

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 11 juillet 2014
(convocation du 1 juillet 2014)

Aujourd'hui Vendredi Onze Juillet 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUEH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, Mme FRONZES Magali, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, M. LAMAISON Serge, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme. BOST Christine à Mme. KISS Andréa
M. PUJOL Patrick à M. LABARDIN Michel
Mme. AJON Emmanuelle à M. FELTESSE Vincent
M. AOUIZERATE Erick à M. BOUTEYRE Jacques
M. BONNIN Jean-Jacques à M. CAZABONNE Alain
Mme. BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. ANZIANI Alain
Mme. BOUTHEAU Marie-Christine à M. CHAUSSET Gérard
M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan
M. DAVID Yohan à M. ROBERT Fabien
Mme DELATTRE Nathalie à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 40
M. FLORIAN Nicolas à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11 h 30
M. FRAILE MARTIN Philippe à M. FETOUEH Marik

Mme FRONZES Magali à M. DUPRAT Christophe à partir de 11 h 15
M. GARRIGUES Guillaume à Mme. CHABBAT Chantal
Mme. LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques
Mme. LAPLACE Frédérique à M. RAUTUREAU Benoit
Mme. LOUNICI Zeineb à M. MARTIN Eric
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à M. JUNCA Bernard à partir de 10 h 15
M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme. BREZILLON Anne
Mme PEYRE Christine à Mme ROUX-LABAT à partir 10 h 40
Mme. PIAZZA Arielle à M. LOTHaire Pierre
M. POIGNONEC Michel à Mme. THIEBAULT Gladys
Mme TOUTON Elizabeth à Mme CALMELS Virginie
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin à partir de 11 h 30

EXCUSES :

M. REIFFERS Josy, Mme. CAZALET Anne-Marie
LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - ZAC de la Berge du Lac/Ginko - CRAC 2012 - Approbation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I- le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2012, transmis par Bouygues Immobilier,

II- les bilans consolidés pour la Cub et la Commune

I- Le bilan de la concession d 'aménagement

Le dossier de réalisation de la ZAC la Berge du Lac « Ginko » à Bordeaux a été approuvé par délibération n° 2008/0147 en date du 22 février 2008. L'aménagement de la ZAC a été confié à Bouygues Immobilier par voie de concession, dont le traité a été signé le 12 février 2007 (délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006).

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008), afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC, et en particulier les conditions de paiement du prix desdits terrains en plusieurs pactes financiers échelonnés selon les phases de réalisation de la ZAC.

L'opération d'aménagement de la Berge du Lac est destinée à faire émerger un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie globale de 36 hectares. La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la Ville de Bordeaux en 2002. Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir. Cette approche globale se traduit notamment par la prise en compte de thématiques prioritaires dans les choix d'aménagement (telles que la gestion des énergies, de l'eau, des déplacements, des déchets et des nuisances sonores) et par la mise en œuvre d'un système de management environnemental de l'opération, le tout visant à la conception d'un éco-quartier. Ce projet d'éco-quartier répond ainsi à plusieurs enjeux et notamment au souci de recomposition du

tissu urbain entre la ville et ce nouveau quartier en tenant compte des atouts et des contraintes du site. Ce nouveau quartier s'ordonne autour d'éléments majeurs paysagers structurants tels que le cours du tramway, le jardin-promenade réservé aux circulations douces, ainsi qu'une venelle verte.

Le Conseil de communauté a validé le 26 mars 2010 par délibération n° 2010/0137 un dossier modificatif de ZAC et un avenant n°2 au traité de concession afin d'entériner l'avancement et les évolutions du projet concernant notamment les travaux préliminaires de mise en état du site et l'augmentation de la SHON de surfaces commerciales.

Le programme de construction modifié s'établit à 258 659 m² de SHON se décomposant comme suit :

- ▶ 169 799 m² consacrés à l'habitat, soit environ 2149 logements (décomposés en 25% de PLUS, 8 % de PLS, 20% d'accession aidée et 47% d'accession libre)
- ▶ 4 300 m² de résidence de tourisme d'affaires,
- ▶ 6 000 m² dédiés à un EHPAD
- ▶ 25 180 m² d'activités et de bureaux,
- ▶ 32 000 m² d'extension du pôle commercial existant dont 2000 m² de commerces de proximité,
- ▶ 21 380 m² d'équipements publics.

Il est précisé que par délibération n°2014/099 en date du 14 février 2014, le Conseil de communauté a validé un second dossier modificatif de ZAC et un avenant n°3 au traité de concession ajustant le programme de construction, le programme des équipements publics, les participations financières et le phasage global de la ZAC, majoritairement en raison de l'évolution du projet de l'îlot C2.1/C2.2, de l'introduction du dispositif de collecte sélective enterrée des ordures ménagères, de l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de l'intégration de nouvelles dépenses en matière d'équipements publics.

