

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 22 décembre 2017	N° 2017-831

Convocation du 15 décembre 2017

Aujourd'hui vendredi 22 décembre 2017 à 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 :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel VERNEJOUL, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES
Mme Brigitte TERRAZA à M. Michel VERNEJOUL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Andréa KISS à M. Thierry TRIJOLET
M. Erick AOUIZERATE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Magali FRONZES à M. Benoît RAUTUREAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Guillaume GARRIGUES
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme BOST à M. GUICHOUX jusqu'à 11h00
M. RAYNAL à M. MARTIN jusqu'à 10h30
M. PUJOL à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h10
Mme JACQUET à M. ALCALA à partir de 11h20
M. DUCHENE à Mme WALRYCK à partir de 12h05
Mme FERREIRA à M. FELTESSE jusqu'à 11h20
M. TURBY à M. SUBRENAT jusqu'à 11h00
M. BOURROUILH-PAREGE à Mme BOUDINEAU à partir de 12h05
M. BRUGERE à Mme CUNY à partir de 12h00
Mme CUNY à Mme COLLET jusqu'à 10h00
M. FELTESSE à Mme FERREIRA à partir de 12h00
Mme JARDINE à M. DELLU à partir de 12h00
Mme LEMAIRE à Mme VILLANOVE à partir de 12h10
Mme PIAZZA à M. FRAILE MARTIN à partir de 12h00
M. POIGNONEC à Mme LOUNICI à partir de 12h10
Mme TOURNEPICHE à M. TOURNERIE à partir de 11h00
Mme TOUTON à Mme CHAZAL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. COLOMBIER part à 11h50

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 décembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-831

Bordeaux - Ginko - Compte rendu d'activités du concédant (CRAC 2016) - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

- A- le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du compte-rendu d'activité comptable (CRAC) 2016, transmis par Bouygues Immobilier,
- B- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Bordeaux.

A – Le bilan de la concession d'aménagement

1- Rappel du projet d'aménagement

L'opération d'aménagement de « la Berge du Lac » est destinée à faire émerger un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie globale de 36 hectares. La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la ville de Bordeaux en 2002. Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir.

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

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

Plusieurs actes constitutifs de la ZAC ont été pris par le Conseil de Communauté, puis le Conseil de Métropole :

- validation du dossier modificatif de ZAC et adoption d'un avenant n°2 au traité de concession entérinant l'avancement et les évolutions du projet concernant notamment les travaux préliminaires de mise en état du site et l'augmentation de la Surface hors œuvre nette (SHON) des surfaces commerciales (délibération n°010/0137 du 26 mars 2010),
- validation du second dossier modificatif de ZAC et adoption d'un avenant n°3 au traité de concession ajustant le programme de construction, le programme des équipements publics, les participations financières et le phasage global de la ZAC, majoritairement en raison de l'évolution du projet de l'îlot C2.1/C2.2, de l'introduction du dispositif de collecte sélective enterrée des ordures ménagères, de l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de l'intégration de nouvelles dépenses en matière d'équipements publics (délibération n°2014/099 du 14 février 2014),
- validation du dossier modificatif de ZAC n°3 approuvant 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 par 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 (délibération n°2015/0581 en date du 25 septembre 2015),
- validation du dossier modificatif de ZAC n°4 et adoption d'un avenant n°5 afin d'actualiser le programme des équipements publics (busage du fossé, voie verte, venelles, phasage) et du programme global de constructions (délibération n°2016-514 en date du 23 septembre 2016).

Le programme de construction de la ZAC modifié s'établit ainsi à 329 931m² de Surface de plancher (SDP) et se répartit de la manière suivante :

- 224 479 m² de SDP affectée au logement, soit 3 037 logements, dont 38,68 % de locatifs sociaux (10,96 % Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) + 18,53% Prêt locatif à usage social (PLUS) + 9,19 % Prêt locatif social (PLS), et 20,84 % de logements en accession à coûts modérés (8,10 % en accession sociale et 12,74 % en accession maîtrisée),
- 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 (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),
- 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.

Le bilan présenté concerne l'activité durant l'année 2016. Les discussions engagées avec le Conseil départemental pour l'implantation du collège seront retranscrites dans l'activité de 2017 et suivants.

2 – Le bilan d'activité de l'année 2016

2.1 Etudes et permis de construire

L'aménageur a poursuivi avec son équipe d'architecte et de maîtrise d'œuvre la coordination architecturale et technique des îlots suivants :

- C3.2b/c : résidence étudiante et résidence pour personnes âgées,
- A7.2 : EPA, logements sociaux, logements personnes handicapées, crèche,
- C1.1a : deuxième groupe scolaire.

