	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 23 septembre 2016	N° 2016-540

Convocation du 16 septembre 2016

Aujourd'hui vendredi 23 septembre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Thierry TRIJOULET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Jean-Louis DAVID
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Gérard CHAUSSET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Patrick BOBET
M. Eric MARTIN à M. Franck RAYNAL
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h
Mme Claude MELLIER à Mme Léna BEAULIEU à partir de 12h10
Mme Andréa KISS à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h35
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h15
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 11h15
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h25
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD à partir de 12h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 11h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 septembre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2016-540

Bordeaux - ZAC La Berge du Lac/Ginko - Dossier modificatif de ZAC n° 4 et avenant n° 5 au traité de concession - Décisions - Autorisations

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole, en liaison avec la ville de Bordeaux a décidé de réaliser dans le secteur du Lac, une opération d'aménagement exemplaire en matière de développement durable. Dans cette optique, Bordeaux Métropole a mené une consultation visant à retenir l'opérateur le plus à même de réaliser l'aménagement de ce site, sur la base d'un projet urbain de grande qualité.

Par délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Berge du Lac à Bordeaux. Parallèlement, le traité de concession a été mis au point et cosigné en février 2007 par La Cub et Bouygues Immobilier. Il confie à l'aménageur la mise au point du dossier de réalisation, l'aménagement et la coordination des études nécessaires à la mise au point des dossiers d'enquête publique, et de réalisation de la ZAC.

Par délibération n°2008/00147 en date du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a validé le dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'urbanisme, en particulier son programme de construction et son programme d'équipements publics.

Par délibération n°2010/0137 en date du 26 mars 2010, le Conseil de Communauté a validé, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'urbanisme, un premier dossier de réalisation modificatif, lequel a entériné la prise en compte d'une augmentation du programme de construction et la réalisation de travaux de mise en état des terrains métropolitains en préalable à leur cession. Ces modifications du dossier de réalisation ont fait l'objet d'un avenant n° 2 au traité de concession, l'avenant n° 1 ayant entériné une évolution du programme d'équipements publics et le versement d'une participation financière de la part de La Cub, ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable de La Cub sur le déroulé de l'opération.

Par délibération n°2014/0099 en date du 14 février 2014, le Conseil de Communauté a validé conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'urbanisme un deuxième dossier de réalisation modificatif, lequel a entériné la prise en compte de la recomposition de l'îlot C2.1/C2.2 (programme mixte commerces/logements), l'implantation et le nouveau programme du gymnase et la proposition de réalisation d'un collège privé en lieu et place du collège public initialement prévu. Ce dossier de réalisation modificatif a par ailleurs permis la mise à jour du programme des équipements publics pour agréer notamment la mise en place de jardins partagés,

d'un système de collecte sélective enterré des ordures ménagères, la création d'une voie piétonne/vélos au niveau du canal nord, la réalisation d'une dalle de transition sur le fossé de l'avenue des 40 journaux, et l'intégration d'ouvrages de sécurité supplémentaires dans le jardin promenade. Enfin, ce dossier modificatif a entériné des modifications du phasage initial afin d'intégrer une quatrième phase de 2015 à 2020, répondant à la réalité de la mise en œuvre de l'îlot commercial (C2.1/C2.2).

Par délibération n° 2015/0581 en date du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme un dossier de réalisation modificatif n° 3, lequel a validé la création sur l'îlot C2.2 d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places justifié par la demande exprimée dans le quartier et à la diversité des usages escomptés.

En conséquence, la délibération a approuvé l'évolution du Programme global de constructions (PGC), ainsi que l'avenant n°4 au traité de concession qui précise au concessionnaire cette nouvelle répartition du PGC.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'adapter le dossier de réalisation par un dossier modificatif n° 4 de la ZAC ainsi que certaines dispositions du traité de concession par un avenant n° 5, afin de prendre en compte une évolution du projet urbain, en lien avec le fonctionnement et la vie du quartier et l'avancée des projets immobiliers, d'une part, avec l'évolution du programme global de constructions, d'autre part.

1. Eléments du dossier de réalisation modificatif n°4

Les objets de la modification du dossier de réalisation sont les suivants :

1. L'intégration dans le programme de travaux de la ZAC de nouveaux ouvrages d'intérêt général :

Les services de Bordeaux Métropole et l'aménageur de la ZAC ont cherché ensemble des solutions pour optimiser l'efficacité des interventions et surmonter les contraintes techniques ou budgétaires qui pourraient ralentir voire remettre en cause le projet d'aménagement d'ensemble autour de l'avenue des 40 journaux (busage du fossé, aménagement de la voie verte, aménagement de l'avenue des 40 journaux, construction du macro-îlot C2.2/Cœur Ginko).

L'objectif est de privilégier une approche globale d'aménagement plutôt qu'une approche sectorielle et d'assurer ainsi une meilleure gestion des interfaces, de la coordination et de la co-activité entre les chantiers de busage et d'aménagement de la voie verte et celui de Cœur Ginko. Cette démarche permet également d'amorcer l'accroche urbaine entre les deux pôles commerciaux Bordeaux-Lac et Cœur Ginko, dans l'attente de l'opération complète de réaménagement de l'avenue des 40 journaux.

Enfin, le promoteur du macro-îlot C2.2/Cœur Ginko contribuant financièrement à des travaux de renforcement de cet ouvrage liés aux aménagements spécifiques exigés par son opération, le montage juridique privilégié est que l'aménageur puisse directement lui répercuter sa part de travaux et sa contribution financière sous la forme de participations au bilan d'aménagement.

A l'issue de ces échanges avec Bordeaux-Métropole, la Ville de Bordeaux et la Suez Eau France (Lyonnaise des Eaux), la réalisation des travaux d'aménagement supplémentaires suivants a été identifiée :

- busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux entre le giratoire Tobeen et le cours de Québec (linéaire de 550 m) : mise en place d'un collecteur en fonte ductile dans le fossé actuel (diamètre 1 600 ou 1 200 suivant les tronçons) reposant sur des appuis ponctuels, fondés eux-mêmes sur micro pieux. Le dimensionnement des fondations intègre la surcharge pour le passage de véhicules lourds pour la desserte de l'îlot Cœur Ginko en phase chantier. Le montant estimé des frais d'aménagement (travaux et honoraires) est de 2 867 050 € HT. Bordeaux Métropole participe à hauteur de 2 712 400 € et le promoteur Bouygues Immobilier participe à hauteur de 154 650 € HT ;
- aménagement de la voie verte et intégration dans un aménagement paysager d'ensemble jusqu'à la limite actuelle de l'avenue des 40 journaux (16m de largeur environ). Le montant estimé des frais d'aménagement (travaux et honoraires) est de 1 371 440 € HT. L'aménageur participe à hauteur de 645 000 € HT, Bordeaux Métropole participe à hauteur de 615 840 € et le promoteur Bouygues Immobilier participe à hauteur de 110 600 € HT.

2. L'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée

Les difficultés de commercialisation des opérations tertiaires (une opération réalisée depuis 2008 et une opération au stade Permis de construire (PC) liées à la forte offre concurrentielle (Bassins à flot, Euratlantique) amènent à redéfinir la programmation de l'îlot C3.2 en mixant l'offre tertiaire avec une offre de logements. Cette démarche s'inscrit dans la poursuite des principes de mixité sociale et inter générationnelle mis en œuvre sur Ginko en diversifiant la programmation avec une résidence étudiante conventionnée, en partenariat avec un bailleur social.

Ce nouveau programme d'environ 2 900 m² (100 chambres) s'inscrira dans le cadre d'une démarche de conception de l'habitat étudiant innovante et opérationnelle.

3. Programme des équipements publics : modification du phasage

Suite à des arbitrages programmatiques et financiers, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont souhaité recaler le planning de construction du gymnase, de la Maison des danses et du groupe scolaire n° 2.

Le planning actualisé est le suivant :

- gymnase/mur d'escalade : livraison 2^{ème} T 2017 ;
- maison des danses : livraison 2^{ème} T 2019 ;
- groupe scolaire n°2 : ouverture au public : 3^{ème} T 2020.

4. Programme des équipements d'intérêt général

Après 5 années d'études de faisabilité et de recherches, malheureusement vaines, de porteurs financiers et de mécènes, la direction de l'enseignement catholique diocésaine a acté fin 2015 qu'elle n'avait pas trouvé le financement nécessaire à la construction du collège (îlot A7.2)

Le collège privé est donc retiré du programme des équipements d'intérêt général. La surface de plancher correspondant à cet équipement est toutefois conservée dans le programme global de construction afin de poursuivre la recherche d'opportunités et de partenaires pour développer un nouveau projet, notamment sur une thématique enseignement/formation/logement pour population spécifique.

5. Espace public

Le busage du fossé de l'avenue des 40 journaux et la création d'une voie verte arborée sur son emprise modifie sensiblement l'accroche du quartier sur l'avenue des 40 journaux.

Par ailleurs, la conception de l'îlot B1.1 et l'orientation donnée à l'intégration du parvis du groupe scolaire n° 2 génèrent de nouveaux besoins de perméabilité et de liaisons douces depuis l'avenue des 40 journaux vers l'intérieur du quartier, et notamment vers la rue Marceline Desbordes-Valmore.

Il en résulte la création d'une nouvelle venelle (voie piétonne/vélo) reliant ainsi la voie verte de l'avenue des 40 journaux à la rue Marceline Desbordes-Valmore en desservant l'îlot B1.1 et le groupe scolaire n° 2.

Une seconde venelle est réalisée entre le groupe scolaire n° 2 et l'îlot C1.1b afin de créer une nouvelle perméabilité entre la rue Marceline Desbordes-Valmore et la voie verte et favoriser ainsi un accès vers le centre commercial Bordeaux-Lac dont le retournement des façades est en cours (Leroy-Merlin).

Ces venelles sont intégrées dans le programme des équipements public de superstructure de la ZAC et seront prise en gestion par Bordeaux Métropole.

6. Adaptation du phasage

La décomposition en 4 phases, validée dans le dossier de réalisation modificatif n° 3, est adaptée afin de prendre en compte les évolutions et contraintes de planning de plusieurs îlots.

Sont désormais regroupés dans la 4^{ème} phase, l'ensemble des îlots qui seront achevés entre 2019 et 2020, à savoir :

- l'îlot C2.2 dont les travaux se dérouleront de 2016 à 2019 ;
- l'îlot C1.1 qui est mis à disposition pour la base-vie de l'îlot C2.2 jusqu'en 2019, afin de limiter l'impact des circulations liées au chantier dans le quartier. Cet îlot fera l'objet ensuite d'une revente de charges foncières ;

- l'îlot A2.1 qui accueille le regroupement du parking chantiers/visiteurs de la base-vie principale jusqu'en 2019 du fait du démarrage des travaux de l'îlot A2.2. Cet îlot fera l'objet ensuite d'une revente de charges foncières ;
- l'îlot B3.1b qui accueille la Maison des danses, dont les travaux se dérouleront de 2018 à 2019,
- l'îlot A7.2 qui accueille un équipement d'intérêt général dont la date de travaux n'est pas programmée à ce jour ;
- l'îlot C1.1a qui accueille le groupe scolaire n°2, dont les travaux se dérouleront de 2019 à 2020 ;
- l'îlot C3.2 qui accueille notamment une opération tertiaire et une résidence étudiante, dont la date de travaux n'est pas programmée à ce jour.

La 1^{ère} phase est inchangée.

La 2^{ème} phase est prolongée jusqu'en 2017. Sont transférés en 4^{ème} phase la Maison des danses, l'îlot C3.2 et l'îlot A7.2

Pour la 3^{ème} phase, l'îlot A2.1 est transféré en 4^{ème} phase.

7. Recalage de la programmation

La programmation est recalée afin d'intégrer les évolutions présentées ci-avant, ainsi que l'impact du passage depuis 2014 du calcul de la constructibilité de Surface hors œuvre nette (SHON) en Surface de plancher (SDP), ainsi que les ajustements de programmation spécifiques à chaque îlot visant notamment à poursuivre la mixité et la diversité de logements au sein de chaque îlot. Les évolutions précises sont décrites dans le Programme global de construction.

La programmation intègre aussi la demande de la ville de Bordeaux et de Bordeaux-Métropole d'intégrer dorénavant les logements des résidences (hors Etablissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et résidence hôtelière) dans la programmation « logements » et non plus dans la programmation « résidences ».

Ceci entraîne de facto un ajustement de la SDP et du nombre de logements qui passe ainsi de 2 717 à 3 037 et diminue d'autant la SDP « résidences ».

Nous avons aussi validé avec Aquitanis de réaliser sur l'îlot C3-2, de manière adjacente à la résidence étudiante, mais sur une parcelle indépendante, une petite opération de 20 logements sous forme de locatif participatif pour personnes âgées. Elle comporterait 20 logements Prêt locatif à usage social (PLUS)/Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) avec 60% de T2 et 40% de T3, espaces communs, soit environ 1 200 m² SDP. Des jardins partagés seraient créés pour favoriser le lien social entre les étudiants et personnes âgées.

8. Bilan d'aménagement

La modification du budget initial est explicitée dans le dossier de réalisation intitulée notice explicative du bilan financier.

9. Programme global des constructions

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 329 931 m² répartie de la manière suivante :

- 224 479 m² de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les 100 chambres de la résidence étudiante conventionnée sur l'îlot C3-2) ;
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2 ;
- 6 982 m² de SDP affectée à un EHPAD ;
- 12 965 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services ;
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales ;
- 18 101 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif ;

- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial.

Il correspond à la création d'un nouveau quartier, avec toutes les fonctionnalités et les équipements de proximité nécessaires, comprenant environ 3 037 logements dans un secteur de Bordeaux, jusqu'alors principalement dominé par l'offre commerciale et tertiaire, et actuellement en pleine mutation et diversification.

Les évolutions de la programmation sont décrites dans le dossier 3.1 présentation des modifications et sont précisées dans les tableaux du programme global de construction (voir ci-dessous).

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 3 - 2015	Dossier de réalisation modificatif n° 4 - 2016	Difference en m² shon/sdp entre dossier de réalisation
	en m² SHON/SDP	en m² SHON/SDP2	modificatif n° 3 et n° 4
Logements	216 651	224 479	7 828
PLAI	16 183	18 537	2 354
PLUS	42 464	44 648	2 184
PLS	14 495	17 333	2 838
Accession modérée	28 629	30 283	1 654
Accession sociale	18 838	18 945	107
Accession libre	96 042	94 733	-1 309
Residence	7 528	3 231	-4 297
ERPAD	6 982	6 982	0
Pole commercial	29 000	29 000	0
Commerces de proximité	3 469	3 449	-20
Bureaux	19 664	12 965	-6 699
Equipements publics	14 247	14 096	-151
Equipements d'intérêt collectif	3 915	4 005	90
Parking ouvert au public à usage commercial	31 724	31 724	0
TOTAL	333 180	329 931	-3 249

2. Avenant n°5 au traité de concession

À l'occasion de l'approbation de ce dossier modificatif de réalisation, il est nécessaire de préciser ou de faire évoluer certaines dispositions du traité de concession. Par conséquent, il est proposé, par avenant n° 5, de préciser la modification du programme prévisionnel de construction, telle que présentée ci-dessus, ainsi que le programme des équipements publics modifié.

