

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 28 septembre 2018</b>	<b>N° 2018-562</b>

Convocation du 21 septembre 2018

Aujourd'hui vendredi 28 septembre 2018 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 :**

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, 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, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kevin SUBRENAT  
Mme Emmanuelle AJON à M. Arnaud DELLU  
M. Jean-Jacques BONNIN à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Stéphane DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
M. Marik FETOUH à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Nicolas BRUGERE  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Serge TOURNERIE à Mme Andréa KISS

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h00  
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h45  
M. Yohan DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h00  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Jean-Louis DAVID à partir de 11h00  
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00  
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30  
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique POUSTUNNIKOFF à partir de 12h00  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h30  
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick BOBET à partir de 12h30  
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h30  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h30  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 10h30  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 28 septembre 2018</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2018-562</b>

---

**Bordeaux - Ginko - Dossier de réalisation modificatif n° 5 et avenant au traité de concession -  
Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole, en lien avec la ville de Bordeaux, a décidé de réaliser dans le secteur du Lac, une opération d'aménagement ambitieuse 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.

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/Ginko à Bordeaux. Parallèlement, le traité de concession a été mis au point et cosigné en février 2007 par La Cub (Communauté urbaine de Bordeaux) 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, intégrant l'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.

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, permettant 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 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 conforme 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.

Par délibération n°2016/0540 en date du 23 septembre 2016, le Conseil de Métropole a validé, conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, un quatrième dossier de réalisation modificatif, entérinant la suppression du collège privé du programme des équipements d'intérêt général, 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), l'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée, le recalage de la programmation des équipements publics, la création de 2 venelles publiques à l'ouest et au sud du deuxième groupe scolaire, le recalage de la programmation des îlots dans les quatre phases.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'adapter le dossier de réalisation par un dossier modificatif n°5 de la ZAC ainsi que certaines dispositions du traité de concession par un avenant n°6, afin de prendre en compte une évolution significative du projet urbain, en lien avec la modification du programme des équipements publics et l'évolution du programme global de constructions, d'une part, la modification du versement des participations de l'aménageur d'autre part.

- **Éléments du dossier de réalisation modificatif n°5**

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

- Evolution de la programmation des équipements publics
  - Réintégration d'un collège public

Le projet de collège public sur Ginko fut retiré en 2014 après la décision du Conseil départemental de construire un collège sur Bruges. Relancé par Bordeaux Métropole et la ville, eu égard à la croissance démographique forte de ce secteur, le Conseil départemental a décidé en 2017 d'intégrer le quartier Ginko dans le cadre de son plan collège, pour l'implantation d'un collège de 600 élèves, extensible à 700 élèves.

Le terrain de l'îlot A7-2 de 5 464 m<sup>2</sup> s'est avéré être insuffisant en termes de superficie pour accueillir cet équipement, et c'est donc finalement le terrain de l'îlot C1-1b de 10 006 m<sup>2</sup> situé au sud du deuxième groupe scolaire qui a été choisi.

Le projet de 138 logements pour 10 488 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP), initialement projeté sur l'îlot C1-1b est donc abandonné.

La cession de l'emprise foncière de l'îlot C1-1b au profit du Département de la Gironde donnera lieu à la rédaction d'un acte de vente et sera accompagnée par la signature d'un cahier des charges de cession de terrain propre à cet équipement. Ladite cession aura lieu à titre gratuit, hors frais d'actes qui seront à la charge du Département. L'aménageur prendra à sa charge les frais de bornage du terrain cédé, ainsi que l'établissement du document d'arpentage correspondant.

A la demande de Bordeaux Métropole, l'aménageur introduira une clause spécifique dans l'acte de vente, afin qu'une affectation d'usage exclusif pour un collège grève le foncier cédé et que le terrain revienne à Bordeaux Métropole en cas de désaffectation de cet usage.

Le planning de cette opération est le suivant :

- Collège : ouverture au public : 3<sup>ème</sup> Trimestre 2022.

- Evolution du projet de la Maison des danses

Dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement, la ville de Bordeaux a notamment intégré l'acquisition du bâtiment du centre de développement chorégraphique national récemment installé à la Manufacture Atlantique. Dans ce contexte, le projet de Maison des danses initialement envisagé n'a plus vocation à être réalisé, ce qui libère un foncier de 1 389 m<sup>2</sup> pour un nouveau projet.

Toutefois, la participation financière initiale de 2,4 millions d'euros initialement versée au titre de la création de la maison des danses est maintenue dans le bilan aménageur et réaffectée au programme du groupe scolaire n°2.

- Evolution des modalités de financement du groupe scolaire n°2

Le traité de concession prévoyait l'affectation de 3,15 millions d'euros de participation versée par l'aménageur au titre de cet équipement.

Le programme de l'équipement a évolué pour répondre aux besoins des usagers de la ZAC en passant de 9 à 16 classes, dont 14 pour les besoins du quartier Ginko. La surface de plancher est passée de 2 470 m<sup>2</sup> à 3 140 m<sup>2</sup>.

La participation de l'aménageur est en conséquence augmenté de 2,4 millions d'euros et s'élève désormais à 5,55 millions d'euros pour le groupe scolaire n°2.

Le groupe scolaire n°2 est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. A ce titre, les termes de la convention de versement financier entre la ville de Bordeaux et Bouygues Immobilier n'ont plus lieu d'être et ont donc été modifiés par délibération n°D-2018/296 en Conseil municipal du 9 juillet 2018. Cette évolution est intégrée à l'avenant n°6 au traité de concession, soumis à l'approbation du Conseil.

Considérant le montant de la nouvelle participation de l'aménageur portée à 5 550 000 € HT, le reste à charge pour les collectivités est ainsi de 3 195 577 € HT répartis comme suit :

- 2 556 462 € HT à la charge de Bordeaux Métropole, soit 80 %,
- 639 115 € HT à la charge de la ville, soit 20 %, conformément à la délibération métropolitaine n°2015-746 du 27 novembre 2015.

Les modalités de versement de cette participation sont définies ci-après :

- le montant de la participation est ferme, non actualisable et non révisable.

En sa qualité de maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole souscrit aux obligations suivantes :

- elle s'engage à financer l'éventuel différentiel de coût entre le montant de la participation et le coût final de l'équipement,
- elle s'engage à respecter l'échéancier prévisionnel, qui définit par phase les stades d'exigibilité par le maître d'ouvrage des participations financières de l'aménageur,
- elle s'engage à fournir à l'appui de chaque appel de fonds, une attestation d'avancement des travaux validée par la maîtrise d'œuvre. A réception de cette attestation, Bouygues Immobilier procédera dans les 30 jours au paiement de l'appel de fonds.

