

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Séance du 30 octobre 2015
(convocation du 23 octobre 2015)

Aujourd'hui Vendredi Trente Octobre 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, Mme BOST Christine, 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, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, 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. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, Mme BOUDINEAU Isabelle, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUEH Marik, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, 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, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. LABARDIN Michel à M. CAZABONNE Alain
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 11h50
M. MAMERE Noël à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11h20
Mme TERRAZA Brigitte à Mme KISS Andréa
M. PUJOL Patrick à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme LACUEY Conchita
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain
Mme ZAMBON Josiane à M. TURON Jean-Pierre à partir de 11h20
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARRIGUES Guillaume
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. LE ROUX Bernard
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier
Mme CHABBAT Chantal à Mme IRIART Dominique

Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10h05
Mme FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. FLORIAN Nicolas à Mme BERNARD Maribel à partir de 10h30
M. FRAILE MARTIN Philippe à Mme FORZY-RAFFARD de 10h30 à 11h45
Mme FRONZES Magali à M. FETOUEH Marik jusqu'à 10h20
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LOUNICI Zeineb à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 12h
M. MANGON Jacques à Mme PEYRE Christine à partir de 12h10
M. POIGNONEC Michel à Mme THIEBAULT Gladys
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOULET Thierry à partir de 11h20

EXCUSES :

M. COLOMBIER Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

Bordeaux - ZAC de la Berge du Lac/Ginko - CRAC 2014 - 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) 2014, transmis par Bouygues Immobilier,

II- les bilans consolidés pour La Cub devenue Bordeaux Métropole 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 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 2 717 logements, dont 33,8 % de locatifs sociaux (7,5 % Plan Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) + 19,6% Plan Locatif à Usage Social (PLUS) + 6,7 % Plan Locatif Social (PLS)), et 21,9 % de logements en accession à coûts modérés (8,7% en accession sociale et 13,2% en accession maîtrisée),
- 7 528 m² de SHON affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale
- 6 982 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,
- 3 915 m² de SHON affectée aux équipements d'intérêt collectif.

Il est précisé qu'au moment où le CRAC 2014 a été remis, un troisième dossier modificatif de ZAC était en préparation, avec un objectif de présentation au Conseil métropolitain de septembre 2015.

I-1 L'activité 2014 pour l'opération

Etudes

L'aménageur et son maître d'œuvre ont assuré la coordination architecturale et technique en phase de conception des îlots de logements sociaux B1.1 et A2.2, assuré le suivi des îlots en travaux (A1.3A, A1.4A, A4.2, B1.2A, B1.3, B2.2, B3.3), des premières livraisons de logements sur l'îlot A4.2, des dépôts de permis de construire des îlots A1.1, A1.2, A1.4A, A1.3B et C2.2, poursuivi la préparation des cahiers des charges de cession des terrains de

la troisième phase, poursuivi et finalisé la réflexion sur les études de faisabilité des îlots de cette phase.

Ils ont également poursuivi les études de la Maison des danses, dont l'avant-projet a été approuvé, achevé la concertation sur les jardins partagés, et organisé la concertation sur l'aménagement du jardin des enfants. Ils ont enfin conduit la réflexion sur la réalisation de la venelle entre la rue des Hollandais et le cours de Québec, et de la future rue des Hollandais.

Communication

L'aménageur a poursuivi sa stratégie de communication sur le projet mise au point avec une agence de communication bordelaise « éco-responsable », à partir d'une approche axée sur l'environnement, le développement durable et la proximité. Il s'est particulièrement investi à travers de nombreuses visites guidées, la participation à diverses manifestations dédiées à l'architecture, à l'urbanisme ou au développement durable, la poursuite de partenariats locaux (Triathlon de Bordeaux, Stade bordelais BMX aux Aubiers, Mission Emploi de Bordeaux nord, entreprises d'insertion...).

Il a également poursuivi son travail sur les supports de communication, y compris numériques, et son investissement dans l'émergence d'une vie de quartier (réflexion avec la conciergerie pour pérenniser le modèle économique...), dans une année qui a vu l'ouverture de nouveaux commerces de proximité et a connu comme temps forts l'inauguration de la station de tramway Berge du Lac par Bordeaux Métropole, celle du groupe scolaire Vaclav Havel, et la consécration de la démarche d'éco-quartier par l'obtention de la labellisation nationale « Eco-quartier » en décembre.