3. Actualisation du bilan consolidé Bordeaux Métropole

Compte-tenu de l'évolution présentée ci-avant du programme d'équipements publics et de la répartition des financements actés, le bilan consolidé Bordeaux Métropole est actualisé comme suit :

DÉPENSES	€ 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 BM 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)	4 021 685	-	4 021 685				
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan aménageur)	1 250 000	-	1 250 000				
Logement social	-	-	-				
Restructuration urbaine	-	-	-				
Développement durable	-	-	-				
Equipements scolaires	-	-	-				
Maîtrise foncière	1 250 000	-	1 250 000				
Participation aux travaux de la ZAC	45 379	-	45 379				
SOUS TOTAL	9 489 304	326 759	9 816 063	SOUS TOTAL	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de BM	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de BM (poste 4.2. du bilan aménageur)	-	-	-
Etudes 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	768 000	150 528	918 528	SOUS TOTAL	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES	10 257 304	477 287	10 734 591	TOTAL DES RECETTES	26 000 000	5 528 678	31 528 678
BILAN CONSOLIDE POUR Bordeaux Métropole EN € TTC				20 794 087			

Soit une évolution de – 3 328 240€ TTC

Les crédits seront pris en charge par la Direction de l'eau et le Pôle territorial de Bordeaux (FIC) selon une programmation cohérente avec le phasage de réalisation des travaux en 2016, 2017 et 2019. Les délibérations d'approbation des Comptes rendus annuels au concédant (CRAC) préciseront les échéances et les lignes budgétaires mobilisées.

Le bilan consolidé ville de Bordeaux, quant à lui, demeure inchangé.

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 de l'urbanisme, notamment ses articles L311-1 et suivants,

VU la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC la Berge du Lac à Bordeaux et a désigné Bouygues Immobilier comme aménageur,

VU la délibération n°2008/0147 du 22 février 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation et un avenant n° 1 au traité de concession afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC,

VU la délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation modificatif et un avenant n° 2 au traité de concession,

VU la délibération n°2010/0138 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la cession des terrains communautaires à Bouygues Immobilier aménageur,

VU la délibération n°2012/0738 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la convention d'indemnisation pour le surcoût lié à la présence d'ouvrages enterrés,

VU la délibération n°2014/0099 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation modificatif n°2 et l'avenant n°3 au traité de concession,

VU la délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation modificatif n°3 et l'avenant n°4 au traité de concession,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE pour permettre un fonctionnement et une vie de quartier facilités dans le cadre de l'opération de la Berge du Lac/Ginko, il est nécessaire d'ajuster le programme de construction établi dans le dossier de réalisation de la ZAC, d'actualiser le programme des équipements publics et d'actualiser les engagements de l'aménageur dans un avenant n°5 au traité de concession.

DECIDE

Article 1 : d'approuver le programme des équipements publics modifié,

Article 2 : d'approuver le dossier modificatif n°4 de réalisation de la ZAC de la Berge du Lac/Ginko,

Article 3 : d'approuver les termes du projet d'avenant n°5 au traité de concession,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°5 au traité de concession,

Article 5 : d'imputer les crédits nécessaires sur les lignes budgétaires gérées par la Direction de l'eau et le Pôle territorial de Bordeaux,

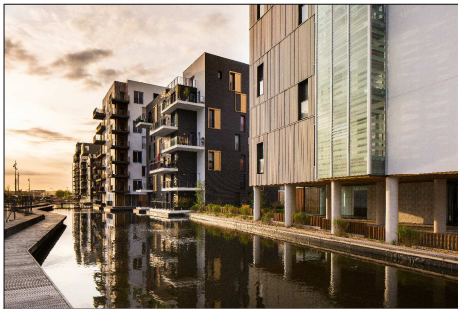
Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

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

Abstention : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 septembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 OCTOBRE 2016	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2016	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE



Bordeaux Métropole

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



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

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document
n°3.1

Date 05-2016

AVP

PRO

DCE

ACT

*Présentation des modifications
apportées au dossier de réalisation
de la ZAC de la berge du lac*

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	A	NOM-FICHER	
	B		Mise à jour selon les dernières évolutions
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions

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
10 Villa Nieuport
75 013 PARIS
tel : 01 40 09 98 60
fax : 01 43 79 06 99
email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES agence de Bordeaux
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX
tel : 05 56 31 51 18
email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX
tel : 05 56 00 12 72
email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux
Parc Sextant-bâtiment D
6-8 avenue des satellites-CS 70048
33187 Le Haillan cedex
tel : 05 56 13 85 82
fax : 05 56 13 85 63
email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC N° 4

Le projet d'aménagement de la Berge du Lac/éco-quartier Ginko est issu d'un schéma directeur initial innovant et ambitieux. La richesse du quartier Ginko découle de son évolution, résultat de multiples concertations entre tous les acteurs, privés et publics. L'avancement du projet a révélé de nouvelles idées, de nouvelles contraintes, de nouvelles solutions.

Le document qui va suivre est le dossier de réalisation modificatif n°4 de la ZAC de la Berge du lac/éco-quartier Ginko. Il présente les évolutions du projet par rapport au dossier de réalisation modificatif n°3 approuvé par le Conseil de Bordeaux-Métropole en septembre 2015.

Les objets de la modification du dossier de réalisation sont les suivants :

1. L'intégration dans le programme de travaux de la ZAC de nouveaux ouvrages d'intérêt général : busage du fossé et aménagement de la voie verte avenue des 40 journaux

Les services de Bordeaux Métropole et l'aménageur de la ZAC ont cherché ensemble des solutions pour optimiser l'efficacité des interventions et surmonter les contraintes techniques ou budgétaires qui pourraient ralentir voire remettre en cause le projet d'aménagement d'ensemble autour de l'avenue des 40 journaux (busage du fossé, aménagement de la voie verte, aménagement de l'avenue des 40 journaux, construction du macro-îlot C2.2/Cœur Ginko).

L'objectif est de privilégier une approche globale d'aménagement plutôt qu'une approche sectorielle et d'assurer ainsi une meilleure gestion des interfaces, de la coordination et de la co-activité entre les chantiers de busage et d'aménagement de la voie verte et celui de Cœur Ginko. Cette démarche permet également d'amorcer l'accroche urbaine entre les deux pôles commerciaux Bordeaux-Lac et Cœur Ginko, dans l'attente de l'opération complète de réaménagement de l'avenue des 40 journaux.

Enfin, le promoteur du macro-îlot C2.2/Cœur Ginko contribuant financièrement à des travaux de renforcement de cet ouvrage liées aux aménagements spécifiques exigés par son opération, le montage juridique privilégié est que l'aménageur puisse directement lui répercuter sa part de travaux et sa contribution financière sous la forme de participations au bilan d'aménagement.

A l'issue de ces échanges avec Bordeaux-Métropole, la Ville de Bordeaux et la Suez Eau France (Lyonnaise des Eaux), la réalisation des travaux d'aménagement supplémentaires suivants a été identifiée :

- Busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux entre le giratoire Tobeen et le cours de Québec (linéaire de 550 m) : mise en place d'un collecteur en fonte ductile dans le fossé actuel (diamètre 1600 ou 1200 suivant les tronçons) reposant sur des appuis ponctuels, fondés eux-mêmes sur micropieux. Le dimensionnement des fondations intègre la surcharge pour le passage de véhicules lourds pour la desserte de l'îlot Cœur Ginko en phase chantier. Le montant estimé des frais d'aménagement (travaux et honoraires) est de 2 867 050 € HT. Bordeaux Métropole participe à hauteur de 2 712 400 € et le promoteur Bouygues Immobilier participe à hauteur de 154 650 € HT.
- Aménagement de la voie verte et intégration dans un aménagement paysager d'ensemble jusqu'à la limite actuelle de l'avenue des 40 journaux (16m de largeur environ). Le montant estimé des frais d'aménagement (travaux et honoraires) est de 1 371 440 € HT. L'aménageur participe à hauteur de 645 000 € HT, Bordeaux Métropole participe à hauteur de 615 840 € et le promoteur Bouygues Immobilier participe à hauteur de 110 600 € HT.

2. L'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée

Les difficultés de commercialisation des opérations tertiaires (une opération réalisée depuis 2008 et une opération au stade PC) liées à la forte offre concurrentielle (BAF, Euratlantique) amènent à redéfinir la programmation de l'îlot C3.2 en mixant l'offre tertiaire avec une offre de logements.

Cette démarche s'inscrit dans la poursuite des principes de mixité sociale et inter générationnelle mis en œuvre sur Ginko en diversifiant la programmation avec une résidence étudiante conventionnée, en partenariat avec un bailleur social.

Ce nouveau programme d'environ 2900 m² (100 chambres) s'inscrira dans le cadre d'une démarche de conception de l'habitat étudiant innovante et opérationnelle.

3. Programme des équipements publics

Suite à des arbitrages programmatiques et financiers, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont souhaité recaler le planning de construction du gymnase, de la Maison des danses et du groupe scolaire n°2.

Le planning actualisé est le suivant :

- Gymnase/mur d'escalade : livraison 2^{ème} T 2017
- Maison des danses : livraison 2^{ème} T 2019
- Groupe scolaire n°2 : ouverture au public : 3^{ème} T 2020

4. Programme des équipements d'intérêt général

Après 5 années d'études de faisabilité et de recherches, malheureusement vaines, de porteurs financiers et de mécènes, la direction de l'enseignement catholique diocésaine a acté fin 2015 qu'elle n'avait pas trouvé le financement nécessaire à la construction du collège (îlot A7.2)

Le collège privé est donc retiré du programme des équipements d'intérêt général. La surface de plancher correspondant à cet équipement est toutefois conservée dans le programme global de construction afin de poursuivre la recherche d'opportunités et de partenaires pour développer un nouveau projet, notamment sur une thématique enseignement/formation/logement pour population spécifique.

5. Espace public

Le busage du fossé de l'avenue des 40 journaux et la création d'une voie verte arborée sur son emprise modifie sensiblement l'accroche du quartier sur l'avenue des 40 journaux.

Par ailleurs, la conception de l'îlot B1.1 et l'orientation donnée à l'intégration du parvis du groupe scolaire n°2 génèrent de nouveaux besoins de perméabilité et de liaisons douces depuis l'avenue des 40 journaux vers l'intérieur du quartier, et notamment vers la rue Marceline Desbordes-Valmore.

Il en résulte la création d'une nouvelle venelle (voie piétonne/vélo) reliant ainsi la voie verte de l'avenue des 40 journaux à la rue Marceline Desbordes-Valmore en desservant l'îlot B1.1 et le groupe scolaire n°2.

Une seconde venelle est réalisée entre le groupe scolaire n°2 et l'îlot C1.1b afin de créer une nouvelle perméabilité entre la rue Marceline Desbordes-Valmore et la voie verte et favoriser ainsi un accès vers le centre commercial Bordeaux-Lac dont le retournement des façades est en cours (Leroy-Merlin).

Ces venelles sont intégrées dans le programme des équipements public de superstructure de la ZAC et seront prise en gestion par Bordeaux Métropole.

6. Adaptation du phasage

La décomposition en 4 phases, validée dans le dossier de réalisation modificatif n°3, est adaptée afin de prendre en compte les évolutions et contraintes de planning de plusieurs îlots.

Sont désormais regroupés dans la 4^{ème} phase, l'ensemble des îlots qui seront achevés entre 2019 et 2020, à savoir :

- L'îlot C2.2 dont les travaux se dérouleront de 2016 à 2019.
- L'îlot C1.1 qui est mis à disposition pour la base-vie de l'îlot C2.2 jusqu'en 2019, afin de limiter l'impact des circulations liées au chantier dans le quartier. Cet îlot fera l'objet ensuite d'une revente de charges foncières.
- L'îlot A2.1 qui accueille le regroupement du parking chantiers/visiteurs de la base-vie principale jusqu'en 2019 du fait du démarrage des travaux de l'îlot A2.2. Cet îlot fera l'objet ensuite d'une revente de charges foncières.
- L'îlot B3.1b qui accueille la Maison des danses, dont les travaux se dérouleront de 2018 à 2019.
- L'îlot A7.2 qui accueille un équipement d'intérêt général dont la date de travaux n'est pas programmée à ce jour.
- L'îlot C1.1a qui accueille le groupe scolaire n°2, dont les travaux se dérouleront de 2019 à 2020.
- L'îlot C3.2 qui accueille notamment une opération tertiaire et une résidence étudiante, dont la date de travaux n'est pas programmée à ce jour.

La 1^{ère} phase est inchangée.

La 2^{ème} phase est prolongée jusqu'en 2017. Sont transférés en 4^{ème} phase la Maison des danses, l'îlot C3.2 et l'îlot A7.2

Pour la 3^{ème} phase, l'îlot A2.1 est transféré en 4^{ème} phase.

7. Recalage de la programmation

La programmation est recalée afin d'intégrer les évolutions présentées ci-avant, ainsi que l'impact du passage depuis 2014 du calcul de la constructibilité de shon en sdp, ainsi que les ajustements de programmation spécifiques à chaque îlot visant notamment à poursuivre la mixité et la diversité de logements au sein de chaque îlot. Les évolutions précises sont décrites dans le Programme global de construction.

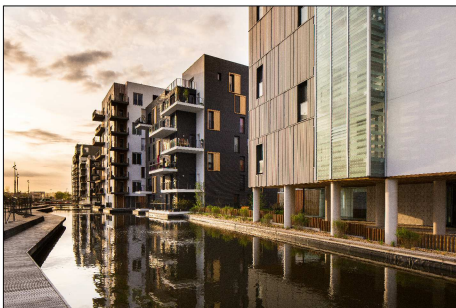
La programmation intègre aussi la demande de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux-Métropole d'intégrer dorénavant les logements des résidences (hors Ehpad et résidence hôtelière) dans la programmation « logements » et non plus dans la programmation « résidences ».

Ceci entraîne de facto un ajustement de la SDP et du nombre de logements qui passe ainsi de 2 717 à 3 037 et diminue d'autant la SDP « résidences ».