Echéancier des paiements :

- ordre de service de démarrage des travaux : 30 %,
- arrêté du maire de l'ouverture de l'équipement public : 70 %.

Le planning actualisé est le suivant :

- groupe scolaire n°2 : ouverture au public : 3<sup>ème</sup> Trimestre 2020.

Hors bilan d'opération, 2 classes bénéficieront d'une participation de type PUP (projet urbain partenarial) en lien avec un programme immobilier en cours d'études sur l'ancien foncier IBM qui longe l'avenue des 40 Journaux. Cette participation viendra en recette du bilan pour la Métropole, à compter de 2020.

- **Evolution du programme global de construction**

La programmation évolue pour tenir compte notamment des évolutions d'affectation des lots évoquées ci-dessus et notamment de l'abandon du projet de 138 logements sur l'îlot C1-1, nécessitant de trouver un nouvel équilibre. La programmation retenue poursuit l'objectif de mixité et de diversité de logements au sein de chaque îlot et vise à favoriser l'acquisition des logements par des propriétaires occupants.

Ces projets s'inscriront dans la charte du « Bien construire à Bordeaux Métropole » signée le 15 mars 2018.

- Îlot A2-1

L'îlot A2-1 est situé au nord-ouest de la ZAC et est délimité :

- à l'ouest par l'avenue des 40 Journaux qui longe le lac,
- au nord par la rue des Hollandais et le canal,
- au sud par la rue Xavier Arsène-Henry,
- à l'est par la venelle.

Dans un objectif d'équilibre du bilan d'opération, l'aménageur prévoit une augmentation de la charge foncière sur la partie accession libre de cet îlot, qui aura un impact raisonnable sur le prix de sortie dans cette gamme, qui reste nettement inférieur au prix moyen pour du logement neuf constaté sur Bordeaux.

Le principe d'aménagement de cet îlot préservera une diversité de typologies, mixant logements individuels, intermédiaires et logements collectifs.

Les faisabilités permettent de dégager une surface disponible pour un parking d'environ 130 places.

Le nombre de logements passe donc de 140 à 130. La proportion de logements en accession modérée est conservée.

La programmation sur cet îlot réalisé par Bouygues Immobilier sera dédiée à de l'accession modérée (15 logements environ) et à de l'accession libre (115 logements environ).

- Îlot A7-2

L'îlot A7-2 est situé au sud de la ZAC et est délimité :

- au nord par le gymnase,
- à l'ouest par le cours de Québec,
- à l'est par le parc Denis et Eugène Bühler,
- au sud par l'avenue Laroque en rive du quartier des Aubiers.

Initialement ciblé pour un collège, la programmation sur cet îlot a évolué dans l'avenant n°5 pour laisser place à une programmation dédiée à une thématique enseignement/formation/logement à destination d'une population spécifique.

En parallèle de la recherche d'opportunités et de partenaires sur cet îlot, Logévie et la ville de Bordeaux ont statué conjointement sur le devenir de la résidence « La lumineuse » située dans le quartier Bacalan de Bordeaux et ont pris la décision de reconstruire une Résidence autonomie neuve sur un nouveau site. Le terrain de l'îlot A7-2 a ainsi été identifié pour ce projet.

Les Résidences autonomes sont des solutions d'hébergement proposées aux personnes de plus de 60 ans autonomes et souhaitant accéder plus facilement à certains services et disposer d'un cadre de vie sécurisant.

Formule intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite (EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), la Résidence autonomie est un mode d'hébergement collectif (logements foyers) non médicalisé. Elle accueille des personnes âgées autonomes, mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et ont besoin occasionnellement d'être aidées. Elle dispose de logements indépendants avec possibilité de bénéficier de locaux communs et de services collectifs (restauration, buanderie, animations, etc.) dont l'usage est optionnel.

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Bordeaux assurera la gestion médico – sociale de cette résidence.

Différents projets ont été étudiés pour compléter l'offre en logements sur cet îlot, pour aboutir aujourd'hui à la programmation présentée au présent dossier, à savoir 142 logements pour 8 527 m<sup>2</sup> de SDP réalisés par Bouygues Immobilier, répartis comme suit :

- 65 logements en Résidence autonomie pour personnes âgées,
- 8 logements en colocation pour personnes handicapées gérés par Cap Solidarité,
- 69 logements en accession libre bénéficiant de la TVA (Taxe sur la valeur ajoutée) réduite (périmètre de 300 m du quartier prioritaire de la politique de la ville : QPV (Quartiers prioritaires de la ville) des Aubiers).

Cet îlot assurera la continuité du bâti sur l'avenue Laroque, avec en vis-à-vis, côté Aubiers, la construction de nouveaux programmes de logement.

L'attractivité reposera notamment sur des prix de vente maîtrisés en profitant de la position de cet îlot dans le secteur quartier politique de la ville des Aubiers avec TVA réduite.

- Îlot B3-1b

L'équipement public que représentait la Maison des danses va laisser place à un bâtiment de 28 logements avec en rez-de-chaussée un espace dont la programmation reste à définir, ouvert sur le parvis de l'église Notre Dame du Lac. Ces logements libres bénéficieront également de la TVA réduite.

Le stationnement sera mutualisé avec le parking de l'opération cœur Ginko. Du stationnement en amodiation est envisagé dans le parking de cœur Ginko.

- Îlot C3-2

L'îlot C3-2 est situé au sud-est de la ZAC et est délimité :

- à l'est par l'avenue des 40 Journaux, axe commercial important qui constitue aussi l'une des entrées du quartier,
- à l'ouest par la rue des Lendemains, au caractère plutôt calme et résidentiel,
- au nord par l'îlot C3-1 qui accueille des bureaux.

Cet îlot, important par sa position en entrée du nouveau quartier Ginko était à l'origine dédié exclusivement à un programme de bureaux, puis à des bureaux, logements étudiants et une résidence seniors. Aujourd'hui la programmation envisagée est consacrée à des bureaux, des logements sociaux et des logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite.

## **Îlot C3-2a**

- Côté rue des Lendemains – 38 logements réalisés par Bouygues Immobilier en accession libre bénéficiant de la TVA réduite à destination de la résidence principale.