Le programme de construction de la ZAC modifié s'établit ainsi à 301 456m² de SHON 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,
- 469 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

Cependant, le CRAC objet du présent rapport a été déposé auprès de la Communauté antérieurement à l'approbation de ce dossier modificatif et ne le prend donc pas intégralement en compte.

I-1 L'activité 2012 pour l'opération

Etudes

L'aménageur et son maître d'œuvre ont poursuivi les études des jardins partagés, la réflexion sur les études de faisabilité des îlots de la 3^{ème} phase, la préparation des Cahiers des Charges de Cession des Terrains des 2^{ème} et 3^{ème} phases, la coordination architecturale et technique en phase conception des îlots de la 2^{ème} phase et des premiers îlots de la 3^{ème} phase, ainsi que la réflexion prospective sur l'évolution et l'innovation du projet pour la 3^{ème} phase d'aménagement et de construction (maisons « pieds dans l'eau » le long du canal nord, logements modulaires/ossature bois, mutualisation du stationnement résidentiel...).

L'aménageur a également poursuivi la mise à jour de la maquette de la ZAC, a conduit une réflexion prospective sur l'évolution et la densification de la 3^{ème} phase d'aménagement dans le cadre de l'application de la loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (loi abrogée en juillet 2012), et a engagé la préparation du dossier modificatif n°2 de la ZAC.

Communication

L'aménageur a poursuivi sa campagne de communication active sur le projet (nombreuses visites, participation à diverses manifestations extérieures, développement de partenariats locaux comme avec la Mission Emploi de Bordeaux nord, actions pédagogiques et de sensibilisation à l'environnement...), dans une année qui a vu arriver les premiers habitants et une vie de quartier commencer à se structurer : inauguration de la conciergerie, de la chaufferie, court-métrage réalisé avec l'association Mémoire de Bordeaux...

Programme de travaux d'aménagement

L'aménageur a poursuivi les travaux d'aménagement sur les voiries des phases 1 et 2 : avenue Marcel Dassault (achevée et remise au gestionnaire), rues Xavier Arsène-Henry et Jean Royer achevées, rue Reinson, cours de Québec, rue des Lendemains et rue Marceline Desbordes-Valmore réalisées à l'exception de revêtements à finaliser en fonction des plannings d'avancement des îlots.

En outre, il a avancé les travaux de la place Jean Cayrol à l'exception de la pose des dalles de la place, et a achevé le canal de la place et le banc-deck.

Commercialisation et ventes de SHON

L'aménageur a commercialisé auprès du promoteur Bouygues Immobilier les îlots B2.2, B3.2, B2.1 et A4.2 de la 2^{ème} phase (respectivement 6.948, 8.776, 9.856 et 4.953m² de SHON) et l'îlot B1.2A de la 3^{ème} phase de construction (6.982m² de SHON).

En tout, ce sont donc 37.515m² de SHON qui ont été commercialisés en 2012.

Permis de construire

➤ Le programme de logements libres :

Bouygues Immobilier (promoteur, hors bilan aménageur) a déposé le permis de construire de l'îlot A1.4a (architecte Hessamfar & Verons) et obtenu ceux des îlots A4.2 (architecte Tetrarc), B2.2 (architecte Souto de Moura) et de l'EHPAD (architecte Latour Salier). Cela représente 150 logements accordés en 2012, sur la phase 2.

La commercialisation des logements des première et deuxième phases s'est poursuivie en 2012. Par ailleurs le promoteur a livré les premiers logements des îlots A3.2 (Jules Verne), A2.4 (Galilée), A3.3 (St-Exupéry).

➤ Le programme de logements sociaux :

- *Aquitanis* :

Aquitanis a déposé le permis de construire de l'îlot B3.3 (architecte Gazeau) en décembre 2012.

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Aquitanis, le promoteur Bouygues Immobilier réalise par ailleurs plusieurs immeubles en Vefa pour le compte d'Aquitanis sur les îlots A3.1 (30 logements PLS), B2.1 (16 PLUS et 8 PLAI), A4.2 (8 PLAI et 17 PLUS) et B2.2 (6 PLAI et 22 PLUS).

- *Mésolia Habitat*

Mésolia Habitat a poursuivi les études de conception des îlots B3.1a et B1.2b.

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Mésolia habitat, le promoteur Bouygues Immobilier réalise par ailleurs plusieurs immeubles en Vefa pour le compte de Mésolia Habitat sur les îlots B2.1 (26 logements PLS) et A1.4 (17 PLUS et 9 PLAI).

L'aménageur a proposé à Mésolia Habitat de lui céder le foncier de l'îlot B.1.2b sur la 3ème phase en vue de la réalisation d'un programme mixte composé d'une Maison de la santé, d'un centre de prévention et de 30 logements (30 PLS).

Équipements publics et d'intérêt général

Le groupe scolaire Vaclav Havel (îlot A2.3) a ouvert ses portes pour la rentrée 2012.

Le permis de construire de la maison polyvalente (îlot A3.3) a été obtenu en février 2012.