Nous avons aussi validé avec Aquitanis de réaliser sur l'îlot C3-2, de manière adjacente à la résidence étudiante, mais sur une parcelle indépendante, une petite opération de 20 logements sous forme de locatif participatif pour personnes âgées. Elle comporterait 20 logements PLUS/PLAI avec 60% de T2 et 40% de T3, espaces communs, soit environ 1200 m² SDP. Des jardins partagés seraient créés pour favoriser le lien social entre les étudiants et personnes âgées.

8. Bilan d'aménagement

La modification du budget initial est explicitée dans le dossier de réalisation intitulée Notice explicative du bilan financier



Bordeaux Métropole

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



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

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°3 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°4.1		AVP	Programme des constructions
		PRO	
		DCE	
	Date 05-2016	ACT	
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	A	NOM-FICHIER	
	B		Mise à jour selon les dernières évolutions
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

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

Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** tel : 01 40 09 98 60
10 Villa Nieuport fax : 01 43 79 06 99
75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste **AGENCE SIGNES agence de Bordeaux** tel : 05 56 31 51 18
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** tel : 05 56 00 12 72
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
6-8 avenue des satellites-CS 70048
33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 329 931 m² répartie de la manière suivante :

- 224 479 m² de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les 100 chambres de la résidence étudiante conventionnée sur l'îlot C3-2),
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 12 965 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 101 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Il correspond à la création d'un nouveau quartier, avec toutes les fonctionnalités et les équipements de proximité nécessaires, comprenant environ 3037 logements dans un secteur de Bordeaux, jusqu'alors principalement dominé par l'offre commerciale et tertiaire, et actuellement en pleine mutation et diversification.

Les évolutions de la programmation sont décrites dans le dossier 3.1 présentation des modifications et sont précisées dans les tableaux du programme global de construction (voir ci-dessous)..

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 3 - 2015 en m ² SHON/SDP	Dossier de réalisation modificatif n° 4 - 2016 en m ² SHON/SDP2	Différence en m ² shon/sdp entre dossier de réalisation modificatif n° 3 et n° 4
Logements	216 651	224 479	7 828
PLAI	16 183	18 537	2 354
PLUS	42 464	44 648	2 184
PLS	14 495	17 333	2 838
Accession modérée	28 629	30 283	1 654
Accession sociale	18 838	18 945	107
Accession libre	96 042	94 733	-1 309
Résidence	7 528	3 231	-4 297
EHPAD	6 982	6 982	0
Pôle commercial	29 000	29 000	0
Commerces de proximité	3 469	3 449	-20
Bureaux	19 664	12 965	-6 699
Equipements publics	14 247	14 096	-151
Equipements d'intérêt collectif	3 915	4 005	90
Parking ouvert au public à usage commercial	31 724	31 724	0
TOTAL	333 180	329 931	-3 249

ZAC DE LA BERGE DU LAC												
DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 4										mai-16		
PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR ILOT												
SYNTHESE												
PHASE	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP EHPAD (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
phase 1	35 849	40 270	0	0	0	5 300	1 910	47 480	6 777	700	0	54 957
phase 2	40 339	52 449	0	0	0	3 000	1 109	56 558	2 803	305	0	59 666
phase 3	39 818	61 520	3 736	6 982	6 982	1 665	431	70 598	0	0	0	70 598
phase 4	39 156	70 239	2 900	3 231	0	3 000	29 000	105 470	4 516	3 000	31 724	144 710
TOTAL	155 162	224 478	6 636	10 213	6 982	12 965	32 450	280 106	14 096	4 005	31 724	329 931
PHASE 1												
ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP EHPAD (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A2.3	5 602							0	5 247			5 247
A2.4	8 661	13 005					922	13 927				13 927
A2.5	2 577	4 539					732	5 271				5 271
A3.1	1 583	5 166					256	5 422				5 422
A3.2	6 660	10 977						10 977				10 977
A3.3	5 681	6 583						6 583	1 530			8 113
C1.2	2 386							0		700		700
C2.3	2 699					5 300		5 300				5 300
TOTAL	35 849	40 270	0	0	0	5 300	1 910	47 480	6 777	700	0	54 957
PHASE 2												
ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP EHPAD (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A4.1	6 043	9 698						9 698				9 698
A4.2	2 734	4 954						4 954				4 954
B2.1	6 248	9 520					336	9 856				9 856
B2.2	3 137	6 639					309	6 948				6 948
B3.1a/c	6 220	5 257					305	5 562		305		5 867
B3.2	4 899	8 617					159	8 776				8 776
B3.3	4 034	7 764						7 764				7 764
C3.1	2 992					3 000		3 000				3 000
A7.1	4 032							0	2 803			2 803
TOTAL	40 339	52 449	0	0	0	3 000	1 109	56 558	2 803	305	0	59 666
PHASE 3												
ILOT	superficie de l'îlot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP EHPAD (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A1.1	4 365	7 882						7 882				7 882
A1.2	4 199	8 930	3 736					8 930				8 930
A1.3	5 745	9 130						9 130				9 130
A1.4	6 250	8 977						8 977				8 977
A2.2	6 012	8 920				205		9 125				9 125
B1.1	3 358	7 671				293		7 964				7 964
B1.2	5 386	2 478		6 982	6 982	1 167		10 627				10 627
B1.3	4 503	7 532					431	7 963				7 963
TOTAL	39 818	61 520	3 736	6 982	6 982	1 665	431	70 598	0		0	70 598

PHASE 4												
ILOT	superficie de l'ilot (m²)	SHON/SDP logements (m²)	dont résidences (m²)	SHON/SDP Ehpad/RTA (m²)	SHON/SDP EHPAD (m²)	SHON/SDP bureaux (m²)	SHON/SDP commerces (m²)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. publics (m²)	SHON/SDP équip. Int gal (m²)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m²)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m²)
A2.1	6 708	10 640						10 640				10 640
A7.2	5 847							0		3 000		3 000
B3.1b	6 220							0	2 046			2 046
C1.1-C1.2	11 816	10 488						10 488	2 470		0	12 958
C2.2	39 156	45 011		3 231			29 000	77 242			31 724	108 966
C3.2	2 992	4 100	2 900			3 000		7 100				7 100
TOTAL	39 156	70 239	2 900	3 231	0	3 000	29 000	105 470	4 516	3 000	31 724	144 710

ZAC DE LA BERGE DU LAC			
DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 4			mai-16
PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR PRODUIT			
SYNTHESE			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	3 037	224 479	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	333	18 537	10,96%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	473	37 116	15,57%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	90	7 532	2,96%
<i>locatif conventionné PLS</i>	279	17 333	9,19%
<i>Accession sociale</i>	246	18 945	8,10%
<i>Accession modérée</i>	387	30 283	12,74%
<i>Accession libre</i>	1 229	94 733	40,47%
Résidence service		3 231	
Ehpad		6 982	
Bureaux		12 965	-
Commerces		32 449	-
Equip. Public		14 096	
Equip Intérêt général		4 005	
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
TOTAL	3 037	329 931	100,00%
PHASE 1			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	511	40 270	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	11	892	2,15%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	45	3 647	8,81%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>			
<i>locatif conventionné PLS</i>	89	7 357	17,42%
<i>Accession sociale</i>	0	0	
<i>Accession modérée</i>	71	5 323	13,89%
<i>Accession libre</i>	295	23 051	57,73%
Bureaux	-	5 300	-
Commerces	-	1 910	-
Equip. Public	-	6 777	-
Equip Intérêt général		700	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	511	54 957	100,00%
PHASE 2 (A4.1 A4.2 B2.1 B2.2 B3.1a B3.1c B3.2 B3.3 C3.1 A7.1)			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	652	52 449	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	33	2 659	5,06%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	131	10 721	20,09%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>			
<i>locatif conventionné PLS</i>	26	2 131	3,99%
<i>Accession sociale</i>	96	7 446	14,72%
<i>Accession modérée</i>	53	4 838	8,13%
<i>Accession libre</i>	313	24 654	48,01%
Bureaux		3 000	-
Commerces		1 109	-
Equip. Public		2 803	-
Equip Intérêt général		305	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	652	59 666	100,00%

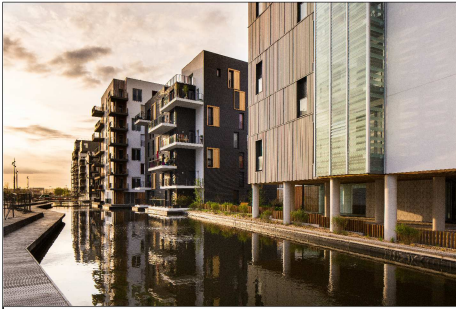
PHASE 3 (A1.1 A1.2 A1.3 A1.4 A2.2 B1.1 B1.2 B1.3)			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	874	61 521	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	206	8 876	23,57%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	152	12 084	17,39%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	90	7 532	10,30%
<i>locatif conventionné PLS</i>	31	2 478	3,55%
<i>Accession sociale</i>	112	8 611	12,81%
<i>Accession modérée</i>	67	5 425	7,67%
<i>Accession libre</i>	216	16 515	24,71%
Résidence sociale		0	
Bureaux		1 665	-
Commerces		430	-
Ephad		6 982	
Equip. Public		0	-
Equip Intérêt général		0	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	874	70 598	100,00%
PHASE 4 (C2.2 C1.1b A2.1 A7.2 B3.1b C1.1a C3.2)			
PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m²)	% logements
logements :	1 000	70 239	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	83	6 110	8,30%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	145	10 664	14,50%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	0	0	
<i>locatif conventionné PLS</i>	133	5 367	13,30%
<i>Accession sociale</i>	38	2 888	3,80%
<i>Accession modérée</i>	196	14 697	19,60%
<i>Accession libre</i>	405	30 513	40,50%
Bureaux		3 000	-
Commerces	-	29 000	-
Résidence hôtelière		3 231	
Equip. Public	-	4 516	-
Equip Intérêt général		3 000	
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
TOTAL	1 000	144 710	100,00%

PROGRAMMATION GINKO 2016



Programme des équipements publics de superstructures et maîtrises d'ouvrages/gestionnaires

Équipement 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 A2-3	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Maison polyvalente (service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque)	Intégré dans l'ilot Saint Exupéry	1 530	Structure polyvalente d'accueil et de services d'aide à la population comprenant un espace jeunes, un espace seniors, des salles d'animation, une ludothèque, des services de proximité et d'aide sociale	Intégration dans ilot A3-3	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Gymnase	4 238	2 803	Gymnase de quartier, surface extérieure d'escalade	Parcelle A7-2	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	2ème phase
Groupe scolaire 2	4 172	2 470	Un groupe scolaire évolutif de 9 à 14 classes et une crèche	Parcelle C1-1a	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	4ème phase
Maison des danses	1 389	2 046	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.	Parcelle B3-1b	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	4ème phase



BORDEAUX METROPOLE

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



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

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°5.3		AVP	<i>Maîtrise d'ouvrage pour la gestion future de la ZAC</i>
		PRO	
		DCE	
	Date 05-2016	ACT	
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	A	NOM-FICHER	
	B		Mise à jour selon les dernières évolutions
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

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

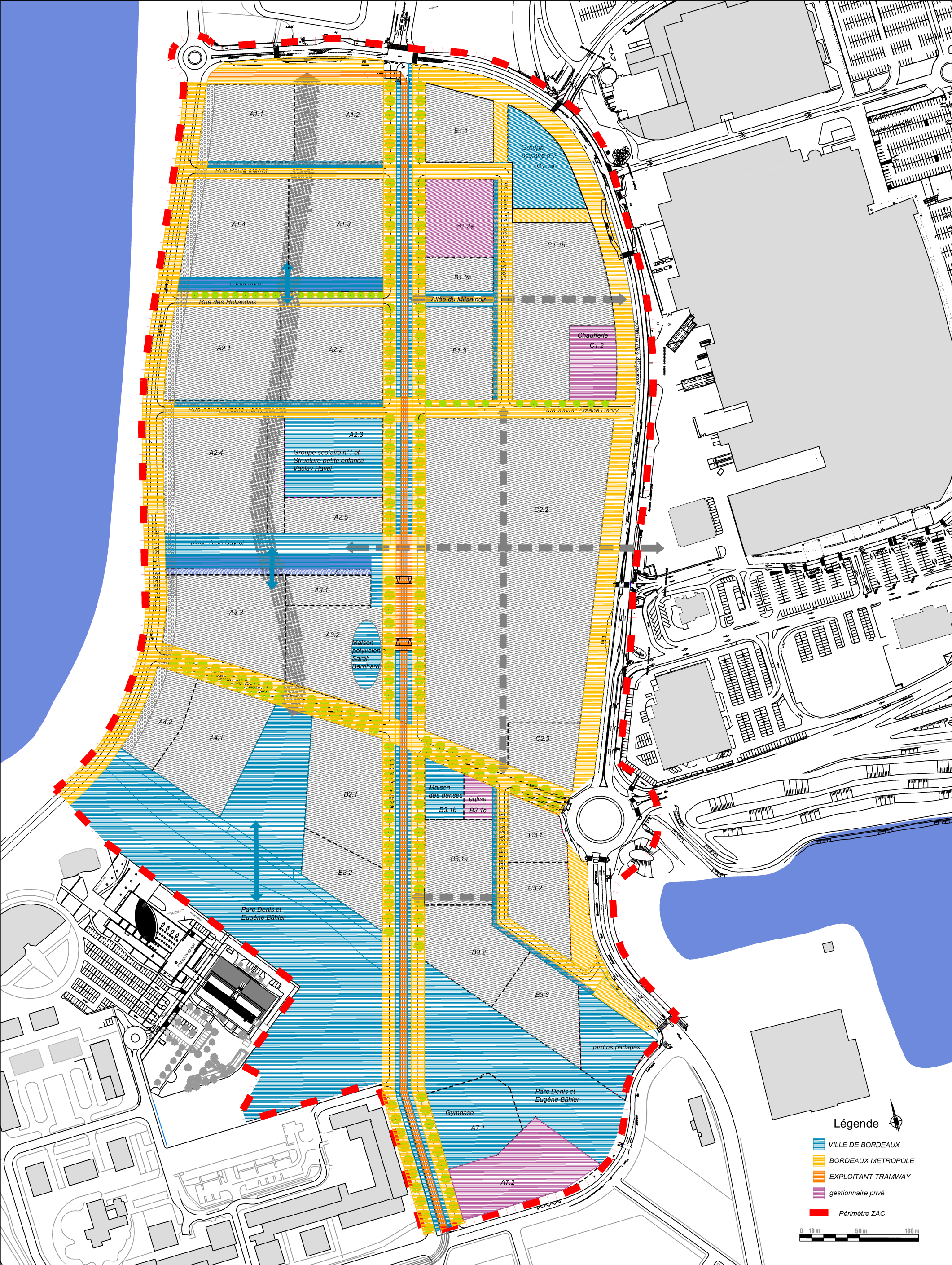
Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** tel : 01 40 09 98 60
 10 Villa Nieuport fax : 01 43 79 06 99
 75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste **AGENCE SIGNES agence de Bordeaux** tel : 05 56 31 51 18
 13 rue Roger Mirassou
 33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

