

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Séance du 23 janvier 2015
(convocation du 13 janvier 2015)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Janvier Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, 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. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, Mme BEAULIEU Léna, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LEMAIRE Anne-Marie, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, 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, Mme TOUTON Elizabeth, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme. LACUEY Conchita à partir de 11 h 30
Mme. VERSEPUY Agnès à Mme. JACQUET Anne-Lise
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
M. AOUIZERATE Erick à M. DELAUX Stéphan
Mme. BERNARD Maribel à Mme. VILLANOYE Marie-Hélène
Mme. BLEIN Odile à M. GUICHARD Max
M. BOUTEYRE Jacques à M. BONNIN Jean-Jacques
Mme. BOUTHEAU Marie-Christine à Mme. CASSOU-SCHOTTE Sylvie à partir de 11 h 45
M. CHAUSSET Gérard à M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à partir de 11 h 50
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain

M. DAVID Yohan à M. BRUGERE Nicolas
Mme. DESSERTINE Laurence à Mme. CUNY Emmanuelle
M. LAMAISON Serge à Mme. KISS Andréa à partir de 10 h 15
Mme. LAPLACE Frédérique à M. MANGON Jacques
M. LE ROUX Bernard à M. DUBOS Gérard
M. LOTHaire Pierre à M. FLORIAN Nicolas
M. MARTIN Eric à Mme. POUSTYNNIKOFF Dominique à partir de 10 h 45
Mme. PIAZZA Arielle à M. SILVESTRE Alain à partir de 10 h 30
Mme. PEYRE Christine à M. MILLET Thierry à partir de 11 h
Mme. RECALDE Marie à Mme. JARDINE Martine à partir de 10 h
Mme. ROUX-LABAT Karine à M. HICKEL Daniel à partir de 12 h
M. TRIJOULET Thierry à M. ANZIANI Alain

EXCUSEE :

Mme. CAZALET Anne-Marie
LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - ZAC de la Berge du Lac/Ginko - CRAC 2013 - 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 compte-rendu d'activité comptable (CRAC) 2013, transmis par Bouygues Immobilier,

II- les bilans consolidés pour la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015) et la Commune.

I- Le bilan de la concession d'aménagement

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (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 Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de surfaces commerciales.

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 commercial, 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 modifiée 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 % Plan Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) + 19.6% Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) + 6,7 % Prêt Locatif Social (PLS)), et 21.9 % de logements en accession à coûts modérés (8.7% en accession sociale et 13.2% en accession maitrisée),
- 7528 m² de SHON affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale,
- 6982 m² de SHON affectée à un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées dépendantes (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.

I-1 L'activité 2013 pour l'opération

Etudes

L'aménageur et son maître d'œuvre ont finalisé la réflexion sur les études de faisabilité des îlots de la 3^{ème} phase, ont poursuivi la phase de concertation et les études sur les jardins partagés, la préparation des Cahiers des Charges de Cession des Terrains (CCCT) 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 (logements modulaires/ossature bois dans le cadre du projet « Maisons pieds dans l'eau » le long du canal nord, mutualisation du stationnement résidentiel...).

Ils ont conduit le montage du dossier de réalisation modificatif n°2 et les études du gymnase et de la Maison des danses, et ont assuré les études de coordination des travaux des jardins partagés qui ont démarré ainsi que des îlots en construction.

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 le Triathlon de Bordeaux, le Stade bordelais BMX aux Aubiers, poursuite avec la Mission Emploi de Bordeaux nord, actions pédagogiques et de sensibilisation à l'environnement avec les écoles, production de supports, présence accrue sur Internet et les réseaux sociaux...). Il a renforcé ses effectifs en matière de communication, travaille avec une agence éco-responsable, et s'investit tout particulièrement dans l'émergence d'une vie de quartier (outils numériques, poursuite de la conciergerie...), dans une année qui a connu comme temps forts l'inauguration officielle du quartier en septembre et l'ouverture de la Maison polyvalente Sarah Bernhardt.