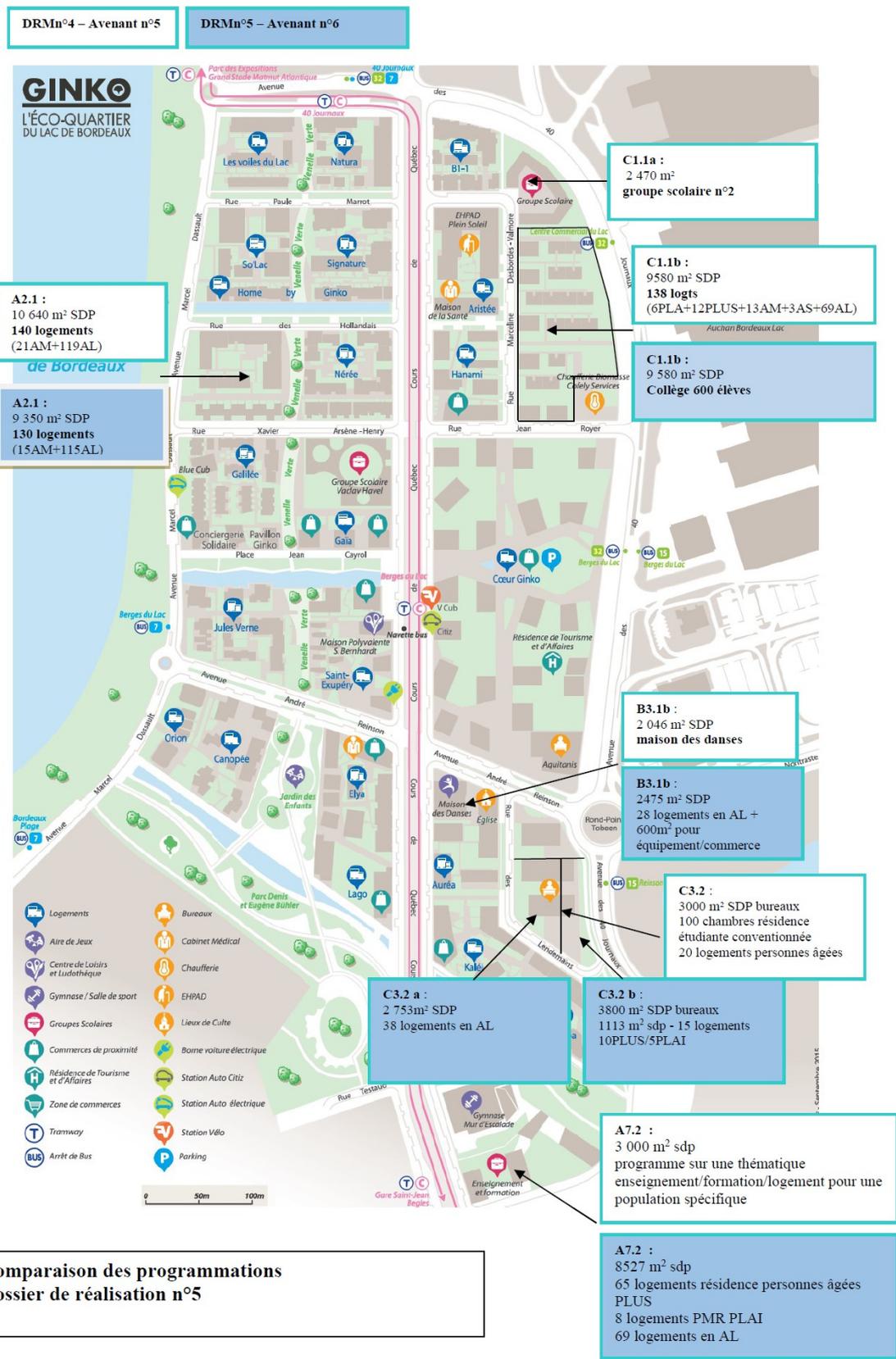
- L'objectif est de créer une mixité programmatique à l'échelle de l'îlot, ce qui se traduit par un immeuble collectif et un habitat semi-individuel avec un cœur d'îlot paysager au-dessus du parking.

### **Îlot C3-2b**

- Côté avenue des 40 Journaux – 3 800 m<sup>2</sup> de bureaux et 15 logements sociaux réalisés par Bouygues Immobilier.

Il s'agit de créer un front urbain avec un immeuble destiné dans sa partie nord aux bureaux dans la continuité du projet du lot C3-1 et dans sa partie sud à 15 logements sociaux.

Carte présentant les évolutions de la programmation :



**Comparaison des programmations  
Dossier de réalisation n°5**

- **Délégation de maîtrise d'ouvrage pour des travaux de réfection et d'aménagement d'espace public**

L'aménageur a cédé la propriété du cours de Québec et de l'avenue Reinson à Bordeaux Métropole au travers d'un acte notarié signé le 15 juin 2017.

- Travaux de réfection du trottoir du cours de Québec au droit de l'îlot cœur Ginko

Dans le cadre des travaux sur l'îlot cœur Ginko, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société Bouygues Immobilier et de la SCI (Société civile immobilière) GINKO COMMERCE, et confiés notamment aux sociétés Botte fondations et GTM bâtiment Aquitaine, des dégradations ont été causées aux ouvrages situés sur le cours de Québec entre l'avenue Reinson et la rue Jean Royer, le long du chantier.

Ces dégradations sont consignées dans les notes aux parties de l'expert judiciaire Monsieur Piccoli, dont Bordeaux Métropole est destinataire puisqu'elle est partie prenante aux opérations d'expertise.

Il est proposé dans le cadre de ce dossier de réalisation modificatif que ces dégradations puissent être reprises concomitamment aux travaux de construction en cours de l'îlot cœur Ginko.

En conséquence, afin de permettre que les travaux de réfection du cours de Québec se déroulent en temps utile, dans des conditions de sécurité optimales et dans une organisation déjà en place, Bordeaux Métropole en délègue la maîtrise d'ouvrage à Bouygues immobilier aménageur.

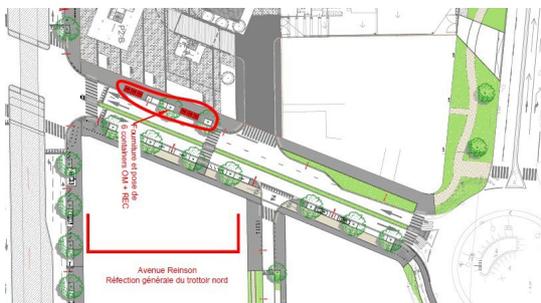
Bouygues immobilier aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Le bilan financier de l'opération d'aménagement intègre une dépense prévisionnelle correspondant aux travaux de reprise des dégradations et une recette venant compenser 100 % de cette dépense. Les montants prévisionnels sont précisés dans la pièce 7 « notice explicative bilan financier » du dossier de réalisation modificatif. Les montants définitifs seront connus à l'issue des opérations d'expertise.