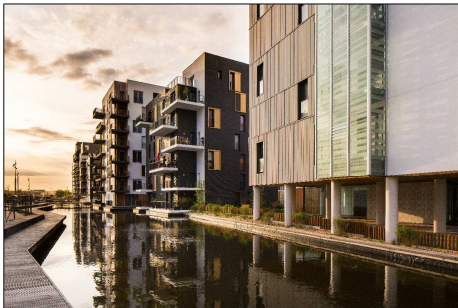
Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** tel : 05 56 00 12 72
 14 bis rue Despujols
 33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
 Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
 6-8 avenue des satellites-CS 70048
 33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com





<p>ZAC DE LA BERGE DU LAC dossier de réalisation de ZAC n°4 modificatif de la ZAC de la berge du lac Plan des gestionnaires des équipements publics</p> <p>Mai 2016</p>	<p>MAÎTRISE D'OUVRAGE</p> <p>BOUYGUES IMMOBILIER Hangar G2 Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande 33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00</p> <p>Bouygues Immobilier Ensemble, imaginons votre bien-être</p>	<p>MAÎTRISE D'OEUVRE</p> <p>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</p> <p>Architectes Urbanistes AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES 11 Villa Nieuport 75 013 PARIS tel : 01 40 09 98 60 fax : 01 43 79 06 99 email : courrier@agencedevillers.fr</p>	<p>Paysagiste AGENCE SIGNES 13 rue Roger Mirassou 33800 BORDEAUX tel : 05 56 31 51 18 email : bordeaux@signes-paysages.fr</p> <p>Bureaux d'études Verdi Ingenierie Sud-Ouest 14 bis rue Despujols 33000 BORDEAUX tel : 05 56 00 12 72 email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr</p> <p>ARTELIA - canaux hydrauliques Parc le Sextant Bâtiment D 6-8 avenue des Satellites 33187 Le Haillan cedex tel : 05 56 13 85 69 fax : 05 56 13 85 63 email : yves.buchwalter@arteliagroup.com</p>
--	--	---	--



BORDEAUX METROPOLE

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



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

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°5.4		AVP	<i>Phasage indicatif des équipements publics ou d'intérêt collectif</i>
		PRO	
		DCE	
	Date 05-2016	ACT	
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	A	NOM-FICHER	
	B		Mise à jour selon les dernières évolutions
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

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

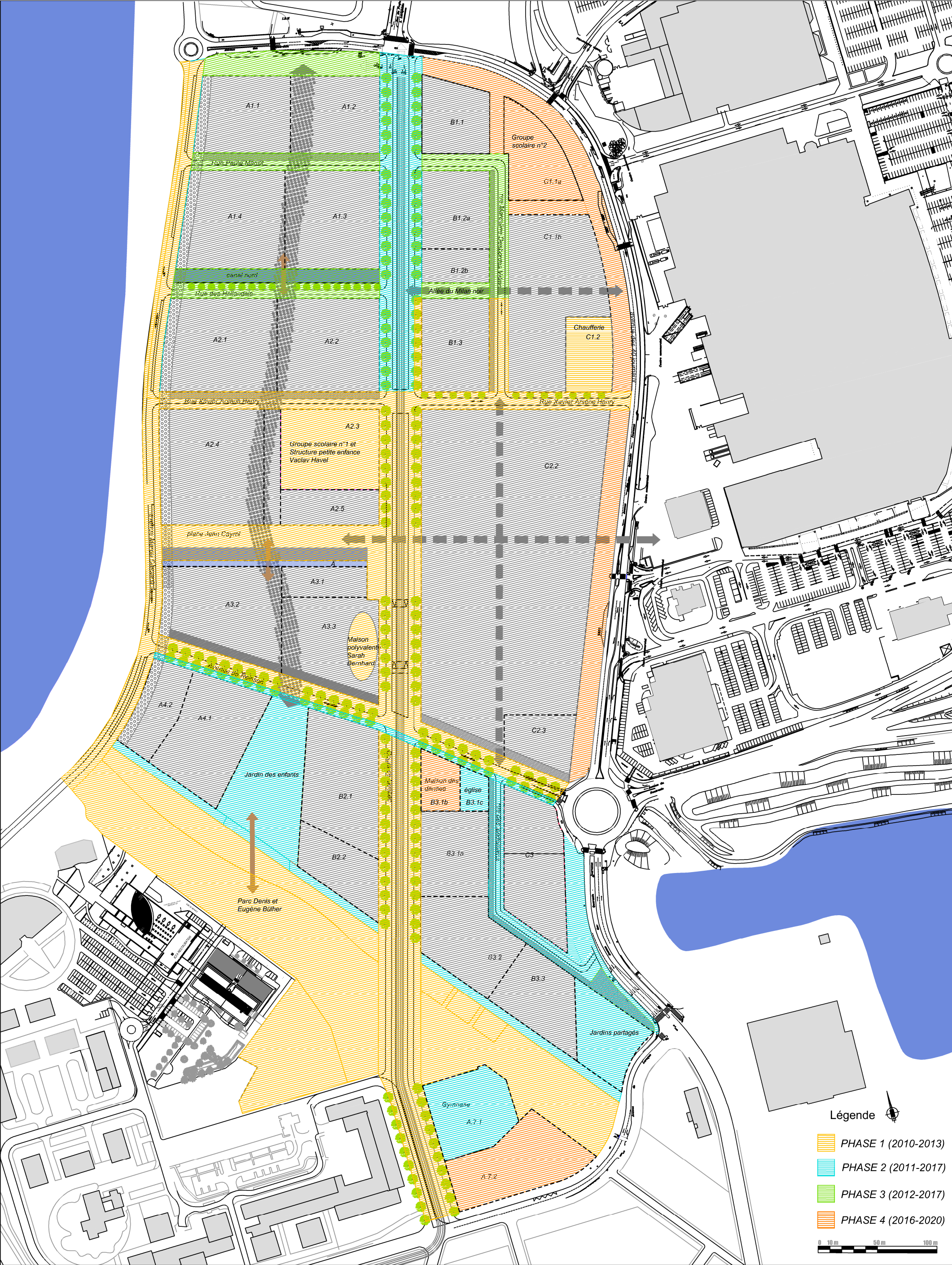
Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** tel : 01 40 09 98 60
 10 Villa Nieuport fax : 01 43 79 06 99
 75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste **AGENCE SIGNES agence de Bordeaux** tel : 05 56 31 51 18
 13 rue Roger Mirassou
 33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

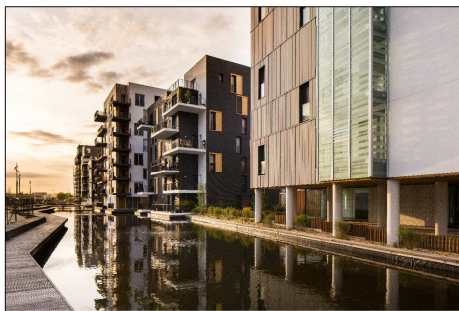
Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** tel : 05 56 00 12 72
 14 bis rue Despujols
 33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
 Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
 6-8 avenue des satellites-CS 70048
 33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com





<p>ZAC DE LA BERGE DU LAC dossier de réalisation de ZAC n°4 modificatif de la ZAC de la berge du lac PLAN phasage équipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Mai 2016</p>	<p>MAÎTRISE D'OUVRAGE</p> <p>BOUYGUES IMMOBILIER Hangar G2 Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande 33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00</p> <p>Bouygues Immobilier Ensemble, imaginons votre bien-être</p>	<p>MAÎTRISE D'OEUVRE</p> <p>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</p> <p>Architectes Urbanistes AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES 11 Villa Nieupoit 75 013 PARIS tel : 01 40 09 98 60 fax : 01 43 79 06 99 email : courrier@agencedevillers.fr</p>	<p>Paysagiste AGENCE SIGNES 13 rue Roger Mirassou 33800 BORDEAUX tel : 05 56 31 51 18 email : bordeaux@signes-paysages.fr</p> <p>Bureaux d'études Verdi Ingenierie Sud-Ouest 14 bis rue Despujols 33000 BORDEAUX tel : 05 56 00 12 72 email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr</p> <p>ARTELIA - canaux hydrauliques Parc le Sextant Bâtiment D 6-8 avenue des Satellites 33187 Le Haillan cedex tel : 05 56 13 85 69 fax : 05 56 13 85 63 email : yves.buchwalter@arteliagroup.com</p>
---	--	---	--



BORDEAUX METROPOLE

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



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

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°6		AVP	<i>Phasage indicatif des réalisations</i>
		PRO	
		DCE	
		ACT	
Date 05-2016			
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	A	NOM-FICHER	
	B		Mise à jour selon les dernières évolutions
	C		Mise à jour selon les dernières évolutions
	D		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

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

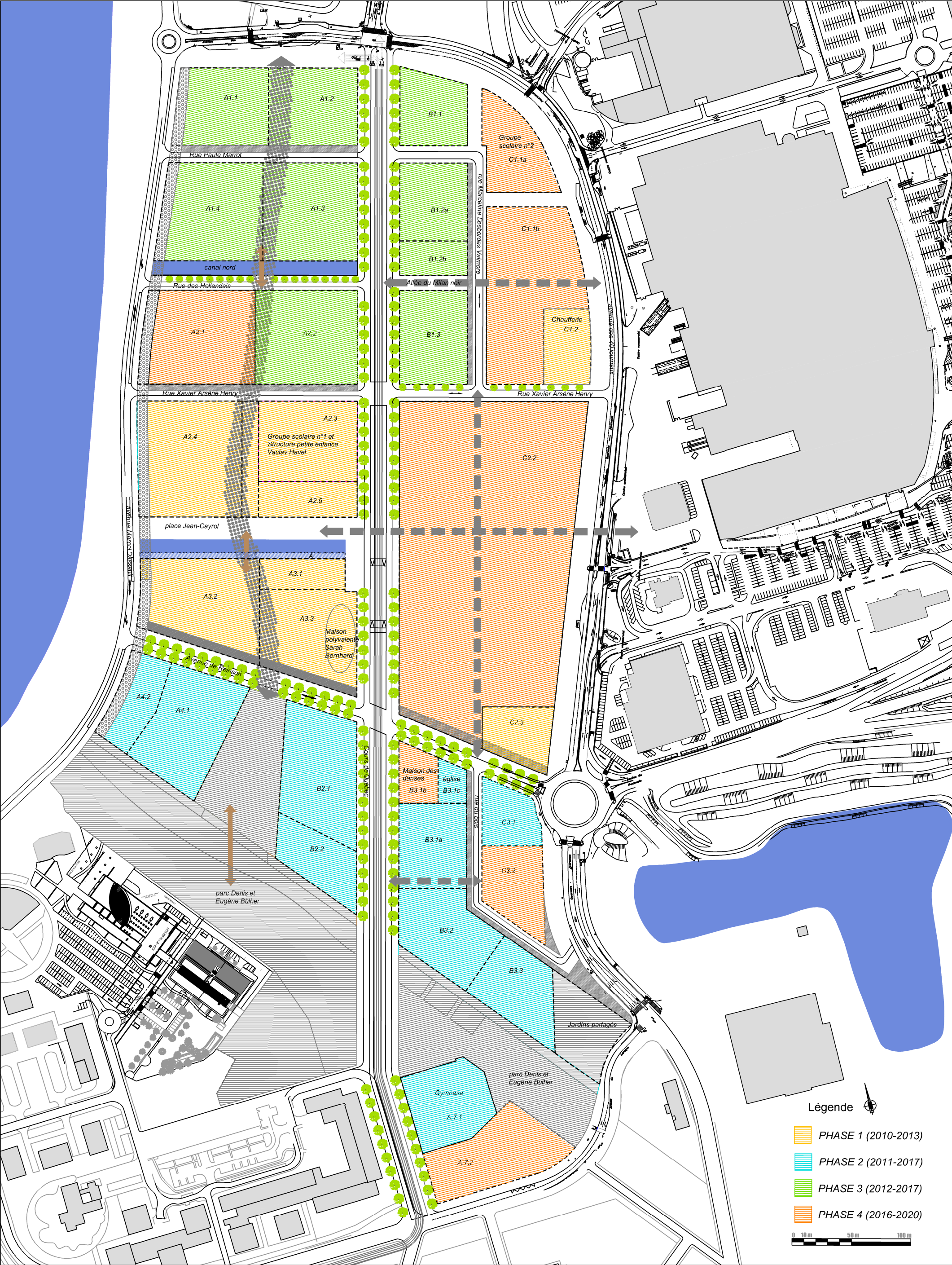
Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** *tel : 01 40 09 98 60*
10 Villa Nieuport *fax : 01 43 79 06 99*
75 013 PARIS *email : courrier@agencedevillers.fr*

Paysagiste **AGENCE SIGNES** *tel : 05 56 31 51 18*
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX *email : bordeaux@signes-paysages.fr*

Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** *tel : 05 56 00 12 72*
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX *email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr*

ARTELIA - canaux hydrauliques *tel : 05 56 13 85 69*
Parc le Sextant Bâtiment D *fax : 05 56 13 85 63*
6-8 avenue des Satellites
33187 Le Haillan cedex *email : yves.buchwalter@arteliagroup.com*





ZAC DE LA BERGE DU LAC
dossier de réalisation de ZAC modificatif
de la ZAC de la berge du lac n°4
PLAN de phasage îlots, pièce n°6

Mai 2016

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



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
11 Villa Nieuport
75 013 PARIS
tel : 01 40 09 98 60
fax : 01 43 79 06 99
email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste
AGENCE SIGNES
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX
tel : 05 56 31 51 18
email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études
Verdi Ingenierie Sud-Ouest
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX
tel : 05 56 00 12 72
email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

ARTELIA - canaux hydrauliques
Parc le Sextant Bâtiment D
6-8 avenue des Satellites
33187 Le Haillan cedex
tel : 05 56 13 85 69
fax : 05 56 13 85 63
email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



BORDEAUX METROPOLE

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



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

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document n°7		AVP	<ul style="list-style-type: none"> Bilan prévisionnel échelonné dans le temps Bilan statique actualisé
		PRO	
		DCE	
		ACT	
Date 05-2016			
ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	A	NOM-FICHER	
	B		Mise à jour selon le sdernières évolutions
	C		Mise à jour selon le sdernières évolutions
	D		Mise à jour selon le sdernières évolutions