Programme de travaux d'aménagement

L'aménageur a achevé les travaux d'aménagement de la phase 1 : achèvement de la place Jean Cayrol, livraison de la venelle verte, remise en gestion du canal de la place, poursuite des remises en gestion des ouvrages à la Ville, à La Cub et aux concessionnaires, de même que pour les aménagements de la phase 2 et de la phase 3 pour laquelle le processus a démarré. Concernant la phase 3, les travaux des rues Marceline Desbordes-Valmore (nord) et Paule Marrot ont été réalisés.

Commercialisation et ventes de SHON

L'aménageur a commercialisé auprès du promoteur Bouygues Immobilier l'îlot B3.3 de la 2^{ème} phase (7.764m² de SHON) et l'îlot A1-4a de la 3^{ème} phase de construction (7.681m² de SHON).

En tout, ce sont donc 15.445m² de SHON qui ont été commercialisés en 2013.

Permis de construire, commercialisation et livraisons

➤ Le programme de logements libres :

La commercialisation des logements des première et deuxième phases s'est poursuivie en 2013. Bouygues Immobilier promoteur a poursuivi les livraisons de la phase 1 : A2.5, A3.1 et A3.3, et a livré les premiers logements de la phase 2 : Canopée A4.1 et Elya (B2.2), tout en débutant les travaux des îlots A4.2 (Orion), B2.2 (Lago), A1.4 (So Lac) et en poursuivant ceux de Kaléi (B3.2). Les études de conception de l'îlot C2.1 ont été reprises, et la frange nord (îlots A1.1 et A1.2) était en cours de réalisation.

➤ Le programme de logements sociaux :

- *Aquitanis* :

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Aquitanis, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) 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). Les travaux de l'îlot B1.3 ont débuté.

- *Mésolia Habitat*

Mésolia Habitat a poursuivi les études de conception des îlots B3.1a, B1.2b et A2.2. Par ailleurs dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Mésolia Habitat, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Mésolia Habitat sur les îlots B2.1 (26 logements PLS) et A1.4 (19 PLUS et 10 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 31 logements (31 PLS).

Équipements publics

La maison polyvalente a ouvert ses portes en novembre 2013 ; le gymnase et la Maison des danses étaient en phase conception.

Equipements privés d'intérêt collectif

Bouygues Immobilier (promoteur) a poursuivi sa collaboration avec le Diocèse sur le montage du projet de l'église sur l'îlot B3.1c ; le permis de construire a été déposé fin 2013 (architecte Emilie Brochet). Le collège était toujours en phase de faisabilité économique.

L'activité 2013 s'est donc traduite en dépenses par une exécution financière de 20,097M€ TTC se rapportant :

- aux frais d'études et de suivi pour 0,121M€ TTC ;
- aux frais d'acquisition pour 9M€ TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 3,745M€ TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 0,54M€ TTC ;
- aux frais de communication pour 0,216M€ TTC ;
- aux participations aux équipements publics pour 5,683M€ TTC ;
- aux frais divers pour 0,71M€ TTC ;
- à la TVA encaissée/reversée pour 0,081M€ TTC.

Au niveau des recettes, l'activité 2013 s'est traduite par un total de 4,328M€ TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 3,919M€ TTC,
- aux participations des constructeurs pour 0,364M€ TTC,
- aux participations communautaires pour 0,045M€.

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

Le bilan au 31 décembre 2013 est arrêté à 83,687M€ HT, soit une augmentation de 7,9% par rapport au CRAC 2012. Il est précisé qu'en raison de l'incidence de la TVA sur cette opération, le bilan TTC présente un déséquilibre (97,229M€ TTC en dépenses et 96,721M€ TTC en recettes). Il est conforme au dossier de réalisation modificatif approuvé en février 2014.