Ces recettes seront perçues sans participation aucune de Bordeaux Métropole, ni de la ville de Bordeaux.

- Travaux d'aménagement du trottoir de l'avenue Reinson au droit de l'îlot cœur Ginko

La programmation sur l'îlot cœur Ginko a nécessité de redimensionner les besoins en conteneurs enterrés sur l'espace public pour la collecte des déchets. L'aménagement du trottoir nord de l'avenue Reinson au droit de l'opération cœur Ginko doit être adapté pour intégrer ces nouveaux bacs enterrés.

Dans la même logique décrite précédemment, il est proposé que ces travaux d'aménagements modificatifs puissent être réalisés concomitamment aux travaux de construction de l'îlot cœur Ginko et que Bordeaux Métropole en délègue la maîtrise d'ouvrage à Bouygues Immobilier Aménageur.



- Phasage de l'opération et durée de la concession d'aménagement

La décomposition en 4 phases reste inchangée.

La phase 4 est prolongée de 2020 à 2022 pour tenir compte du planning de réalisation des îlots inclus dans cette phase et qui seront achevés entre 2019 et 2022.

Pour tenir compte de cette programmation, la durée de la concession d'aménagement doit être prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

- **Actualisation du bilan d'aménagement prévisionnel**

La modification du budget initial est explicitée dans le dossier de réalisation, dans le document intitulé « notice explicative du bilan financier ».

- **Programme Global des Constructions**

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La Surface de plancher (SDP) totale est d'environ 335 126 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- 222 869 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les logements de l'EPA (Etablissement public administratif sur l'îlot A7-2),
- 3 231 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad),
- 13 967 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 33 049 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 305 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial.

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).

Typologie	Dossier de réalisation modificatif n° 4 - 2016	Dossier de réalisation modificatif n° 5 - 2018	Différence en m <sup>2</sup> shon/sdp entre dossier de réalisation modificatif n° 4 et n° 5
	en m <sup>2</sup> SHON/SDP	en m <sup>2</sup> SHON/SDP2	
<b>Logements</b>	<b>224 479</b>	<b>222 868</b>	<b>-1 611</b>
PLAI	18 537	18 016	-521
PLUS	44 648	47 572	2 924
PLS	17 333	14 433	-2 900
Accession modérée	30 283	28 599	-1 684
Accession sociale	18 945	16 057	-2 888
Accession libre	94 733	88 895	-5 838
Accession maîtrisée TVA réduite	0	9 296	9 296
<b>Résidence</b>	<b>3 231</b>	<b>3 231</b>	<b>0</b>
<b>EHPAD</b>	<b>6 982</b>	<b>6 982</b>	<b>0</b>
<b>Pôle commercial</b>	<b>29 000</b>	<b>29 000</b>	<b>0</b>
<b>Commerces de proximité</b>	<b>3 449</b>	<b>4 049</b>	<b>600</b>
<b>Bureaux</b>	<b>12 965</b>	<b>13 967</b>	<b>1 002</b>
<b>Equipements publics</b>	<b>14 096</b>	<b>22 300</b>	<b>8 204</b>
<b>Equipements d'intérêt collectif</b>	<b>4 005</b>	<b>1 005</b>	<b>-3 000</b>
<b>Parking ouvert au public à usage commerc</b>	<b>31 724</b>	<b>31 724</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>329 931</b>	<b>335 126</b>	<b>5 195</b>

En synthèse le nombre total de logements programmés entre le précédent dossier de réalisation modificatif et celui-ci est en très légère baisse, soit 2 992 logements contre 3 037 sur la programmation précédente.

- **Avenant n°6 au traité de concession**

A 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°6, de préciser la modification du programme prévisionnel de construction, telle que présentée ci-dessus, le

programme des équipements publics modifié et les modalités de versement des participations de l'aménageur.

- **Actualisation du bilan consolidé de 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 :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Acquisitions foncières à la valeur historique	4 172 240	326 759	4 498 999	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	26 000 000	5 528 678	31 528 678
Groupe scolaire n°2 (14 classes)	8 745 578	3 248 358	11 993 935	Participations au groupe scolaire n°2	6 189 116	-	6 189 116
				Participation Ville (20% du HT 14 classes)	639 116	-	639 116
				participation aménageur	5 550 000	-	5 550 000
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 am.)	1 250 000	-	1 250 000				
- logement social	-	-	-				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	-	-	-				
- maîtrise foncière	1 250 000	-	1 250 000				
participation aux travaux de la zac	45 379	-	45 379				
<b>SOUS TOTAL D1</b>	<b>18 234 882</b>	<b>3 575 117</b>	<b>21 809 998</b>	<b>SOUS TOTAL R1</b>	<b>32 189 116</b>	<b>5 528 678</b>	<b>37 717 794</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
VRD sous MOA de la CUB	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de Bordeaux Métropole (poste 4.2. du bilan aménageur)			
études travaux MOE SPS	738 000	144 648	882 648				
DT Bordeaux	518 000	101 528	619 528				
Mission Tram way	220 000	43 120	263 120				
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
<b>SOUS TOTAL D2</b>	<b>768 000</b>	<b>150 528</b>	<b>918 528</b>	<b>SOUS TOTAL R2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 =</b>	<b>19 002 882</b>	<b>3 725 645</b>	<b>22 728 526</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>32 189 116</b>	<b>5 528 678</b>	<b>37 717 794</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE en € TTC</b>					<b>14 989 267</b>		

Soit une évolution de + 164 193 €

- **Actualisation du bilan consolidé de la ville de Bordeaux**

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

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)	1 000 000	-	1 000 000	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	-	-	-
Groupe scolaire n°2							
participation 14 classes	639 116	-	639 116				
<b>SOUS TOTAL D1'</b>	<b>1 639 116</b>	<b>-</b>	<b>1 639 116</b>	<b>SOUS TOTAL R1'</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Au titre des équipements communaux</b>							
Equipements sous MOA Commune	20 301 259	3 979 047	24 280 306	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA Commune	7 895 000	-	7 895 000
génie civil transformateur Parentis	30 000	5 880	35 880				
ouvrages de sécurité du Parc Buhler	44 119	8 647	52 766				
<b>SOUS TOTAL D2'</b>	<b>20 375 378</b>	<b>3 993 574</b>	<b>24 368 952</b>	<b>SOUS TOTAL R2'</b>	<b>7 895 000</b>	<b>-</b>	<b>7 895 000</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'</b>	<b>22 014 494</b>	<b>3 993 574</b>	<b>26 008 068</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'</b>	<b>7 895 000</b>	<b>-</b>	<b>7 895 000</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE en € TTC</b>					<b>-18 113 068</b>		