Maîtrise d'oeuvre:

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

Architectes Urbanistes **AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES** tel : 01 40 09 98 60
 10 Villa Nieuport fax : 01 43 79 06 99
 75 013 PARIS email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste **AGENCE SIGNES agence de Bordeaux** tel : 05 56 31 51 18
 13 rue Roger Mirassou
 33800 BORDEAUX email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études **Verdi Ingenierie Sud-Ouest** tel : 05 56 00 12 72
 14 bis rue Despujols
 33000 BORDEAUX email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux tel : 05 56 13 85 82
 Parc Sextant-bâtiment D fax : 05 56 13 85 63
 6-8 avenue des satellites-CS 70048
 33187 Le Haillan cedex email : yves.buchwalter@arteliagroup.com



	Cumul au 31/12/2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		TOTAL	
	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%
DEPENSES en CTC																		
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 530 297 €	76,71%	30 737,42 €	1,54%	65 072,42 €	3,26%	65 072,42 €	3,26%	108 454,03 €	5,44%	108 454,03 €	5,44%	86 763,22 €	4,35%			1 994 850 €	100,00%
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	19 511 378 €	60,95%	-	0,00%	-	0,00%	12 500 000,00	39,05%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%			32 011 378 €	100,00%
2.1- Acquisitions foncières	19 028 678 €		-		-		12 500 000,00		-		-		-				31 528 678 €	
- Acquisition CUB	19 028 678 €		-		-		12 500 000,00		-		-		-				31 528 678 €	
- Acquisition commune	0 €		-		-		-		-		-		-				- €	
- Reste à acquérir	0 €		-		-		-		-		-		-				- €	
2.2- Frais de notaire	482 700 €		-		-		-		-		-		-				482 700 €	
2.3- Libération des terrains	0 €		-		-		-		-		-		-				- €	
3- Frais d'aménagement	27 026 867 €	62,60%	2 577 085,56	5,97%	2 609 155,91	6,04%	2 785 563,03	6,45%	2 725 563,03	6,31%	4 378 957,77	10,14%	1 072 168,29	2,48%			43 175 360 €	100,00%
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	23 261 661 €	63,59%	2 295 054,57	6,27%	2 204 526,32	6,03%	2 204 526,32	6,03%	2 204 526,32	6,03%	3 857 921,06	10,55%	551 131,58	1,51%			36 579 347 €	100,00%
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	2 884 811 €	70,46%	220 391,90	5,38%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%	197 864,02	4,83%			4 094 523 €	100,00%
3.3- Assurances	294 080 €	38,71%	-	0,00%	-	0,00%	116 407,12	15,32%	116 407,12	15,32%	116 407,12	15,32%	116 407,12	15,32%			759 708 €	100,00%
3.4- Autres frais d'aménagement	133 831 €	10,89%	61 639,09	5,01%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%	206 765,57	16,82%			1 229 297 €	100,00%
3.5- Avance préfinancement ERDF	452 485 €	88,29%	-	0,00%	-	0,00%	60 000,00	11,71%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%			512 485 €	100,00%
4- Participation de BI aux équipements publics	6 295 000 €	46,82%	-	0,00%	160 000,00	1,19%	1 360 000,00	10,12%	2 000 000,00	14,88%	2 055 000,00	15,28%	1 575 000,00	11,71%			13 445 000 €	100,00%
Sous maîtrise d'ouvrage Ville	6 295 000 €		-		160 000,00		1 360 000,00		2 000 000,00		2 055 000,00		1 575 000,00				13 445 000 €	
5- Frais de communication	1 328 064 €	81,69%	77 160,16	4,75%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%	44 109,44	2,71%			1 625 771 €	100,00%
6- Honoraires de concession	3 595 017 €	75,90%	297 694,00	6,28%	219 882,00	4,64%	186 802,00	3,94%	131 839,00	2,78%	114 396,00	2,42%	190 987,00	4,03%			4 736 617 €	100,00%
7- Frais financiers	2 004 392 €	64,67%	52 000,00	1,68%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	208 575,05	6,73%	-	0,00%	3 099 267 €	100,00%
8- Impôts et taxes	126 444 €	34,79%	49 819,00	13,71%	40 000,00	11,01%	30 000,00	8,25%	30 000,00	8,25%	30 000,00	8,25%	30 000,00	8,25%	27 181,00	7,48%	363 444 €	100,00%
9- TVA encaissée/reversée	- 914 115 €		135 736,10		1 096 473,12		689 952,57		1 145 722,87		1 002 620,29		- 144 119,94		-		987 730,0 €	

TOTAL DEPENSES	56 503 342,9 €		3 220 232,2 €		4 443 267,9 €		17 870 074,5 €		6 394 263,4 €		7 942 112,6 €		3 063 483,1 €		27 181,0 €		99 463 957,6 €	
-----------------------	-----------------------	--	----------------------	--	----------------------	--	-----------------------	--	----------------------	--	----------------------	--	----------------------	--	-------------------	--	-----------------------	--

RECETTES en CTC																		
1- Cessions de charges foncières	40 183 193 €	47,04%	4 379 160,90	5,13%	11 867 457,07	13,89%	7 824 527,72	9,16%	10 264 506,14	12,02%	10 902 420,71	12,76%	-	0,00%	-	0,00%	85 421 266 €	100,00%
1.1- Locatif social (PLUS/PLAI)	5 014 719 €		616 538,47		1 928 223,08		843 888,23		869 283,50		218 795,19						9 491 448 €	
1.2- PLS	2 476 370 €				132 758,99		606 981,50		177 011,99								3 393 123 €	
1.3- Accession modérée	2 963 356 €		183 737,38		954 601,49		741 299,69		988 399,58		675 974,40						6 507 369 €	
1.4- Accession sociale	874 260 €		766 897,59		1 980 404,79						664 211,12						4 285 773 €	
1.5- Accession libre	24 195 704 €		2 673 314,96		2 123 583,62		1 734 786,62		2 313 048,83		9 343 440,00						42 383 878 €	
1.6- Bureaux	1 510 438 €				850 313,42				720 000,00								3 080 752 €	
1.7- Commerces/Services	1 311 242 €		64 634,36		3 609 108,00		3 609 108,00		4 812 144,00								13 406 236 €	
1.8- Autres	- €		74 038,14														74 038 €	
1.9- Résidence de service	1 837 104 €				288 463,68		288 463,68		384 618,24								2 798 649 €	
Dont EPHAD	1 837 104 €																	
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	2 440 142 €	58,32%	479 875,46	11,47%	758 399,12	18,13%	63 199,93	1,51%	63 199,93	1,51%	252 799,71	6,04%	126 399,85	3,02%	-	0,00%	4 184 016 €	100,00%
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	693 445 €	17,24%	-	0,00%	1 356 200,00	33,72%	1 356 200,00	33,72%	-	0,00%	615 840,00	15,31%	-	0,00%	-	0,00%	4 021 685 €	100,00%
4- Subventions	15 000 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	15 000 €	100,00%
5- Participations communautaire au titre du foncier	1 250 000 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1 250 000 €	100,00%
6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1 000 000 €	100,00%
7- Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	45 379 €	100,00%
8- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	- €	0,00%	44 119,00	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	44 119 €	100,00%
9- Autres recettes	156 320 €	34,43%	-	0,00%	44 651,77	9,84%	44 651,77	9,84%	44 651,77	9,84%	89 303,55	19,67%	44 651,77	9,84%	29 767,85	6,56%	453 998 €	100,00%
Remboursement préfinancement	156 320 €		-	0,00%	44 651,77	9,84%	44 651,77	9,84%	44 651,77	9,84%	89 303,55	19,67%	44 651,77	9,84%	29 767,85	6,56%	453 998 €	
10- Prise en charge par l'aménageur	- €	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1 009 500,02	33,33%	1 009 500,02	33,33%	1 009 494,26	33,33%	-	0,00%	3 028 494 €	100,00%

TOTAL RECETTES	45 783 479,3 €		4 903 155,4 €		14 026 708,0 €		9 288 579,4 €		11 381 857,9 €		12 869 864,0 €		1 180 545,9 €		29 767,8 €		99 463 957,4 €	
-----------------------	-----------------------	--	----------------------	--	-----------------------	--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------	--	----------------------	--	-------------------	--	-----------------------	--

RECETTES - DEPENSES	-	10 719 863,64	1 682 923,12	9 583 440,03	-	8 581 495,09	4 987 594,45	4 927 751,41	-	1 882 937,17	2 586,85							
Balance cumulée	-	15 236 796,00	10 497 505,06	914 065,03	-	9 495 560,11	4 507 965,67	419 785,74	-	1 463 151,43	1 460 564,58							

Nota : Un réexamen de l'ensemble des tableaux nécessaires à la réalisation du CRAC nous ont permis de détecter certaines anomalies dans le CRAC 2014. Le poste 1 des cessions de charges foncières a été mis à jour (en fonction des taux de TVA réels des actes avec Mésolia et Aquitanis). Le poste 2 des recettes a également été mis à jour (pas de TVA sur les participations des constructeurs). Nous avons également procédé à quelques ajustements au niveau du réalisé au 31/12/2014 (TVA notamment).

NOTICE EXPLICATIVE DES POSTES DU BILAN FINANCIER

Le bilan prévisionnel de la ZAC de la Berge du Lac regroupe l'ensemble des dépenses et recettes relevant de la concession d'aménagement confiée à Bouygues Immobilier par la Communauté urbaine de Bordeaux.

1^{ère} partie. Les dépenses

1- Frais de suivi de l'opération

Ce poste comprend les honoraires des prestataires réalisant les études de coordination et les études préalables nécessaires aux études de conception (hors frais de maîtrise d'œuvre).

Montant total prévisionnel des frais de suivi de l'opération :	1 666 516 €HT
---	----------------------

La décomposition du montant prévisionnel est la suivante :

- Les honoraires des architectes-urbanistes-paysagistes coordonnateurs de la ZAC (Brochet-Lajus-Pueyo, Christian Devillers et associés, Signes)
 - 867 674 € HT
- Les honoraires des bureaux d'études en charge du dossier de réalisation et des dossiers réglementaires (étude d'impact, dossiers d'enquête publique) (I3C et Artélia)
 - 189 450 € HT
- Les honoraires des géotechniciens, hydrogéologues en charge des sondages et études de sol, études de la qualité de l'eau du Lac, études de la nappe perchée... (CEBTP, Géopal, Arcadis...)
 - 217 354 € HT
- Les honoraires de géomètre
 - 80 100 € HT
- Les indemnités des architectes des concours organisés par l'aménageur
 - 217 040 € HT
- Les études de conception préalables
 - 21 850 € HT
- Le Système d'échange de documents informatiques (PROSYS)
 - 73 048 € HT

Le budget prévisionnel des frais de suivi de l'opération présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

2 - Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols

Ce poste comprend les acquisitions que l'aménageur a réalisé auprès de la Communauté urbaine de Bordeaux, propriétaire de l'ensemble des terrains, correspondant aux emprises nécessaires à la constitution des îlots et des espaces publics, ainsi que les frais de notaire y afférent.

Montant total des frais d'acquisitions foncières et libération des sols :	26 409 230 € HT
---	-----------------

2.1 - Frais d'acquisition à réaliser auprès de la Communauté urbaine de Bordeaux

Les acquisitions foncières ont porté sur une superficie totale d'une contenance de 29,87 ha pour un montant de 26 000 000 € HT.

2.2 - Frais de notaire

Les frais de notaire s'élèvent à 409 230€ HT.

Le budget prévisionnel des frais d'acquisitions foncières et de libération des sols présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

3 - Frais d'aménagement

Ce poste regroupe les travaux à la charge de l'aménageur : réalisation des équipements publics d'infrastructures, des espaces publics, des espaces verts, des canaux et ouvrages d'art,... les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que les frais divers et charges à supporter par Bouygues Immobilier durant l'opération.

Montant total prévisionnel des frais d'aménagement :	36 147 973 € HT
--	-----------------

3.1 - Frais de travaux d'infrastructures

Ce poste regroupe les principaux travaux suivants à la charge de l'aménageur :

- Travaux préparatoires
- Travaux de préchargement des espaces publics
- Travaux de terrassements et de voiries
- Travaux de réseaux
- Travaux des canaux et passerelles
- Travaux pour la collecte enterrée des déchets
- Travaux d'espaces verts
- Travaux de la venelle
- Mobilier urbain

Le budget prévisionnel a été actualisé de + 3 357 400 € HT pour intégrer notamment les travaux prévisionnels supplémentaires suivants :

- Les travaux de busage du fossé + 2 750 000 € HT
- Les travaux de la voie verte + 607 400 € HT qui viennent s'ajouter au 645 000 € HT déjà budgété initialement par l'aménageur (projet initial de la voie verte)

Le montant des travaux d'infrastructures s'élève à : 30 514 837 € HT.

3.2 - Honoraires de maîtrise d'œuvre

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le budget prévisionnel a été actualisé de + 176 240€ HT pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :

- Les frais de maîtrise d'œuvre, OPC, SPS et contrôle technique pour le busage du fossé
 - 75 800 € HT
- Les frais de paysagiste, de maîtrise d'œuvre, OPC, SPS et contrôle technique pour l'aménagement de la nouvelle voie verte
 - 100 440 € HT

Le montant total prévisionnel des honoraires de maîtrise d'œuvre est de 3 419 657 € HT et se décompose selon les postes suivants :

- Honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre des infrastructures de la ZAC, de l'OPC et de la synthèse (Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Artélia):
 - 2 650 571 € HT
- Honoraires des bureaux d'études spécifiques (développement durable, énergie, nouvelles technologies, bilan carbone, réinfiltration des eaux, innovation, santé) :
 - 546 251 € HT
- Honoraires du contrôle technique :
 - 142 455 € HT
- Honoraires du coordonnateur SPS :
 - 80 380 € HT

3.3 - Assurances

Le budget prévisionnel du poste assurances présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

Les honoraires d'assurance (PUC et police de responsabilité civile) s'élèvent à : 759 708 € HT.

3.4 - Autres frais d'aménagement

Les autres frais d'aménagement regroupent les postes suivants :

- Frais d'établissement des cahiers des charges de cession des terrains
- Frais d'établissement de l'AFUL
- Frais de consultations juridiques
- Frais de constats d'huissier, de référé préventif
- Frais de reproduction de documents
- Frais de procédures et expertises,
- Frais d'indemnités et de protocoles
- Charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités

Le budget prévisionnel présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

Le montant total prévisionnel des autres frais d'aménagement est de : 1 025 439 € HT.