Il a enfin lancé une étude de suivi de la consommation énergétique et d'eau froide des logements auprès de familles volontaires.

Programme de travaux d'aménagement

L'aménageur a poursuivi le processus de remise en gestion des ouvrages de la phase 1 à la Ville de Bordeaux, aux concessionnaires et à Bordeaux Métropole. Il en va de même pour la phase 2 (rétrocession de l'éclairage public du parc Denis et Eugène Bühler et de la rue Paule Marrot, remise en gestion des espaces verts et plantations de plusieurs rues et places, du mobilier sur le cours de Québec et la place Jean Cayrol...), qui a aussi vu le début des travaux du jardin des enfants, et pour la phase 3.

Commercialisation et ventes de SHON

L'aménageur a commercialisé auprès du promoteur Bouygues Immobilier l'îlot A1.3A (Signature) pour 7 945m² de SHON et l'îlot A1.2 (Natura) pour 8 930m² de surface de plancher (SDP). En tout, ce sont donc 16 875m² de constructibilité qui ont été commercialisés en 2014, sur la 3^{ème} phase de construction.

Permis de construire, commercialisation et livraisons

➤ Le programme de logements libres :

Bouygues Immobilier promoteur a livré les îlots A4.2 (Orion) et B3.2 (Kalei) de la seconde phase. Les travaux des îlots de la troisième phase se sont poursuivis pour les îlots B2.2 (Lago), A1.4 (So Lac) et pour A1.3A (Signature). Le promoteur a également déposé et obtenu les permis de construire des îlots de la troisième phase, frange nord : A1.2 (Natura), A1.1 (Voiles du Lac), A1.3B et A1.4B (Home by Ginko).

➤ Le programme de logements sociaux :

Ce programme se compose de logements en dispositif PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLS (prêt locatif social) et en accession sociale.

- *Aquitanis* :

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis, les îlots B1.3 (Hanami – 90 logements en PLUS-RO) et B3.3 (Biloba – 90 logements dont 4 PLAI, 36 PLUS et 50 logements en accession sociale) étaient en phase de construction ; l'îlot B1.1 (10 PLAI, 31 PLUS et 60 logements en accession sociale) était en phase de conception.

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 (Saint Exupéry nord), B2.1 (Elya), A4.2 (Orion), B2.2 (Lago), A1.2 (Natura), A1.3A (Signature), et C2. Cet ensemble représente 251 logements dont 74 PLAI, 147 PLUS et 30 PLS.

- *Mésolia Habitat*

Mésolia Habitat a poursuivi les études de conception de l'îlot A2.2 (121 logements dont 23 PLAI, 47 PLUS et 51 en accession sociale) et a obtenu le permis de construire de l'îlot B3.1A (Auréa – 71 logements dont 7 PLAI, 18 PLUS et 46 en accession sociale).

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 (Elya), A1.4A (So'Lac) et A1.1 (Natura) et C2.2. Cet ensemble représente 135 logements dont 24 PLAI, 85 PLUS et 26 PLS.

- *Coligny*

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Coligny, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Coligny sur les îlots B2.2 (Lago) et C2, pour un total de 40 logements dont 10 PLAI et 30 PLUS.

Équipements publics

L'avant-projet du gymnase (îlot A7.1) a été finalisé ; celui de la Maison des danses (îlot B3.1B) a été validé.

Equipements privés d'intérêt collectif

Le permis de construire de l'église a été obtenu (îlot B3.1C) ; le collège (îlot A7.2) était toujours en phase de faisabilité économique. Les travaux de l'établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) étaient en cours (îlot B1.2A).

L'activité 2014 s'est donc traduite en dépenses par une exécution financière de 3,776M€ TTC se rapportant :

- aux frais d'études et de suivi pour 0,051M€ TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 1,806M€ TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 0,487M€ TTC ;

- aux frais de communication pour 0,098M€ TTC ;
- aux participations aux équipements publics pour 0,485M€ TTC ;
- aux frais divers, impôts et taxes pour 0,325M€ TTC ;
- à la TVA encaissée/reversée pour 0,524M€ TTC.