Soit une évolution de + 4 100 214 €

**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 du 26 octobre 2012 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 du 14 février 2014 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 Métropole a approuvé le dossier de réalisation modificatif n°3 et l'avenant n°4 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2016/0540 en date du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation modificatif n°4 et l'avenant n°5 au traité de concession,

**VU** la délibération n°D2018/296 du 9 juillet 2018 par laquelle le Conseil municipal de la ville de Bordeaux a acté la modification du programme des équipements publics de la ZAC dans le dossier de réalisation modificatif n°5 ;

**VU** le projet de dossier de réalisation modificatif n°5 au traité de concession ci-annexé,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** pour permettre la réalisation de l'opération de la Berge du Lac/Ginko, il est nécessaire d'actualiser le programme des équipements publics, d'ajuster le programme de construction établi dans le dossier de réalisation de la ZAC, et d'actualiser les engagements de l'aménageur dans un avenant n°6 au traité de concession,

### **DECIDE**

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

**Article 2 :** d'approuver le dossier modificatif n°5 de réalisation de la ZAC de la Berge du Lac/Ginko,

**Article 3 :** d'approuver les termes du projet d'avenant n°6 au traité de concession,

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°6 au traité de concession,

**Article 5** : d'approuver la délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux de réfection du cours du Québec et de l'avenue Reinson, tel que précisé dans le dossier de réalisation modificatif,

**Article 6** : d'imputer les crédits nécessaires à la réalisation du groupe scolaire n°2 sur les lignes budgétaires gérées par la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et du paysage sur les lignes du budget principal, Dépenses : chapitre 23 - compte 231312 - fonction 213 ; Recettes : chapitre 13 - compte 13241 -fonction 213,

**Article 7** : 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.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 septembre 2018

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>5 OCTOBRE 2018</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>5 OCTOBRE 2018</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--

**AVENANT n°6**

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

Annexe à la délibération n° 2018/... du 28 septembre 2018

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°2018/... du Conseil métropolitain en date du 28 septembre 2018

Ci-après désignée « Bordeaux Métropole »

ET

BOUYGUES IMMOBILIER, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 138 577 320 euros, immatriculée au RCS de BORDEAUX, sous le numéro 562 091 546, dont le siège social est établi 3 boulevard Gallieni, 92 445 Issy-les-Moulineaux cedex, dont l'établissement local est situé Bassin à Flots 01, Hangar G2, quai Armand Lalande, 33 000 BORDEAUX, représentée par Monsieur Cyril Nardy, agissant en qualité de Directeur Régional UrbanEra Sud-Ouest, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné « l'Aménageur »

## 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.

### Historique des avenants au traité de concession

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.

Par un avenant n°5 en date du 22 novembre 2016, le programme des équipements publics a été mis à jour, le programme de travaux a intégré de nouveaux ouvrages d'intérêt général avec la busage du fossé et l'aménagement de la voie verte avenue des 40 journaux, le programme global des constructions a été actualisé afin d'intégrer une résidence étudiante conventionnée.

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.

### Historique des évolutions 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 modificatif est venu actualiser le programme global de construction a été actualisé et le traité de concession a été modifié sur ce point.

Le 23 septembre 2016, un quatrième dossier de réalisation modificatif a permis d'actualiser le programme global de constructions et le programme des équipements publics.

Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire de faire évoluer certaines dispositions du Traité de concession par un avenant n°6 au traité de concession. Tel est l'objet du présent avenant qui prévoit une évolution du programme des équipements publics (article 1), une évolution du versement de la participation Aménageur aux équipements publics (article 2) et une évolution du programme global de constructions (article 3).

Avenant n°6 Berge du Lac/Ginko

### **Article 1 : modification du programme des équipements publics**

Le programme des équipements publics de superstructure est modifié selon les éléments suivants :

- La réintégration dans le programme d'un collège public
- La suppression du programme de la Maison des danses

#### La réintégration d'un collège public

Dans le cadre de l'adoption de son plan collège en septembre 2017, le conseil départemental a confirmé la réalisation sur le quartier d'un équipement d'une capacité de 600 élèves - extensible à 700 élèves. La **réintégration de cet équipement au programme de la ZAC** permet d'anticiper les prévisions de croissance démographique élevées dans la partie Nord de la Ville et constitue par la même une **réelle plus-value pour le quartier**.

Pour rappel, dans le traité de concession de 2006, était prévue une mise à disposition gratuite d'un foncier de 9 390 m<sup>2</sup> pour la réalisation de cet équipement revue largement à la baisse courant 2014 avec une réserve de 5 847 m<sup>2</sup> (ilot A7-2) pour un programme de collège privé d'une capacité d'accueil moindre. La capacité du futur collège public ayant été revue à la hausse, parallèlement à l'intégration d'un gymnase spécifique, **un terrain de 10 006 m<sup>2</sup>** (ilot C1-1b) fait l'objet d'une **mise à disposition gracieuse au profit du département**.

Cette emprise idéalement desservie et localisée au nord du quartier, constitue ainsi une polarité d'équipement public majeur avec le second groupe scolaire du quartier dont la livraison est prévue pour la rentrée 2020.

#### La suppression du projet de la Maison des danses

Dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement, la Ville de Bordeaux a notamment intégré l'acquisition du bâtiment du centre de développement chorégraphique national récemment installé à la Manufacture Atlantique. Dans ce contexte, le projet de Maison des Danses initialement envisagé n'a plus vocation à être réalisé, ce qui libère un foncier de 1389 m<sup>2</sup> pour un nouveau projet.

La participation financière initiale de 2,4 millions d'euros initialement versée au titre de la création de la Maison des danses est réaffectée au programme du groupe scolaire n°2.

## **Article 2 : modification des modalités de versement de la participation de l'Aménageur**

Les modalités de versement de la participation de l'Aménageur aux équipements publics de la ZAC sont modifiées selon les éléments suivants :

Le traité de concession prévoyait l'affectation de 3,15 millions d'euros de participation versée par l'Aménageur au titre du financement du programme du groupe scolaire n°2.