Le permis de construire de l'îlot « C3.1a » (bureaux CPAM) a été obtenu le 01/07/2016.

Ont également été engagés :

- le lancement des appels d'offres et la passation des marchés pour les travaux de la deuxième tranche de la venelle, du canal de la rue des Hollandais et du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux,
- la réflexion sur l'aménagement de la future voie verte le long de l'avenue des 40 Journaux (lancement d'une consultation de paysagistes en mars 2017),

- la réflexion sur la réalisation des futures venelles à l'ouest et au sud du futur groupe scolaire en phase 3 (îlot « C1.1a »).

2.2 Communication

L'aménageur a poursuivi sa stratégie de communication sur le projet mise au point avec Inoxia, une agence de communication bordelaise « éco-responsable ». Il s'est particulièrement investi à travers de nombreuses visites guidées, la participation à diverses manifestations dédiées à l'architecture, à l'urbanisme ou au développement durable, et la poursuite de partenariats locaux (associations locales, régie de quartier « Habiter Bacalan »...).

Il a également accru son travail sur les supports de communication, y compris numériques (kakemono pour les commerces, bons gestes et tri des déchets, livret d'accueil, création d'une application Ginko...), et son investissement dans l'émergence d'une vie de quartier (ouverture de la nouvelle conciergerie « Maison Ginko »...). Pour l'accompagner dans la communication autour du projet cœur Ginko, Bouygues Immobilier a sélectionné une agence bordelaise « The Kub » qui a mis en place l'habillage du chantier, le suivi en direct et 24h/24h de celui-ci, la création et la distribution d'un cartopli d'informations, l'organisation de plusieurs réunions de présentation du projet.

2.3 Programme de travaux d'aménagement

L'aménageur a poursuivi le processus de remise en gestion et en propriété des ouvrages des phases 1, 2 et 3 aux concessionnaires, à la ville de Bordeaux et à Bordeaux Métropole.

L'année 2016 a été marquée par la remise en propriété du parc Denis et Eugène Bühler. Les opérations de conformités techniques des voiries se sont déroulées pour la rue des Lendemains et la rue Paule Marrot. La rue des Lendemains a été ouverte à la circulation à l'automne 2016.

2.4 Commercialisation et vente de Surface de plancher (SDP)

L'aménageur a commercialisé les îlots suivants en 2016 : A1-4/A1-3b, C2-2, C3-1, A2-1, B1-1, A7-1.

2.5 Travaux et livraisons de logements

- Le programme de logements libres :

Bouygues Immobilier promoteur a livré l'îlot « A1-3 » de la troisième phase. Les travaux sur l'îlot Home By Ginko ont démarré en 2016 et ceux de la troisième phase se sont poursuivis pour les îlots « A1-2 » (Natura) et « A1-1 » (Les Voiles du Lac).

- Le programme de logements sociaux :

Ce programme se compose de logements en dispositif PLUS, PLAI, PLS et en accession sociale.

Aquitanis/Axanis

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis, les travaux se sont poursuivis sur l'îlot « B3-3 » (Bilboa).

Dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Aquitanis, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) pour le compte d'Aquitanis sur les îlots « A3.1 » (Saint Exupéry nord), « A1.2 » (Natura), « A1.3A » (Signature), « A4.2 » (Orion), « B2.1 » (Elya), « B2.2 » (Lago), « C3.2 » et « C2.2 . » Cet ensemble représente 365 logements dont 80 PLAI, 133 PLUS et 152 PLS.

Mésolia Habitat

Les travaux se sont poursuivis pour l'îlot « B3.1 » (Aurée) et les logements de l'îlot « B1.2b » (Aristée) ont été livrés.

Par ailleurs, dans le cadre de la convention signée entre l'aménageur et Mésolia Habitat, le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Mésolia Habitat sur les îlots « A1.1 » (Natura), « A1.4A » (So'Lac), « B2.1 » (Elya), et « C2.2. » Cet ensemble représente 139 logements dont 30 PLAI, 77 PLUS et 32 PLS.

Coligny

Le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Coligny sur les îlots « B2.2 » (Lago) et « C2.2 », pour un total de 53 logements dont 12 PLAI et 41 PLUS.

Cilipoé

Le promoteur Bouygues Immobilier réalise plusieurs immeubles en VEFA pour le compte de Cilipoé sur l'îlot C2.2, pour un total de 36 logements dont 10 PLAI, 21 PLUS et 5 PLS.

2.6. Equipements publics

Les travaux du gymnase ont démarré en octobre 2016 pour une ouverture début 2018.

L'Avant-projet sommaire (APS) de l'îlot « B3.1b » (Maison des Danses) a été validé mais l'opération est repoussée.