3.5 - Préfinancement travaux ERDF

Ce poste comprend le préfinancement des travaux réalisés par ERDF.

Le budget prévisionnel présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

Le budget du préfinancement des travaux ERDF s'élève à : **428 332 € HT**

Le budget prévisionnel des frais d'aménagement présenté et validé dans le CRAC 2014 augmente donc de + 3 533 640 € HT et s'élève à : **36 147 973 € HT**.

4 - Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics

Montant total de la participation Bouygues Immobilier aux équipements publics :	13 445 000 € HT
--	------------------------

Ce poste concerne la participation de la ZAC à la réalisation des équipements publics de superstructures réalisés par la ville, dans le cadre des équipements publics d'intérêt général, à savoir :

- Participations en numéraire :
 - Deux groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 3 150 000 €)
 - Une structure petite enfance : 648 200 €
 - Un équipement culturel : 2 400 000 €
 - Un gymnase et équipements sportifs associés : 1 600 000 €
 - Une Maison polyvalente (second œuvre) : 484 800 €Soit au total 12 833 000 € HT
- Participation en nature :
 - Une Maison polyvalente (brut de béton et fluides en attente) : 612 000 €

Le budget prévisionnel de la participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

5. - Frais de communication

Montant total des frais de communication :	1 466 859 € HT
---	-----------------------

Ce poste regroupe tous les frais de marketing, communication, information, de manifestations et de démarche sociétale.

Le montant total prévisionnel des frais de communication est de **1 466 859 € HT** et se décompose selon les postes suivants :

- Les frais de communication afin de faire connaître l'opération sur le plan national, régional et local les frais de marketing afin de mettre au point et en œuvre une stratégie de communication et de marketing afin de faire découvrir et connaître ce nouveau quartier et ses spécificités en tant qu'« éco-quartier » et de « quartier jardin »,
 - 731 859 € HT
- Les participations à des manifestations et salons nationaux dans le domaine du développement durable, de l'urbanisme, de l'aménagement de l'architecture et de

l'immobilier, la production de documents de communication et de présentation du projet : images de synthèse, plaquettes, ouvrage, films, maquette évolutive de la ZAC.

- 140 000 € HT
- Les frais d'études et de construction du Pavillon de la Berge du Lac, espace de communication, information, manifestations, expositions et commercialisation des opérations de la ZAC.
 - 395 000 € HT
- Les frais d'aménagement intérieur de la Maison Ginko place Jean Cayrol.
 - 50 000 € HT
- Les frais de démarche sociétale et d'animation afin de faciliter l'arrivée et l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et de créer du lien social entre le quartier Ginko et le quartier des Aubiers/Le Lac.
 - 150 000 € HT

Le budget prévisionnel présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

6. - Honoraires de concession

Les honoraires de concession regroupent les honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC, la commercialisation des îlots cessibles, la remise en gestion des ouvrages aux futurs gestionnaires, la coordination en phases conception, études et travaux avec les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre des îlots, la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC, la clôture de l'opération.

Budget prévisionnel total des honoraires de concession :	4 736 617 € HT
---	-----------------------

Les honoraires comprennent :

La conduite d'opération

Il s'agit de la conduite de l'opération pendant toute la durée de la ZAC depuis sa création, comprenant le pilotage général de l'opération, le pilotage et le suivi des études de conception et d'urbanisme de la ZAC (Plans directeurs, cahiers des charges), des études réglementaires et procédures (dossier de réalisation, PLU, étude d'impacts Loi Bouchardeau, procédure Loi sur l'eau, cession des terrains), le suivi juridique des procédures, le management environnemental de l'opération, le pilotage et le suivi des études de conception et de travaux des infrastructures de la ZAC.

Ce poste comprend également les honoraires de maîtrise d'ouvrage liés à la collecte enterrée des ordures ménagères.

Les frais de conduite d'opération ont été actualisés pour tenir compte de l'intégration dans le programme des travaux de la ZAC du busage du fossé et des travaux de la voie verte de l'avenue des 40 Jours.

- Les frais de maîtrise d'ouvrage pour le busage du fossé s'élèvent à : 41 250 € HT
- Les frais de maîtrise d'ouvrage pour la voie verte s'élèvent à : 18 600 € HT

La commercialisation

Il s'agit de :

- la recherche et le montage de partenariat avec les opérateurs et promoteurs,
- la participation aux consultations pour la sélection des projets de construction immobilière,
- le suivi de leurs projets en phases conception, appels d'offres et travaux afin de s'assurer de la conformité aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC ainsi qu'au cahier des

charges environnement et développement durable et aux cahiers des charges technique, architectural et paysager,

- le pilotage de la stratégie de communication et de marketing.

Les remises en gestion

Il s'agit du pilotage et du suivi des opérations de remise en gestion des ouvrages aux futurs exploitants (collectivités et concessionnaires) comprenant notamment la production et la vérification de tous les dossiers des ouvrages exécutés.

La gestion des interfaces

Il s'agit de la gestion des interfaces avec les projets concomitants à la ZAC dans l'espace et dans le temps (centres de formation CCI et Chambre des métiers, rénovation du centre commercial Auchan Lac, opération de renouvellement urbain des Aubiers, étude de définition Boutaut/Aubiers, études de circulation Bordeaux-Nord, projets de requalification des infrastructures routières sur le secteur de Bordeaux-Nord,...).

La clôture de l'opération

Il s'agit de la clôture de la ZAC à l'échéance du terme des opérations.

Le budget prévisionnel des honoraires de concession présenté et validé dans le CRAC 2014 augmente de + 59 850 € HT et s'élève à : 4 736 617 € HT.

7 - Frais financiers

Budget total des frais financiers :	3 099 267 € HT
--	-----------------------

Les frais financiers correspondent à une provision pour les intérêts financiers assumés par l'aménageur en raison des avances ponctuelles de trésorerie liées aux décalages entre les dépenses acquittées et les recettes escomptées.

Ce poste comprend également la Garantie Financière d'Achèvement et les frais financiers d'une caution bancaire demandée par Bordeaux Métropole dans le cadre de la convention de cession du foncier.

Le budget prévisionnel des frais financiers présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

8 - Impôts et taxes

Ce poste regroupe une provision pour les impôts et taxes de l'opération portant sur les impôts locaux issus du portage foncier des acquisitions, d'une part jusqu'à la cession des îlots, et d'autre part jusqu'à la remise des ouvrages et de leur assiette foncière à Bordeaux Métropole, à la Ville de Bordeaux et aux concessionnaires.

Montant total des impôts et taxes :	363 444 € HT
--	---------------------

Le budget prévisionnel a été actualisé de +213 444 € HT afin de prendre en compte la réalité des montants des premières années de taxe foncière déjà réglées, le portage foncier de certains îlots plus long que prévu ainsi que la prolongation de délai de la ZAC jusqu'en 2020.

9 - TVA encaissée/reversée

Il s'agit du solde du différentiel entre la TVA perçue sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses : l'opération devrait encaisser un montant de **987 730 €uros**.

A noter que le bilan annuel de l'opération ne récupère pas pour son compte le différentiel de TVA encaissée/reversée. En effet, selon les règles de comptabilité en vigueur chez Bouygues Immobilier, la TVA est centralisée et fait l'objet d'une déclaration unique pour l'ensemble de l'entreprise et n'est donc pas reversée aux opérations.

Montant total TVA encaissée/reversée:

987 730 € HT

2^{ème} partie. - Les recettes

Les recettes perçues par l'aménageur pour la réalisation de la concession d'aménagement sont les recettes de cessions des charges foncières pour la commercialisation des programmes de construction de la ZAC ainsi que les participations de la CUB et de la Ville de Bordeaux à l'acquisition du foncier.

1- Cessions des terrains

Ce poste comprend les recettes de cessions des charges foncières pour la commercialisation des programmes de construction de la ZAC

Montant total des recettes de cession de terrain :	73 397 882 € HT
---	------------------------

Le montant prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les évolutions de programmation suivantes du projet :

- une nouvelle programmation sur l'îlot C3.2 en mixant l'offre tertiaire avec une offre de logements. Ce nouveau programme intégrera une résidence étudiante conventionnée d'environ 100 chambres avec une petite opération de 20 logements sous forme de locatif participatif pour personnes âgées.
- la baisse du montant de charges foncières de l'îlot cœur GINKO en guise d'accompagnement par l'aménageur de cette opération complexe lié notamment à la création d'un parking sous-terrain sur trois niveaux.
- la mise à niveau de la constructibilité sur l'îlot A2-1 avec des opérations similaires voisines (îlots Jules Verne et Galilée) du quartier GINKO, accompagnée d'une augmentation du prix de charge foncière pour cet îlot d'exception situé face au lac.
- la mise à niveau de la constructibilité sur l'îlot C1-1b qui intègre désormais l'emprise foncière de l'ancien parking silot situé à côté de la chaufferie.
- les 133 logements de la résidence ADOMA (foyer de jeunes travailleurs) sont désormais décomptés dans la typologie PLAI et non plus en résidence service.

Il se décompose de la manière suivante :

Evolution du montant de cession des charges foncières

Typologie	CRAC 2014 en € HT	Dossier de réalisation modificatif n°4 - 2016 en € HT	Différence en € HT
PLUS PLAI	8 079 643	8 989 270	909 627
PLS	2 980 377	3 216 230	235 853
Accession modérée	5 493 606	5 429 321	- 64 285
Accession sociale	3 867 353	4 050 727	183 374
Accession libre	34 300 962	35 379 950	1 078 988
Bureaux	4 180 382	2 740 290	- 1 440 092
Commerces/service	11 193 068	11 193 068	0
Autres	61 698	61 698	0

Résidence service/Ehpad	2 868 746	2 337 328	-531 418
TOTAL	73 025 835	73 397 882	372 047

Le budget prévisionnel des recettes de charges foncières présenté et validé dans le CRAC 2014 augmente de + 372 047 € HT et s'élève à : 73 397 882 € HT.

2- Participation des constructeurs

Montant total de la participation des constructeurs :	4 154 016 € HT
--	-----------------------

Ce poste regroupe, durant toute la durée de vie de l'opération, les participations des constructeurs aux dépenses communes pour les aménagements provisoires réalisés par l'aménageur à destination de l'ensemble des constructeurs des différents ilots. Il regroupe notamment :

- la création de voies de chantier et de circulations piétonnes,
- la création d'un parking commun pour le personnel de chantier,
- la mise en place d'une clôture périphérique
- la création et la viabilisation de la plate forme d'une base vie commune,
- l'alimentation provisoire des chantiers ilots en AEP et Basse Tension,

Il prend également en compte la création d'une seconde base vie avec parking pour assurer l'accès, l'alimentation en fluides et la bonne gestion des chantiers de construction des opérations immobilières et publiques de la deuxième phase et de la troisième phase.

Il prend également en compte la mise à disposition de foncier par l'aménageur pour faciliter les accès et la gestion des chantiers dans certaines situations contraignantes.

Il prend également en compte, au-delà du premier investissement fait pour la collecte enterrée des ordures ménagères, le remboursement des travaux supplémentaires engagés par l'aménageur pour les bacs de collecte sélective pour les logements complémentaires.

Enfin, il prend en compte les réparations des dégradations d'ouvrages appartenant à l'aménageur et non remis en gestion aux collectivités engendrées par les travaux des ilots, les frais de nettoyage des canaux, des espaces publics, de ramassage des déchets des rues générés par ces mêmes chantiers.

Ce poste intègre également les recettes liées au prorata de chantier et les refacturations des consommations (eau, électricité) aux différents ilots.

Le budget prévisionnel a été actualisé par rapport au CRAC 2014. Il intègre notamment la participation du promoteur cœur GINKO au busage du fossé pour 154 650 € HT et à l'aménagement de la voie verte pour 110 600 € HT.

Le montant global des participations est toutefois inférieur. En effet, du fait de l'abandon du premier projet sur l'ilot C2-2, l'aménageur n'a pu bénéficier du montant de participation initial qu'était censé reverser cet ilot pour les installations de chantiers communes aux ilots de la phase 1 (installations qui n'existent plus).

Le budget prévisionnel des recettes de charges foncières présenté et validé dans le CRAC 2014 diminue de - 494 978 € HT et s'élève à : 4 154 016 € HT.

3-Participation aux Équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur au titre de la collecte enterrée

Montant total de la participation aux Equipements d'intérêt général :	4 021 685 € HT
---	----------------

La participation de la Métropole aux équipements d'intérêt général intégrait une participation au financement des installations de collecte sélective enterrée des déchets.

Le budget prévisionnel a été actualisé de + 3 328 240 € HT par rapport au CRAC 2014 afin de prendre en compte la participation de la Métropole aux travaux de busage et d'aménagement de la voie verte suivant la répartition ci-dessous :

- Participation de la Métropole pour le busage : 2 712 400 € HT
- Participation de la Métropole pour la voie verte : 615 840 € HT

Le budget prévisionnel des recettes au titre des participations aux équipements d'intérêt général présenté et validé dans le CRAC 2014 augmente de + 3 328 240 € HT et s'élève à : 4 021 685 € HT.

4- Subventions

Ce poste comprend les subventions accordées par l'ADEME pour la 2ème phase du bilan carbone.

Montant des subventions de l'ADEME :	15 000 € HT
--------------------------------------	-------------

Le budget prévisionnel présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

5- Participation communautaire au titre du foncier

Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux :	1 250 000 € HT
--	----------------

Le budget prévisionnel présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

6- Participation communale au titre du foncier

Participation de la Ville de Bordeaux :	1 000 000 € HT
---	----------------

Le montant total présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

7- Participation communautaire aux travaux de la ZAC

Participation de la CUB:	45 379 € HT
---------------------------------	--------------------

Ce poste comprend la participation aux travaux liés à la présence d'ouvrage enterré (45 379 € HT), conformément à la convention de versement d'une indemnisation de surcoût lié à la présence d'ouvrage enterrée signée entre la CUB et Bouygues Immobilier en application de l'acte de cession du foncier.

Le montant total présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

8- Participation communale aux travaux de la ZAC

Participation de la Ville de Bordeaux :	44 119 € HT
--	--------------------

Ce poste comprend la participation aux travaux de compléments d'ouvrages anti intrusion et de sécurité dans le parc Denis et Eugène Bühler (44 119 € HT).

Le montant total présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

9- Autres recettes

9.1 Remboursement du préfinancement ERDF

Budget total des autres recettes :	378 332 € HT
---	---------------------

Ce poste comprend le remboursement par ERDF du préfinancement des travaux d'alimentation électrique de la ZAC réalisés par ERDF.