Les jurys des concours pour la Maison de la danse et le gymnase se sont tenus en septembre 2012. La Maison de la danse est entrée en phase de conception fin octobre 2012.

Par ailleurs, Bouygues Immobilier a poursuivi sa collaboration avec le Diocèse sur le montage du projet de l'église sur l'îlot B3.1c.

L'activité 2012 s'est donc traduite en dépenses par une exécution financière de 17,370M€ TTC se rapportant :

- aux frais d'études et de suivi pour 0,222M€ TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 11,210M€ TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 0,530M€ TTC ;
- aux frais de communication pour 0,072M€ TTC ;
- aux participations aux équipements publics pour 4,770M€ TTC ;
- aux frais divers pour 0,367M€ TTC ;
- à la TVA encaissée/reversée pour 0,198M€ TTC.

Au niveau des recettes, l'activité 2012 s'est traduite par un total de 12,850M€ TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 12,015M€ TTC
- aux participations des constructeurs pour 0,829M€ TTC
- aux subventions pour 0,006M€.

I.2 L'actualisation du bilan de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2012 est arrêté à 77,573M€HT, soit une très légère augmentation par rapport au CRAC 2011 (+1,1%). Il est précisé qu'en raison de l'incidence de la TVA sur cette opération, le bilan TTC présente un déséquilibre (90,178M€ TTC en dépenses et 90,459M€ TTC en recettes).

En dépenses, la principale évolution provient d'une augmentation du poste frais financiers (+95%) pour tenir compte du recalage du planning de réalisation de plusieurs îlots de la 2^{ème} phase de construction compte tenu de difficultés rencontrées par certains constructeurs en phase d'études.

Concernant les recettes, les principales évolutions sont les suivantes :

- Les recettes prévisionnelles de cessions de l'ensemble du programme de construction s'élèvent à 82,572M€ TTC et sont en augmentation de 8,2% par rapport au CRAC 2011. Cette prévision prend en compte l'évolution du projet urbain et du programme de construction sur l'îlot C2.1/C2.2 et sur la troisième phase ; la baisse du montant de charges foncières du pôle commercial liée à la baisse de valeur marchande du projet dans un contexte de crise économique a été également intégrée. Par ailleurs, les montants des charges foncières ont été actualisés, de même que la programmation en fonction de la mise au point des fiches de lots de la 2^{ème} phase, des négociations menées avec les constructeurs sur la 2^{ème} phase ainsi que des études de conception menées sur la 3^{ème} phase, avec notamment un ajustement de la répartition en faveur de l'accession sociale. En outre, bien que ni le programme ni la conception de l'Ehpad aient évolués, la SHON finale développée par le bâtiment est supérieure à celle calculée en phase de conception et génère des recettes supplémentaires significatives. Enfin, le bilan prévisionnel prend en compte l'échéancier actualisé de commercialisation et de cession des charges foncières.
- La participation des constructeurs est actualisée (+7,2%) afin de prendre en compte les besoins des nouveaux îlots en cours de conception en termes d'accès, d'alimentation en fluides et la bonne gestion des chantiers de construction des opérations publiques et immobilières de la 3^{ème} phase.

II - Le bilan consolidé de l'opération

II.1 Le bilan consolidé de l'opération pour La Cub

Le bilan consolidé de La Cub traduit un total de dépenses brutes au 31 décembre 2012 de 7,325M€TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération, (4,5M€TTC), du montant de la participation communautaire (1,25M€ net), des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882.648€TTC, et de la participation

aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur concernant le mobilier de collecte enterrée, à hauteur de 693.445€.

Ce bilan est inchangé par rapport au CRAC 2011.

II.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

Les équipements publics à la charge de la Commune de Bordeaux concernent la réalisation des deux groupes scolaires et d'une structure petite enfance dont le coût prévisionnel est estimé à 13,45M€HT soit 16,08M€TTC, auxquels il convient d'ajouter une participation versée au bilan de la ZAC de 1M€. L'effort financier brut de la commune est donc estimé à 17,08M€TTC.

Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (13,45M€TTC) le bilan net pour la Commune s'établit à 3,63M€TTC.

Ce bilan est inchangé par rapport au CRAC 2011.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la ZAC La Berge du Lac et confié la concession d'aménagement à Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur ;

Vu le traité de concession par lequel la Communauté Urbaine a confié l'aménagement de cette concession à Bouygues Immobilier signé le 12 février 2007 ;

Vu la délibération n° 2010/0137 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC et l'avenant n°2 au traité de concession ;

Vu la délibération n° 2013/0655 du 27 septembre 2013 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2011 ;

Entendu le rapport de présentation ;

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

Décide :

Article unique : Le CRAC 2012 de la ZAC La Berge du Lac est approuvé
Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 11 juillet 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE

28 JUILLET 2014

PUBLIÉ LE : 28 JUILLET 2014

M. MICHEL DUCHENE