Les études pour la création du 2^e groupe scolaire ont démarré dans la perspective d'une ouverture pour la rentrée scolaire 2020.

Les travaux de busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux ont démarré en juillet 2016. Fin décembre 2016, l'avancement des travaux était de l'ordre de 50%.

2.7 Equipements privés d'intérêt collectif

Les travaux de l'église ont démarré en octobre 2016.

Sur l'îlot « A7.2 », initialement réservé à l'implantation d'un collège privé (retiré du programme des équipements d'intérêt général, faute de porteurs financiers et de mécènes), Bouygues Immobilier a démarré des études sur un programme composé d'un établissement pour personnes âgées, de logements sociaux, de logements pour personnes handicapées et d'une crèche avec Logévie et Cap Solidarité.

3- Le bilan financier de l'année 2016

3.1 Dépenses

Les dépenses 2016 s'élèvent à 4,940 M€ TTC, se rapportant aux frais suivants :

- études et de suivi pour 0,108 M€,
- aménagement pour 1,560 M€,
- participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures : 0,160M€,
- communication pour 0,089 M€,
- honoraires de l'aménageur pour 0,219 M€,
- divers, impôts et taxes pour 0,093 M€,
- à la TVA encaissée/reversée pour 2,709 M€.

3.2 Recettes

Les recettes 2016 s'élèvent à 14,939 M€ TTC se rapportant :

- aux recettes de cession pour 13,303 M€,
- aux participations des constructeurs pour 1,135 M€,
- à la participation de Bordeaux Métropole aux équipements d'intérêt général réalisé par l'aménageur (les travaux de busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux) pour 0,500 M€.

3.3 Actualisation du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2016 est arrêté à 87,335 M€ HT, sans changement par rapport au CRAC 2015. Les 67 996€ de différence sur les montants TTC proviennent d'un ajustement de la TVA encaissée/reversée.

Concernant les dépenses, les principales variations sont les suivantes :

- les frais de communication ont augmenté de 600 000€ HT. Cette augmentation s'explique notamment par la mise en place par l'aménageur d'une nouvelle conciergerie et le déploiement d'une application de quartier pour les habitants. Les efforts de l'aménageur concernant les frais dédiés à l'organisation du lien social se traduisent par une dépense minorée des coûts d'aménagement.

Concernant les recettes, les principales variations sont les suivantes :

- une hausse de 141 042€ HT des participations des constructeurs,
- une très légère augmentation de la cession de charge foncière de l'ordre de 39 641€,
- des recettes induisant une baisse de prise en charge de l'aménageur à hauteur de – 180 683€ HT, pour conserver le même montant.

B - Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la ville de Bordeaux

1- Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un total de dépenses brutes au 31 décembre 2016 de 21,2 M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération, (4,5 M€ TTC), du montant de la participation métropolitaine (1,295 M€ net), des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882 648 € TTC, de la participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur concernant le mobilier de collecte enterrée, à hauteur de 4 021 685 €, et du génie civil du transformateur Parentis pour 35 880 € TTC et du groupe scolaire n°2 (12M€ TTC).

Le bilan net pour Bordeaux Métropole s'élève à +15,153 M€ TTC.

2- Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Les équipements publics à la charge de la commune de Bordeaux concernent la réalisation d'un groupe scolaire n°1 et d'une structure petite enfance, d'un gymnase et de sa structure d'escalade, de la Maison des danses et de la salle polyvalente Sarah Bernhardt. Leur coût prévisionnel s'élève aujourd'hui à 24,8 M€ HT soit 29,661 M€ TTC. A ces dépenses s'ajoute la participation de la Ville au groupe scolaire n°2 sous MOA Bordeaux Métropole pour un montant de 1 758 125 € HT. Les autres dépenses sont inchangées (participation versée au bilan de la ZAC de 1 M€ et 88 646 € TTC correspondant aux ouvrages de sécurité du parc Bühler et au génie civil du transformateur Parentis).

L'effort financier brut de la commune est donc estimé à 32,508 M€ TTC. Considérant la participation du bilan aménageur à ces coûts (10,295 M€ TTC) le bilan net pour la commune s'établit à - 22,213M€ TTC.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217 2 et suivants,

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

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

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

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

VU la délibération n°2015/0678 du 30 octobre 2015 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2014,

VU la délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°4 et l'avenant n°5 au traité de concession,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 21 du traité de concession prévoit que l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole depuis le 1^{er} janvier 2015, un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2016 de la ZAC La Berge du Lac/Ginko.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 décembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 16 JANVIER 2018 PUBLIÉ LE : 16 JANVIER 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
--	--