			