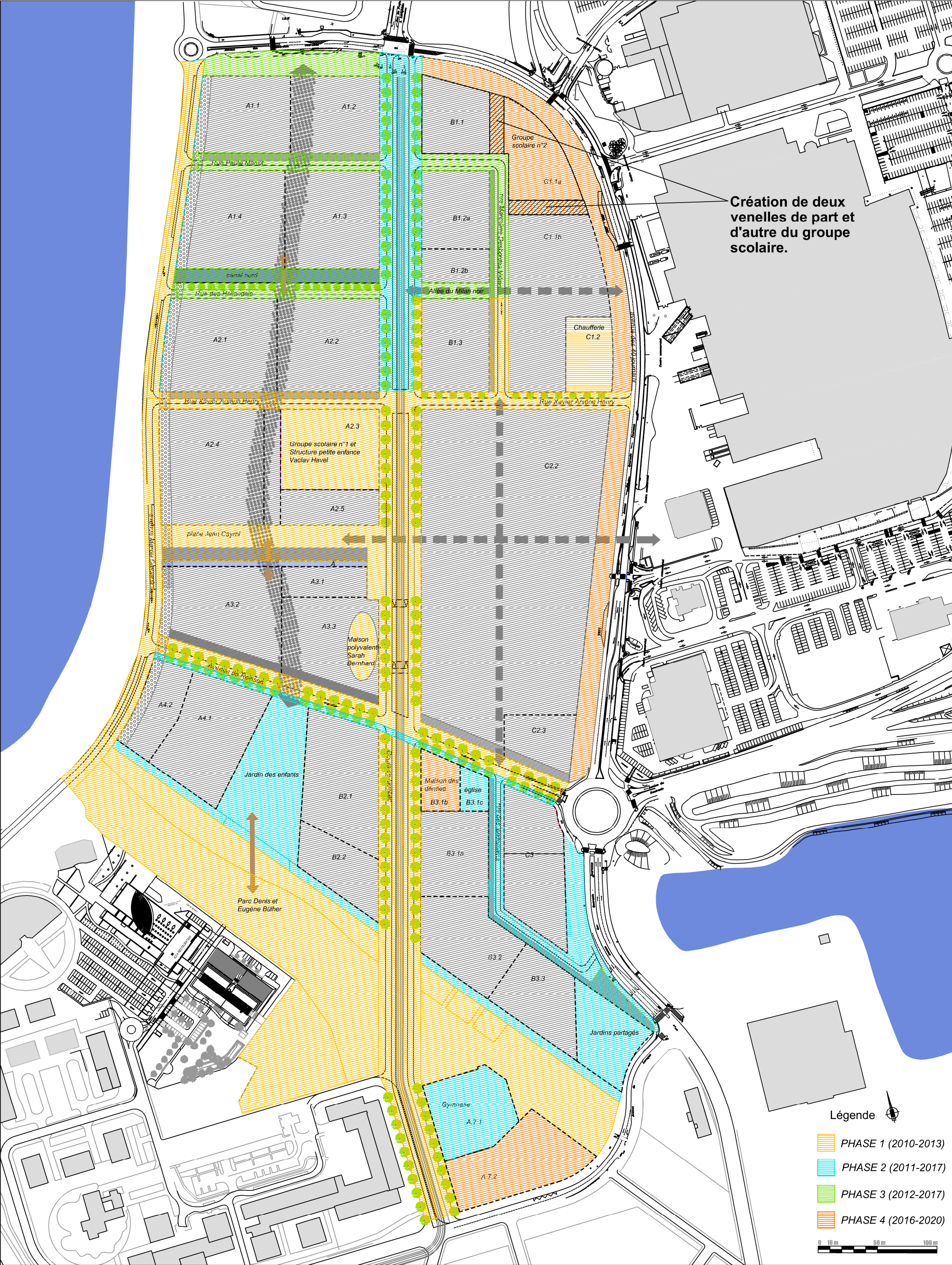
Seule une partie des dépenses réalisées par l'aménageur (378 332 euros) est remboursable au fur et à mesure des raccordements par ERDF. La législation ayant évoluée entre temps, l'évolution du projet urbain n'est pas couverte par ce remboursement.

La recette prévisionnelle de ce poste présenté et validé dans le CRAC 2014 reste inchangé.

10- Prise en charge par l'aménageur

Budget total des autres recettes :	3 028 494 € HT
---	-----------------------

Ce poste comprend la prise en charge par l'aménageur du solde entre les dépenses et les recettes afin d'équilibrer le bilan financier de la ZAC.



ZAC DE LA BERGE DU LAC

dossier de réalisation de ZAC n°4
modificatif de la ZAC de la berge du lac
**PLAN phasage équipements
publics ou d'intérêt collectif**
Précisions venelles créées

Mai 2016

MAÎTRISE D'OUVRAGE

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



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
11 Villa Nieupoit
75 013 PARIS
tel : 01 40 09 98 60
fax : 01 43 79 06 99
email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES
13 rue Roger Mirassou
33800 BORDEAUX
tel : 05 56 31 51 18
email : bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest
14 bis rue Despujols
33000 BORDEAUX
tel : 05 56 00 12 72
email : batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

ARTELIA - canaux hydrauliques
Parc le Sextant Bâtiment D
6-8 avenue des Satellites
33187 Le Haillan cedex
tel : 05 56 13 85 69
fax : 05 56 13 85 63
email : yves.buchwalter@arteliagroup.com

AVENANT n°5

**AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE BORDEAUX METROPOLE
ET BOUYGUES IMMOBILIER POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA BERGEDU
LAC A BORDEAUX (opération Ginko)**

ENTRE :

Bordeaux Métropole, dont le siège est Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par M. Alain JUPPE, son Président, agissant en vertu de la délibération n° 2016/540 du Conseil métropolitain en date du 23 septembre 2016, transmise au Préfet du département le.....

Ci-après désignée «Bordeaux Métropole »

ET

Monsieur Laurent VIDAL, Directeur Régional Urbanera Sud-Ouest (activité immobilière) de BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié professionnellement Hangar G2 – Bassins à Flots 1- Quai Armand Lalande – 33000 Bordeaux disposant par acte sous seing privé en date du 31 mars 2016 rédigé devant Maître THIBIERGE, notaire à Paris, de la délégation de pouvoir à Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur Général Urbanera France et International, agissant au nom et pour le compte de : La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, société anonyme au capital de 138.577.320 euros, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3 boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 RCS NANTERRE.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par Monsieur François BERTIERE, Président Directeur Général de ladite société par acte sous seing privé en date du 4 janvier 2016, dont un original a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS, le 31 mars 2016, laquelle délégation comporte en outre une autorisation de sous-délégation partielle.

Monsieur BERTIERE agissant en qualité de représentant légal de la société BOUYGUES IMMOBILIER.

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 Zone d'Aménagement Concerté (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 ont été définis.

Par un avenant n°3 en date du 14 février 2014, le programme de construction et le programme des équipements publics ont été actualisés 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.

Par un avenant n°4 en date du 25 septembre 2015, le programme global de construction a été actualisé afin d'intégrer un nouveau parking ouvert au public sur l'îlot C2.2.

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. Le 14 février 2014 un deuxième dossier de réalisation modificatif est venu actualiser le programme de construction, notamment pour prendre en compte la recomposition de l'îlot commercial C2.1/C2.2, l'implantation et le nouveau programme du gymnase et la proposition de réalisation d'un collège privé en lieu et place du collège public initialement prévu. Ce dossier de réalisation modificatif a par ailleurs permis la mise à jour du programme des équipements publics pour permettre notamment la mise en place de jardins partagés, d'un système de collecte sélective enterré des ordures ménagères, la création d'une voie piétonne/vélos au niveau du canal nord, la réalisation d'une dalle de transition sur le fossé de l'avenue des 40 journaux, et l'intégration d'ouvrages de sécurité supplémentaires dans le jardin promenade. Enfin, ce dossier modificatif a entériné des modifications du phasage initial afin d'intégrer une quatrième phase de 2015 à 2020 répondant à la réalité de la mise en œuvre de l'îlot commercial C2.1/C2.2. Le 25 septembre 2015, un troisième dossier de réalisation est venu actualiser le programme global de construction a été actualisé et le traité de concession a été modifié sur ce point.

Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire de faire évoluer certains dispositions du Traité de concession par un avenant n°5 au traité de concession. Tel est l'objet du présent avenant qui prévoit une évolution du programme global de constructions (article 1) et une évolution du programme des évolutions publiques (article 2).

Article 1

Dès lors, le programme de construction est modifié afin d'intégrer les éléments suivants :

L'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée

Les difficultés de commercialisations des opérations tertiaires (une opération réalisée depuis 2008 et une opération au stade PC) liées à la forte offre concurrentielle (BAF, Euratlantique) amènent à redéfinir la programmation de l'îlot C3.2 en mixant l'offre tertiaire avec une offre de logements.

Cette démarche s'inscrit dans la poursuite des principes de mixité sociale et inter générationnelle mis en œuvre sur Ginko en diversifiant la programmation avec une résidence étudiante conventionnée, en partenariat avec un bailleur social.

Ce nouveau programme d'environ 2900 m² (100 chambres) s'inscrira dans le cadre d'une démarche de conception de l'habitat étudiant innovante et opérationnelle.

Le recalage de la programmation

La programmation est recalée afin d'intégrer les évolutions présentées ci-avant, ainsi que l'impact du passage depuis 2014 du calcul de la constructibilité de shon en sdp, ainsi que les ajustements de programmation spécifiques à chaque îlot visant notamment à poursuivre la mixité et la diversité de logements au sein de chaque îlot. Les évolutions précises sont décrites dans le Programme global de construction.

La programmation intègre aussi la de mande de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux-Métropole d'intégrer dorénavant les logements des résidences (hors EHPAD et résidence hôtelière) dans la programmation « logements » et non plus dans la programmation « résidences ».

Ceci entraîne de facto un ajustement de la SDP et du nombre de logements qui passe ainsi de 2 717 à 3037 et diminue d'autant la SDP « résidences ».

Il a été aussi validé avec Aquitanis de réaliser sur l'îlot C3-2, de manière adjacente à la résidence étudiante, mais sur une parcelle indépendante, une petite opération de 20 logements sous forme de locatif participatif pour personnes âgées. Elle comporterait 20 logements PLUS/PLAI avec 60% de T2 et 40% de T3, espaces communs, soit environ 1200 m² SDP. Des jardins partagés seraient créés pour favoriser le lien social entre les étudiants et personnes âgées.

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La SDP (Surface de Plancher) totale est d'environ 329 931 m² répartie de la manière suivante :

- 224 479 m² de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les 100 chambres de la résidence étudiante conventionnée sur l'îlot C3-2),
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 12 965 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 101 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif,

- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

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 329 931 m² SHON/SDP environ (...) à réaliser. Le coût de sortie indicatif par m² de surface de plancher sera systématiquement déterminé préalablement à la validation de chaque permis de construire* ».

L'annexe 1 est modifiée afin de tenir compte des évolutions du programme prévisionnel de construction.

Article 2

Le programme des équipements publics de superstructure est modifié selon les éléments présentés en suivant :

- L'intégration dans le programme de travaux de la ZAC de nouveaux ouvrages d'intérêt général : busage du fossé et aménagement de la voie verte avenue des 40 journaux

Les services de Bordeaux Métropole et l'aménageur de la ZAC ont cherché ensemble des solutions pour optimiser l'efficacité des interventions et surmonter les contraintes techniques ou budgétaires qui pourraient ralentir voire remettre en cause le projet d'aménagement d'ensemble autour de l'avenue des 40 journaux (busage du fossé, aménagement de la voie verte, aménagement de l'avenue des 40 journaux, construction du macro-îlot C2.2/Cœur de Ginko).

L'objectif est de privilégier une approche globale d'aménagement plutôt qu'une approche sectorielle et d'assurer ainsi une meilleure gestion des interfaces, de la coordination et de la co-activité entre les chantiers de busage et d'aménagement de la voie verte et celui de Cœur de Ginko. Cette démarche permet également d'amorcer l'accroche urbaine entre les deux pôles commerciaux Bordeaux-Lac et Cœur Ginko, dans l'attente de l'opération complète de réaménagement de l'avenue des 40 journaux.

Enfin, le promoteur du macro-îlot C2.2/Cœur Ginko contribuant financièrement à des travaux de renforcement de cet ouvrage liés aux aménagements spécifiques exigés par son opération, le montage juridique privilégié est que l'aménageur puisse directement lui répercuter sa part de travaux et sa contribution financière sous la forme de participations au bilan d'aménagement.

A l'issue de ces échanges avec Bordeaux-Métropole, la Ville de Bordeaux et la Suez Eau France (Lyonnaise des Eaux), la réalisation des travaux d'aménagement supplémentaires suivants a été identifiée :

- Busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux entre le giratoire Tobeen et le cours de Québec (linéaire de 550 m) : mise en place d'un collecteur en fonte ductile dans le fossé actuel (diamètre 1600 ou 1200 suivant les tronçons) reposant sur des appuis ponctuels, pour le passage de véhicules lourds pour la desserte de l'îlot Cœur de Ginko en phase chantier. Le montant estimé des frais d'aménagement (travaux et honoraires) est de 2 867 050€ HT. Bordeaux Métropole participe à hauteur de 2 712 400€ et le promoteur Bouygues Immobilier participe à hauteur de 154 650€ HT.
- Aménagement de la voie verte et intégration dans un aménagement paysager d'ensemble jusqu'à la limite actuelle de l'avenue des 40 journaux (16 m de largeur environ). Le montant estimé à des frais d'aménagement (travaux et honoraires) est de 1 371 440€ HT.

L'aménageur participe à hauteur de 645 000€ HT, Bordeaux Métropole participe à hauteur de 615 840€ et le promoteur Bouygues Immobilier participe à hauteur de 110 600€ HT.

- **Espace public**

Le busage du fossé de l'avenue des 40 journaux et la création d'une voie verte arborée sur son emprise modifie sensiblement l'accroche du quartier sur l'avenue des 40 journaux.

Par ailleurs, la conception de l'îlot B1.1 et l'orientation donnée à l'intégration du parvis du groupe scolaire n°2 génèrent de nouveaux besoins de perméabilité et de liaisons douce depuis l'avenue des 40 journaux vers l'intérieur du quartier, et notamment vers la rue Marceline-Desbordes-Valmore.

Il en résulte la création d'une nouvelle venelle (voie piétonne/vélo) reliant ainsi la voie verte de l'avenue des 40 journaux à la rue Marceline Desbordes-Valmore en desservant l'îlot B1.1 et le groupe scolaire n°2.