Le programme de l'équipement a évolué pour répondre aux besoins des usagers de la ZAC en passant de 9 à 16 classes, dont 14 pour les besoins du quartier Ginko. La surface de plancher est passée de 2 470 m<sup>2</sup> à 3 140 m<sup>2</sup>.

La participation de l'Aménageur est en conséquence augmentée de 2,4 millions d'euros et s'élève désormais à 5,55 millions d'euros pour le groupe scolaire n°2.

Le groupe scolaire n°2 est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, conformément à la délibération métropolitaine n°2015-746 du 27 novembre 2015.

Les modalités de versement de cette participation de l'Aménageur portée à 5 550 000 € HT sont définies ci-après :

- Le montant de la participation est ferme, non actualisable et non révisable.

En sa qualité de maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole souscrit aux obligations suivantes :

- Elle s'engage à financer l'éventuel différentiel de coût entre le montant de la participation et le coût final de l'équipement,
- Elle s'engage à respecter l'échéancier prévisionnel, qui définit par phase les stades d'exigibilité par le maître d'ouvrage des participations financières de l'Aménageur,
- Elle s'engage à fournir à l'appui de chaque appel de fonds, une attestation d'avancement des travaux validée par la maîtrise d'œuvre. A réception de cette attestation, Bouygues Immobilier procédera dans les 30 jours au paiement de l'appel de fonds.

L'échéancier des paiements est le suivant :

- Ordre de service de démarrage des travaux : 30%
- Arrêté du maire de l'ouverture de l'équipement public : 70%

Le montant des participations est ainsi maintenu à 13.445.000 €HT dans le traité de concession. Le plan de financement se présentant de la manière suivante :

- 612 000 € HT de participations en nature ;
- 7 283 000 € HT de participations financières, versées par l'Aménageur au bénéfice de la Ville de Bordeaux ;
- 5 550 000 € HT de participations financières, versées par l'Aménageur au bénéfice de Bordeaux Métropole.

## **Article 3 : modification du programme global des constructions**

La programmation évolue pour tenir compte notamment des évolutions d'affectation des lots évoquées ci-dessus et notamment de l'abandon du projet de 138 logements sur l'îlot C1-1b, nécessitant de trouver un nouvel équilibre. La programmation retenue poursuit l'objectif de mixité et de diversité de logements au sein de chaque îlot et vise à favoriser l'acquisition des logements par des propriétaires occupants. Les évolutions précises sont décrites dans le Programme global de construction. Ces projets s'inscriront dans la charte du Bien Construire à Bordeaux Métropole signée le 15 mars 2018.

Ceci entraîne de facto un ajustement de la SDP et du nombre de logements qui passe ainsi de 3 037 à 2 992 logements et diminue d'autant la SDP « résidences ».

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La Surface de Plancher (SDP) totale est d'environ 335 126 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- 222 869 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les logements de l'EPA sur l'îlot A7-2),
- 3 231 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un Ehpad,
- 13 967 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 33 049 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 305 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m<sup>2</sup> 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 2992 logements dans un secteur de Bordeaux, jusqu'alors principalement dominé par l'offre commerciale et tertiaire, et actuellement en pleine mutation et diversification.

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 335 126 m<sup>2</sup> SHON/SDP environ (...) à réaliser. Le coût de sortie indicatif par m<sup>2</sup> 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 4 : délégation de maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole à l'Aménageur**

Dans le cadre des travaux sur l'îlot cœur Ginko, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société Bouygues Immobilier et de la SCI GINKO COMMERCE, et confiés notamment aux sociétés BOTTE FONDATIONS et GTM BATIMENT AQUITAINE, des dégradations ont été causées aux ouvrages situés sur le cours de Québec entre l'avenue Reinson et la rue Jean Royer, le long du chantier. Ces dégradations sont consignées dans les notes aux parties de l'Expert judiciaire monsieur PICCOLI, dont Bordeaux Métropole est destinataire puisqu'elle est partie prenante aux opérations d'expertise.

Les enjeux liés à l'ouverture du centre commercial et des 600 logements de l'opération cœur Ginko sont importants, de sorte qu'il serait préférable que ces dégradations puissent être reprises concomitamment aux travaux de construction de l'îlot cœur Ginko.

Par ailleurs, la programmation sur l'îlot cœur Ginko a nécessité de redimensionner les besoins en conteneurs enterrés sur l'espace public pour la collecte des déchets. L'aménagement du trottoir nord de l'avenue Reinson au droit de l'opération cœur Ginko doit être adapté pour intégrer ces nouveaux bacs enterrés.

L'organisation de ce chantier hors norme génère nécessairement une forte coactivité dans des délais très courts. Afin de permettre que les travaux de réfection du cours de Québec et les travaux d'aménagement du trottoir nord de l'avenue Reinson au droit de l'opération cœur Ginko se déroulent en temps utile, dans des conditions de sécurité optimales et dans une organisation déjà en place, Bordeaux Métropole en délègue la maîtrise d'ouvrage à Bouygues Immobilier Aménageur.

Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Le bilan financier de l'opération d'aménagement intègre une dépense prévisionnelle correspondant aux travaux de reprise des dégradations et une recette venant compenser 100% de cette dépense. Les montants prévisionnels sont précisés dans la pièce 7 « Notice explicative bilan financier » du dossier de réalisation modificatif. Les montants définitifs seront connus à l'issue des opérations d'expertise.

Ces recettes seront perçues sans participation aucune de Bordeaux Métropole ni de la Ville de Bordeaux.

## **Article 5 : modification de la durée de concession d'aménagement**

Conformément au dossier de réalisation modificatif n°5 voté le 28 septembre 2018 par délibération 2018/..., le phasage de réalisation des équipements publics et de la ZAC est recalé comme suite :

### Programme des équipements publics

Le planning actualisé est le suivant :

- Collège public : ouverture au public : 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

### Adaptation du phasage

La décomposition en 4 phases reste inchangée.

La phase 4 est prolongée de 2020 à 2022 pour tenir compte du planning de réalisation des îlots inclus dans cette phase et qui seront achevés entre 2019 et 2022.

A ce titre, la durée de la concession d'aménagement est prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

## **Article 6**

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 inchangées.