Concernant les dépenses, les principales évolutions sont les suivantes :

- La redéfinition de l'îlot C2.1/C2.2 et l'allongement du planning de la ZAC ont conduit à actualiser les frais d'étude et de suivi (+9,5%).

- Pour les mêmes raisons principalement, le montant des travaux d'aménagement augmente substantiellement (+14,5%), en prévision des travaux supplémentaires (qui impactent la maîtrise d'œuvre, les assurances, le préfinancement des travaux Electricité Réseau Distribution France (ERDF)...)
- En raison d'un renforcement de la démarche de communication pour évoluer vers une démarche sociétale et d'animation d'une part, et organiser des événements visant à faire connaître le quartier d'autre part, le poste communication augmente de 29,2%.
- Le décalage dans le temps de plusieurs cessions foncières d'importance induit des frais de portage alourdis, couplé au fait que le bilan annuel de l'opération ne récupère pas pour son compte le différentiel de TVA encaissée/reversée, provoquent une augmentation des frais financiers (nets de taxes) de 84%.

Concernant les recettes, les principales évolutions sont les suivantes :

- Les recettes prévisionnelles de cessions de terrains pour l'ensemble du programme de construction s'élèvent à 72,951€ HT et sont en augmentation de 3,5% par rapport au CRAC 2012. Cette prévision prend en compte l'évolution du programme de construction sur l'îlot C2.1/C2.2 et sur la troisième phase (ce qui permet de compenser la baisse des charges foncières enregistrée en 2013), l'actualisation des montants des charges foncières, et l'échéancier actualisé de commercialisation et de cession des charges foncières.
- La participation des constructeurs est actualisée (+11,3%) afin de prendre en compte la mise à disposition de foncier pour faciliter certains chantiers, le remboursement des travaux complémentaires engagés pour les bacs de collecte correspondant aux logements supplémentaires, et l'entretien des ouvrages non remis en gestion, notamment avec les réparations suite à dégradation des ouvrages neufs.
- Une participation communautaire de l'ordre de 0,045M€ net de taxes apparaît pour compenser la démolition d'une dalle enterrée, conformément aux dispositions de l'acte de cession du foncier.

II - Le bilan consolidé de l'opération

II.1 Le bilan consolidé de l'opération pour La Cub (devenue Bordeaux Métropole)

Le bilan consolidé de La Cub traduit un total de dépenses brutes au 31 décembre 2013 de 7,406M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération, (4,5M€ TTC), du montant de la participation communautaire (1,295M€ 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€, et du génie civil du transformateur Parentis pour 35.880€ TTC. Les dépenses présentent une très légère augmentation de 1,1% liée à l'intégration de ces derniers travaux au dossier de réalisation.

Le bilan net pour La Cub s'élève à +24,122M€ TTC, conformément au dossier de réalisation modificatif approuvé en février 2014.

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€ et 88.646€ TTC correspondant aux ouvrages de sécurité du Parc Bühler et au génie civil du transformateur Parentis, deux éléments ajoutés au dossier de réalisation modificatif approuvé en février 2014. L'effort financier brut de la Commune est donc estimé à 17,169M€ TTC, ce qui représente une augmentation de 0,5%. Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (13,45M€ TTC) le bilan net pour la Commune s'établit à -3,724M€ TTC.

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 Bordeaux Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5215-20-1 et suivants ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et L. 311-1 et suivants ;

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 la délibération n°2014/0099 du 14 février 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°2 et l'avenant n°3 au traité de concession ;

VU la délibération n°2014/0429 du 11 juillet 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2012 ;

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

ENTENDU le rapport de présentation ;

CONSIDERANT 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 ;

DECIDE

Article unique : Le CRAC 2013 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 Bordeaux Métropole le 23 janvier 2015,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
3 FÉVRIER 2015**

PUBLIÉ LE : 3 FÉVRIER 2015

M. MICHEL DUCHENE