Une seconde venelle est réalisée entre le groupe scolaire n°2 et l'îlot C1.1b afin de créer une nouvelle perméabilité entre la rue Marceline Desbordes-Valmore et la voie verte et favoriser ainsi un accès vers le centre commercial Bordeaux-Lac dont le retournement des façades est en cours (Leroy-Merlin).

Ces venelles sont intégrées dans le programme des équipements publics de superstructure de la ZAC et seront prise en gestion par Bordeaux Métropole.

Article 3

Les autres dispositions du traité de concession du 12 février 2007, qui n'ont pas fait l'objet de modification par les avenants successifs demeurent inchangés.

Fait à Bordeaux, le

Pour Bordeaux Métropole

Pour Bouygues Immobilier

ANNEXE

ANNEXE 1

Programme de construction prévisionnel

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 3 - 2015	Dossier de réalisation modificatif n° 4 - 2016	Différence en m² shon/sdp entre dossier de réalisation
	▼ en m² SHON/SDP	▼ en m² SHON/SDP2	▼ modificatif n° 3 et n° 4
Logements	216 651	224 479	7 828
PLAI	16 183	18 537	2 354
PLUS	42 464	44 648	2 184
PLS	14 495	17 333	2 838
Accession modérée	28 629	30 283	1 654
Accession sociale	18 838	18 945	107
Accession libre	96 042	94 733	-1 309
Résidence	7 528	3 231	-4 297
EHPAD	6 982	6 982	0
Pôle commercial	29 000	29 000	0
Commerces de proximité	3 469	3 449	-20
Bureaux	19 664	12 965	-6 699
Equipements publics	14 247	14 096	-151
Equipements d'intérêt collectif	3 915	4 005	90
Parking ouvert au public à usage commercial	31 724	31 724	0
TOTAL	333 180	329 931	-3 249



Bordeaux Métropole

**AMENAGEMENT DE LA ZAC
"LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX**

Maîtrise d'ouvrage

**Bouygues
Immobilier**

Ensemble, imaginons votre bien-être

BOUYGUES IMMOBILIER

HangarG2

Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande

33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

**DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF
N°3 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC A
BORDEAUX**

Date 09-2015

Maîtrise d'œuvre:

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO

Hangar G2- Bassin à flots not

Quai Armand Lalande

33300 BORDEAUX

tel: 05 57 19 59 19

fax : 05 57 19 59 10

email : architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES

10 Villa Nieuport

75 013 PARIS

tel: 01 40 09 98 60

fax : 01 43 79 06 99

email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES agence de Bordeaux

13 rue Roger Mirassou

33800 BORDEAUX

tel: 0556315118

email: bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest

14 bis rue Despujols

33000 BORDEAUX

tel: 05 56 00 12 72

email: batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux

Parc Sextant-bâtiment D

6-8 avenue des satellites-CS 70048

33187 Le Haillan cedex

tel : 05 56 13 85 82

fax : 05 56 13 85 63

email: yves.buchwalter@arteliagroup.com





Bordeaux Métropole

AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BERGE DU LAC" A BORDEAUX

Maîtrise d'ouvrage



BOUYGUES IMMOBILIER

HangarG2

Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande

33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°3 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

**Document
n°4.1**

Date 09-2015

	AVP
	PRO
	DCE
	ACT

Programme des constructions

ETABLI PAR:

BROCHET-LAJUS-PUEYO

Indice	Fichier
A	NOM-FICHER
B	
C	

Mise à jour selon

Mise à jour selon

Maitrise d'oeuvre:

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO

Hangar G2- Bassin à flots no1

Quai Armand Lalande

33300 BORDEAUX

tel: 05 57 19 59 19

fax : 05 57 19 59 10

email: architectes@blp.archi

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES

10 Villa Neuport

75 013 PARIS

tel: 01 40 09 98 60

fax: 01 43 79 06 99

email: courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES agence de Bordeaux

13 rue Roger Mirassou

33800 BORDEAUX

tel: 05 56 31 5118

email: bordeaux@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest

14 bis rue Despujols

33000 BORDEAUX

tel: 05 56 00 12 72

email: batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr

Artelia Eau&Environnement agence de Bordeaux

Parc Sextant-bâtiment D

6-8 avenue des satellites-CS 70048

33187 Le Haillan cedex

tel : 05 56 13 85 82

fax : 05 56 13 85 63

email: vves.buchwalter@arteliagroup.com



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé et est d'environ 333 180 m² de SDP (Surface de Plancher) répartis de la manière suivante :

- 216 651 m² de SDP affectée au logement,
- 7 528 m² de SDP affectée à une résidence services hôtelière et à une résidence sociale,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 19 664 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 469 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 18 162 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

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 Bordeaux-Métropole 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 la desserte par la ligne C du tramway du centre-ville et de la Gare Saint-Jean d'une part, du Parc des expositions et du Grand stade d'autre part.

La présente adaptation du dossier de réalisation porte sur l'évolution du programme de construction suivante :

- La création d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places localisé dans l'îlot C2.2. Ce parking souterrain permettra d'offrir aux différents usagers du quartier une opportunité de stationnement complémentaire de l'offre (limitée) de surface et de l'offre en transport collectif et modes alternatifs (auto-partage, modes doux). Les usages identifiés, correspondant à une demande exprimée dans le quartier, sont les suivants : fréquentation des équipements publics, des équipements d'intérêt général (église, équipement d'enseignement, plage du Lac à proximité), des commerces, visiteurs des habitants du quartier, visiteurs des bureaux, de l'Ehpad, .

Ce programme ne génère en fait aucune constructibilité supplémentaire car ce parking était déjà associé au projet de construction de l'îlot C2.2 dans le précédent dossier de réalisation modificatif approuvé en février 2014.

Ce parking affecté exclusivement aux commerces évolue vers à un parking à usage mixte, avec un stationnement tarifé, ce qui transforme son statut juridique en " parking ouvert au public à usage commercial ». Cette évolution est considérée par la jurisprudence comme un élément de programme dissocié générant de la surface de plancher.

Par contre, il ne génère pas de recette supplémentaire associée à de la revente de charges foncières.

Evolution du programme de construction

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 2 - 2014 ▼ en m2 SHON/SDP	Dossier de réalisation modificatif n° 3 - 2015 ▼ en m2 SHON/SDP	Différence en m2 shon/sdp entre dossier de réalisation ▼ modificatif n° 2 et n° 3
Logements	216 651	216 651	0
PLAI	16 183	16 183	0
PLUS	42 464	42 464	0
PLS	14 495	14 495	0
Accession modérée	28 629	28 629	0
Accession sociale	18 838	18 838	0
Accession libre	96 042	96 042	0
Résidence	7 528	7 528	0
EHPAD	6 982	6 982	0
Pôle commercial	29 000	29 000	0
Commerces de proximité	3 469	3 469	0
Bureaux	19 664	19 664	0
Equipements publics	14 247	14 247	0
Equipements d'intérêt collectif	3 915	3 915	0
Parking ouvert au public à usage commercial	0	31 724	31 724
TOTAL	301 456	333 180	31 724

ZAC DE LA BERGE DU LAC

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF No3

sept-15

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR ILOT

SYNTHESE

PHASE	superficie de l'ilot (m2)	SHON/SDP logements (m2)	SHON/SDP RS / EHPAD (m2)	SHON/SDP bureaux (m2)	SHON/SDP commerces (m2)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. Int gal (m2)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m2)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m2)
phase 1	40 352	47 801	0	5 300	2 340	55 441	6 777	700	0	62 918
phase 2	49 177	52 880	0	12 597	1 129	66 606	4 800	3 215	0	74 621
phase 3	42 023	60 987	10 482	1 767	0	73 236	0	0	0	73 236
phase 4	53 315	54 983	4 028	0	29 000	88 011	2 670	0	31 724	122 405
TOTAL	184 867	216 651	14 510	19 664	32 469	283 294	14 247	3 915	31 724	333 180

PHASE 1

ILOT	superficie de l'ilot (m2)	SHON/SDP logements (m2)	SHON/SDP RS / EHPAD (m2)	SHON/SDP bureaux (m2)	SHON/SDP commerces (m2)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. Int gal (m2)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m2)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m2)
A2.3	5 602	0	0	0	0	0	5 247	0	0	5 247
A2.4	8 661	13 005	0	0	922	13 927	0	0	0	13 927
A2.5	2 577	4 538	0	0	732	5 270	0	0	0	5 270
A3.1	1 583	5 166	0	0	256	5 422	0	0	0	5 422
A3.2	6 660	10 977	0	0	0	10 977	0	0	0	10 977
A3.3	5 681	6 583	0	0	0	6 583	1 530	0	0	8 113
B1.3	4 503	7 532	0	0	430	7 962	0	0	0	7 962
(1.2	2 386	0	0	0	0	0	0	700	0	700
(2.3	2 699	0	0	5 300	0	5 300	0	0	0	5 300
TOTAL	40 352	47 801	0	5 300	2 340	55 441	6 777	700	0	62 918

PHASE 2

ILOT	superficie de l'ilot (m2)	SHON/SDP logements (m2)	SHON/SDP RS / EHPAD (m2)	SHON/SDP bureaux (m2)	SHON/SDP commerces (m2)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. Int gal (m2)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m2)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m2)
A4.1	6 043	9 698	0	0	0	9 698	0	0	0	9 698
A4.2	2 734	4 954	0	0	0	4 954	0	0	0	4 954
B2.1	6 248	9 520	0	0	336	9 856	0	0	0	9 856
B2.2	3 137	6 639	0	0	309	6 948	0	0	0	6 948
B3.1	6 220	5 688	0	0	325	6 013	2 200	215	0	8 428
B3.2	4 899	8 617	0	0	159	8 776	0	0	0	8 776
B3.3	4 034	7 764	0	0	0	7 764	0	0	0	7 764
(3.1	2 992	0	0	6 000	0	6 000	0	0	0	6 000
(3.2	2 992	0	0	6 597	0	6 597	0	0	0	6 597
A7 gymnase	4 032	0	0	0	0	0	2 600	0	0	2 600
A7 collège	5 847	0	0	0	0	0	0	3 000	0	3 000
TOTAL	49 177	52 880	0	12 597	1 129	66 606	4 800	3 215	0	74 621

PHASE 3

ILOT	superficie de l'ilot (m2)	SHON/SDP logements (m2)	SHON/SDP RS / EHPAD (m2)	SHON/SDP bureaux (m2)	SHON/SDP commerces (m2)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. Int gal (m2)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m2)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m2)
A1.1	4 365	8 611	0	0	0	8 611	0	0	0	8 611
A1.2	4 199	5 135	3 500	0	0	8 635	0	0	0	8 635
A1.3	5 745	9 213	0	0	0	9 213	0	0	0	9 213
A1.4	6 250	8 611	0	0	0	8 611	0	0	0	8 611
A2.1	6 708	9 401	0	0	0	9 401	0	0	0	9 401
A2.2	6 012	9 559	0	240	0	9 799	0	0	0	9 799
B1.1	3 358	7 979	0	360	0	8 339	0	0	0	8 339
B1.2	5 386	2 478	6 982	1 167	0	10 627	0	0	0	10 627
TOTAL	42 023	60 987	10 482	1 767	0	73 236	0	0	0	73 236

PHASE 4

ILOT	superficie de l'ilot (m2)	SHON/SDP logements (m2)	SHON/SDP RS / EHPAD (m2)	SHON/SDP bureaux (m2)	SHON/SDP commerces (m2)	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. publics (m2)	SHON/SDP équip. Int gal (m2)	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m2)	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m2)
(2.1	39 156	42 660	4 028	0	29 000	75 688	0	0	31 724	107 412
(2.2	2 343	4 740	0	0	0	4 740	0	0	0	4 740
(1.1	11 816	7 583	0	0	0	7 583	2 670	0	0	10 253
TOTAL	53 315	54 983	4 028	0	29 000	88 011	2 670	0	31 724	122 405

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR PRODUIT

SYNTHESE

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m2)	% logements
logements	2 717	216 61	
ocat f convent onné PLA	203	16 183	7,47%
ocat f convent onné PLUS	524	42 464	19,29%
ocat f convent onné PLS	178	14 495	6,55%
Access on soc a e	237	18 838	8,72%
Access on modérée	355	28 629	13,07%
Access on bre	1 220	96 042	44,90%
Rési ence service		7 28	
Ehpa		6 982	
ureauU		19 664	
Commerces		32 469	
Equip. Public		14 247	
Equip Intérêt général		3 91	
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
TOTAL	2 717	333 180	100,00%

PHASE 1

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m2)	% logements
logements	601	47 801	
ocat f convent onné PLA	11	891	1,83%
ocat f convent onné PLUS	135	11 179	22,46%
ocat f convent onné PLS	89	7 357	14,81%
Access on soc a e	0	0	
Access on modérée	71	5 323	11,81%
Access on bre	295	23 051	49,08%
ureauU		300	
Commerces		2 340	
Equip. Public		6 777	
Equip Intérêt général		700	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	601	62 918	100,00%

PHASE 2

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m2)	% logements
logements	6 3	2 880	
ocat f convent onné PLA	34	2 765	5,21%
ocat f convent onné PLUS	131	10 792	20,06%
ocat f convent onné PLS	26	2 132	3,98%
Access on soc a e	96	7 699	14,70%
Access on modérée	53	4 838	8,12%
Access on bre	313	24 654	47,93%
ureauU		12 97	
Commerces		1 129	
Equip. Public		4 800	
Equip Intérêt général		3 21	
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	6 3	74 621	100,00%

PHASE 3

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m2)	% logements
logements	767	60 987	
ocat f convent onné PLA	77	5 812	10,04%
ocat f convent onné PLUS	123	10 144	16,04%
ocat f convent onné PLS	55	4 374	7,17%
Access on soc a e	111	8 769	14,47%
Access on modérée	91	7 409	11,86%
Access on bre	310	24 479	40,42%
Rési ence sociale		3 500	
ureauU		1 767	
Commerces		0	
Epha		6 982	
Equip. Public			
Equip Intérêt général			
Parking ouvert au public à usage commercial			
TOTAL	767	73 236	100,00%

PHASE 4

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m2)	% logements
logements	696	4 983	
ocat f convent onné PLA	85	6 715	12,21%
ocat f convent onné PLUS	131	10 349	18,82%
ocat f convent onné PLS	8	632	1,15%
Access on soc a e	30	2 370	4,31%
Access on modérée	140	11 059	20,11%
Access on bre	302	23 858	43,39%
ureauU			
Commerces		29 000	
Rési ence hôtelière		4 028	
Equip. Public		2 670	
Equip Intérêt général			
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
TOTAL			