Fait à Bordeaux, le

Pour Bordeaux Métropole

Pour Bouygues Immobilier



## 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°5 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document  
n°3.1

AVP

PRO

DCE

Date 05-2018

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	<b>B</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>C</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>D</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>E</b>		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@blp.archi](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:yves.buchwalter@arteliagroup.com)





## PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC N° 5

Le document qui va suivre est le dossier de réalisation modificatif n°5 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°4 approuvé par le Conseil de Bordeaux-Métropole le 23 septembre 2016 (délibération n°2016/0540) qui a été suivi de l'avenant n°5 au Traité de concession d'aménagement signé le 22 novembre 2016 (délibération n°2016-540 du 23 septembre 2016).

Les objets de la modification du dossier de réalisation sont détaillées ci-après :

### 1. Evolution de la programmation des équipements publics

#### a. Réintégration d'un collège public

En 2017, dans le cadre du plan collège lancé à l'échelle du département de la Gironde, le quartier Ginko a été ciblé pour l'implantation d'un collège de 600 élèves, extensible à 700 élèves.

Le terrain de l'ilot A7-2 de 5464m<sup>2</sup> s'est avéré être insuffisant en terme de superficie pour accueillir cet équipement, et c'est donc finalement le terrain de l'ilot C1-1b de 10 006m<sup>2</sup> situé au sud du deuxième groupe scolaire qui a été choisi.

Le projet de 138 logements pour 10 488 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), initialement projeté sur l'ilot C1-1b est donc abandonné.

La cession de l'emprise foncière de l'ilot C1-1b au profit du Département de la Gironde donnera lieu à la rédaction d'un acte de vente et sera accompagné par la signature d'un cahier des charges de cession de terrain propre à cet équipement. La dite cession aura lieu à titre gratuit, hors frais d'actes qui seront à la charge du Département. L'Aménageur prendra à sa charge les frais de bornage du terrain cédé, ainsi que l'établissement du document d'arpentage correspondant.

A la demande de Bordeaux Métropole, l'Aménageur introduira une clause spécifique dans l'acte de vente, afin qu'une affectation d'usage exclusif pour un collège grève le foncier cédé et que le terrain revienne à Bordeaux Métropole en cas de désaffectation d'usage.

Le planning de cette opération est le suivant :

- Collège : ouverture au public : 3<sup>ème</sup> T 2022

#### b. Evolution du projet de la Maison des danses

Dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement, la Ville de Bordeaux a notamment intégré l'acquisition du bâtiment du centre de développement chorégraphique national récemment installé à la Manufacture Atlantique. Dans ce contexte, le projet de Maison des Danses initialement envisagé n'a plus vocation à être réalisé, ce qui libère un foncier de 1389m<sup>2</sup> pour un nouveau projet.

La participation financière initiale de 2.4 millions d'euros initialement versée au titre de la création de la Maison des danses est réaffectée au programme du groupe scolaire n°2.

### c. Groupe scolaire n°2

Le traité de concession prévoyait l'affectation de 3.15 millions d'euros de participation versée par l'Aménageur au titre de cet équipement.

Le programme de l'équipement a évolué pour répondre aux besoins des usagers de la ZAC en passant de 9 à 16 classes, dont 14 pour les besoins du quartier Ginko. La surface de plancher est passée de 2470m<sup>2</sup> à 3140m<sup>2</sup>.

La participation de l'Aménageur est en conséquence augmenté de 2.4 millions d'euros et s'élève désormais à 5.55 millions d'euros pour le groupe scolaire n°2.

Le groupe scolaire n°2 est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Les modalités de versement de cette participation sont définies ci-après :

Le montant de la participation est ferme, non actualisable et non révisable.

En sa qualité de maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole souscrit aux obligations suivantes :

- Elle s'engage à financer l'éventuel différentiel de coût entre le montant de la participation et le coût final de l'équipement,
- Elle s'engage à respecter l'échéancier prévisionnel, qui définit par phase les stades d'exigibilité par le maître d'ouvrage des participations financières de l'Aménageur,
- Elle s'engage à fournir à l'appui de chaque appel de fonds, une attestation d'avancement des travaux validée par la maîtrise d'œuvre. A réception de cette attestation, Bouygues Immobilier procédera dans les 30 jours au paiement de l'appel de fonds.

Echéancier des paiements :

- Ordre de service de démarrage des travaux : 30%
- Arrêté du maire de l'ouverture de l'équipement public : 70%

Le planning actualisé est le suivant :

- Groupe scolaire n°2 : ouverture au public : 3<sup>ème</sup> T 2020

## 2. Evolution du programme global de construction

La programmation évolue pour tenir compte notamment des évolutions d'affectation des lots évoquées ci-dessus et notamment de l'abandon du projet de 138 logements sur l'îlot C1-1, nécessitant de trouver un nouvel équilibre. La programmation retenue poursuit l'objectif de mixité et de diversité de logements au sein de chaque îlot et vise à favoriser l'acquisition des logements par des propriétaires occupants.

Ces projets s'inscriront dans la charte du Bien Construire à Bordeaux Métropole signée le 15 mars dernier.

### a. Ilot A2-1

L'îlot A2-1 est situé au nord-ouest de la ZAC et est délimité :

- A l'ouest par l'avenue des 40 Journaux qui longe le lac
- Au nord par la rue des Hollandais et le canal
- Au sud par la rue Xavier Arsène-Henry
- A l'est par la venelle

Cet îlot bénéficie d'une situation géographique privilégiée dans le quartier Ginko avec un environnement d'exception et des perspectives sur le lac, le canal des Hollandais et la venelle verte, ce qui justifie l'augmentation de la charge foncière sur le logement libre. Il reprend la configuration des grands îlots complexes présents sur l'ensemble du quartier Ginko : le principe d'aménagement repose sur une diversité de typologies, mixant logements individuels, intermédiaires et logements collectifs.

A l'intérieur de cet îlot, les bâtiments seront principalement orientés est-ouest pour profiter notamment des vues sur le lac. Le stationnement est intégré en cœur d'îlot dans un socle dont le contour est habité et au-dessus duquel se trouve un véritable jardin.

Un retrait paysagé est préservé le long du lac et de l'avenue Dassault renforçant cette lisière naturelle.

La bande sud délimitée par la rue Xavier Arsène-Henry regroupera de l'habitat individuel (R+1/R+2) desservi par une sente privée dans l'épaisseur des îlots et offrant des jardins sur l'espace public. Au nord rue des Hollandais, les bâtiments pourront être plus élevés sans préjudice pour les constructions en cœur d'îlot.

Cette forme urbaine permet de garantir une certaine densité tout en créant un îlot ouvert et un cadre « respirant » pour les habitants.

Une attention toute particulière sera attachée au choix de l'architecte et à la qualité des prestations sur ce programme immobilier.