Au niveau des recettes, l'activité 2014 s'est traduite par un total de 6,878M€ TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 5,431M€ TTC
- aux participations des constructeurs pour 0,598M€ TTC
- aux participations aux équipements d'intérêt général pour 0,693M€
- au remboursement du préfinancement Électricité Réseau Distribution France (ERDF) pour 0,156M€.

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

Le bilan au 31 décembre 2014 est arrêté à 83,741M€ HT, soit une augmentation de 1% par rapport au CRAC 2013. Il est précisé qu'en raison de l'incidence de la TVA sur cette opération, le bilan TTC présente un déséquilibre (96,911M€ TTC en dépenses et 97,009M€ TTC en recettes).

Concernant les dépenses, les principales évolutions sont les suivantes :

- De très légers ajustements ont été réalisés sur le poste frais d'aménagement : très légère augmentation des frais de travaux d'infrastructures en raison de frais avancés pour des travaux de reprise dans le cadre d'expertises et de travaux préparatoires répercutés sous forme participation complémentaire versée par le constructeur, tandis que le préfinancement des travaux d' Électricité Réseau Distribution France (ERDF) a été revu à la baisse suite au recalage des compléments de puissance nécessaires à l'îlot C2.
- Des régularisations induisent une augmentation du poste impôts et taxes, à hauteur de 142%.
- L'augmentation du taux de TVA à 20% sur une partie des postes a été intégrée.

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 73,026M€HT et sont quasiment inchangées par rapport au CRAC 2013. Cette prévision prend en compte l'approbation du dossier de réalisation n°2 (ajout de la recette de cession du terrain de l'église), l'actualisation des montants des charges foncières, les modifications de programmation sur certains îlots et l'échéancier actualisé de commercialisation et de cession des charges foncières. Elle intègre également la substitution de la SHON par la Surface de Plancher (SDP).
- La participation des constructeurs est actualisée (+11,5%) afin de prendre en compte les travaux supplémentaires engagés par l'aménageur, à savoir les provisions pour reprises de dégradations, les participations aux frais d'installation de chantier de la phase 3.

II - Le bilan consolidé de l'opération

II.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole traduit un total de dépenses brutes au 31 décembre 2014 de 7,406M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération, (4,5M€ TTC), du montant de la participation métropolitaine (1,295M€ net), des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882,648€ TTC, 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 sont inchangées par rapport au CRAC 2013. Le bilan net pour Bordeaux Métropole s'élève à +24,122M€ TTC.

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

Conformément au dossier de réalisation modificatif présenté au Conseil métropolitain de septembre 2015, les montants d'investissement dans le bilan consolidé ville sont actualisés pour refléter les coûts réels des équipements, dans un souci de transparence et de valorisation de l'action municipale.

Les équipements publics à la charge de la commune de Bordeaux concernent la réalisation des deux groupes scolaires et d'une structure petite enfance, un gymnase et sa structure d'escalade, la Maison des danses et la salle polyvalente Sarah Bernhardt. Leur coût prévisionnel, initialement estimé à 13,45M€ HT soit 16,08M€ TTC, s'élève aujourd'hui à 24,8M€ HT soit 29,661M€ TTC. Les autres dépenses sont inchangées (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).

L'effort financier brut de la commune est donc estimé à 30,750M€ TTC, ce qui représente une augmentation de 79% par rapport au CRAC 2013. Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (13,45M€ TTC) le bilan net pour la commune s'établit à -17,3M€ TTC.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217-2 viser les articles relatifs aux Métropoles et non aux Communautés urbaines 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 le traité de concession par lequel la Communauté urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette concession à Bouygues Immobilier signé le 12 février 2007 ;

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°2015/0037 du 23 janvier 2015 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2013 ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 21 du traité de concession prévoit que 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 ;

DECIDE

Article unique : Le CRAC 2014 de la ZAC La Berge du Lac/Ginko est approuvé.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 octobre 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
10 NOVEMBRE 2015

PUBLIÉ LE : 10 NOVEMBRE 2015

M. MICHEL DUCHENE