Le programme capitalise sur les retours d'expérience des îlots voisins notamment l'opération *Nérée* de Mésolia sur la parcelle A2-2.

Les faisabilités permettent de dégager une surface disponible pour un parking d'environ 130 places. Le nombre de logements passe donc de 140 à 130. La proportion de logements en accession modérée est conservée.

La programmation sur cet îlot réalisé par Bouygues Immobilier sera dédiée à de l'accession modérée (15 logements environ) et à de l'accession libre (115 logements environ).

#### b. Ilot A7-2

L'îlot A7-2 est situé au sud de la ZAC et est délimité :

- Au nord par le gymnase
- A l'ouest par le cours de Québec
- A l'est par le parc Denis et Eugène Bühler
- Au sud par l'avenue Laroque en rive du quartier des Aubiers

Initialement ciblé pour un collège, la programmation sur cet îlot a évolué dans l'avenant n°5 pour laisser place à une programmation dédiée à une thématique enseignement/formation/logement à destination d'une population spécifique.

En parallèle de la recherche d'opportunités et de partenaires sur cet îlot, Logévie et la Ville de Bordeaux ont statué conjointement sur le devenir de la résidence « La lumineuse » située dans le quartier Bacalan de Bordeaux et ont pris la décision de reconstruire une Résidence Autonomie neuve sur un nouveau site. Le terrain de l'îlot A7-2 a ainsi été identifié pour ce projet.

Les Résidences Autonomies sont des solutions d'hébergement proposées aux personnes de plus de 60 ans autonomes et souhaitant accéder plus facilement à certains services et disposer d'un cadre de vie sécurisant.

Formule intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite (EHPAD), la Résidence Autonomie est un mode d'hébergement collectif (logements foyers) non médicalisé. Elle accueille des

personnes âgées autonomes, mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et ont besoin occasionnellement d'être aidées. Elle dispose de logements indépendants avec possibilité de bénéficier de locaux communs et de services collectifs (restauration, buanderie, animations, etc.) dont l'usage est optionnel.

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Bordeaux assurera la gestion médico - social de cette résidence.

Différents projets ont été étudiés pour compléter l'offre en logements sur cet îlot, pour aboutir aujourd'hui à la programmation présentée au présent dossier, à savoir 142 logements pour 8 527m<sup>2</sup> de SDP réalisés par Bouygues Immobilier, répartis comme suit :

- 65 logements en Résidence Autonomie pour Personnes Agées
- 8 logements en colocation pour personnes handicapées gérés par Cap Solidarité.
- 69 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (périmètre de 300m du quartier prioritaire de la politique de la ville : QPV des Aubiers).

L'idée est d'avoir la résidence pour personnes âgées en alignement sur le cours de Québec et en léger retrait par rapport à l'avenue Laroque, afin de préserver l'alignement avec les bâtiments des Aubiers. Le stationnement sous forme de socle doit être invisible et habillé par une façade active donnant sur cette entrée sud de Ginko, un jardin suspendu se développera sur ce socle. Côté parc Denis et Eugène Bühler, une typologie de « bâtiment plot » (30m de hauteur maximale) pourra dialoguer avec les bâtiments en vis-à-vis le long du promenoir.

Une césure paysagère sera créée entre les différents programmes reliant l'avenue Laroque au parc Denis et Eugène Bühler offrant une respiration visuelle et paysagère.

Cet îlot assurera la continuité du bâti sur l'avenue Laroque, avec en vis-à-vis, côté Aubiers, une densification projetée de nouveaux logements.

L'attractivité reposera notamment sur des prix de vente maîtrisés et attractifs (secteur QPV des Aubiers avec TVA réduite) et la qualité des vues et orientations que nous proposerons dans les 2 bâtiments de logements libres.

### c. l'ilot B3-1b

L'équipement public que représentait la Maison des danses va laisser place à un bâtiment élancé de logements avec en rez-de-chaussée un espace généreux, mixte et ouvert sur le parvis minéral et planté de l'église Notre Dame du Lac. L'idée est de créer une véritable perspective et ouverture urbaine sur la façade nord de l'avenue Reinson, qui se perçoit depuis le giratoire Tobeen. Trois programmes: un plot de 28 logements environ avec son rez-de-chaussée animé (B3-1b), l'église Notre Dame du Lac et les bureaux sur l'ilot C3.1 sont en étroite articulation sur un espace ouvert : un parvis minéral planté.

Ce nouveau bâtiment de logements, réalisé par Bouygues Immobilier, résonnera avec les deux plots en vis-à-vis de cœur Ginko. Son implantation, en retrait depuis l'avenue Reinson, préservera des vues sur l'église depuis le lac et le carrefour cours de Québec/avenue Reinson.

Le stationnement sera mutualisé avec le parking de l'opération cœur Ginko. Nous envisageons en effet d'avoir du stationnement en amodiation dans le parking de cœur Ginko.

Ces logements libres bénéficieront de la TVA réduite (périmètre de 300m du QPV des Aubiers).

#### d. Ilot C3-2

L'ilot C3-2 est situé au sud-est de la ZAC et est délimité :

- A l'est par l'avenue des 40 Journaux, axe commercial important qui constitue aussi l'une des entrées du quartier
- A l'ouest par la rue des Lendemains, au caractère plutôt calme et résidentiel
- Au nord par l'ilot C3-1 qui accueille des bureaux

Cette situation lui confère une grande importance d'un point de vue de la structure urbaine : il constitue en effet l'entrée du nouveau quartier Ginko ; l'avenue des 40 Journaux qui prolonge l'avenue des Français Libres étant un accès majeur en venant du sud et du centre-ville.

Cet îlot était à l'origine dédié exclusivement à un programme de bureaux, puis à des bureaux, logements étudiants et une résidence seniors. Aujourd'hui la programmation est consacrée à des bureaux, des logements sociaux et des logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite.

La volonté urbaine et architecturale est de dessiner un nouveau morceau de façade sur la rive est du quartier, reliant l'ancienne frange commerciale avec les nouveaux îlots de logements longeant le lac. L'avenue des 40 Journaux, aujourd'hui ponctuée par l'immeuble de bureaux d'Aquitanis, cœur Ginko et la chaufferie bois, se verra complétée par une nouvelle « pièce », dont l'ambition est de donner un visage urbain au quartier, tout en révélant le caractère paysagé du lieu. L'idée est de renforcer les bâtiments tertiaires en situation de vitrine le long de l'avenue des 40 Journaux, qui va bénéficier d'une requalification complète.

#### Ilot C3-2a

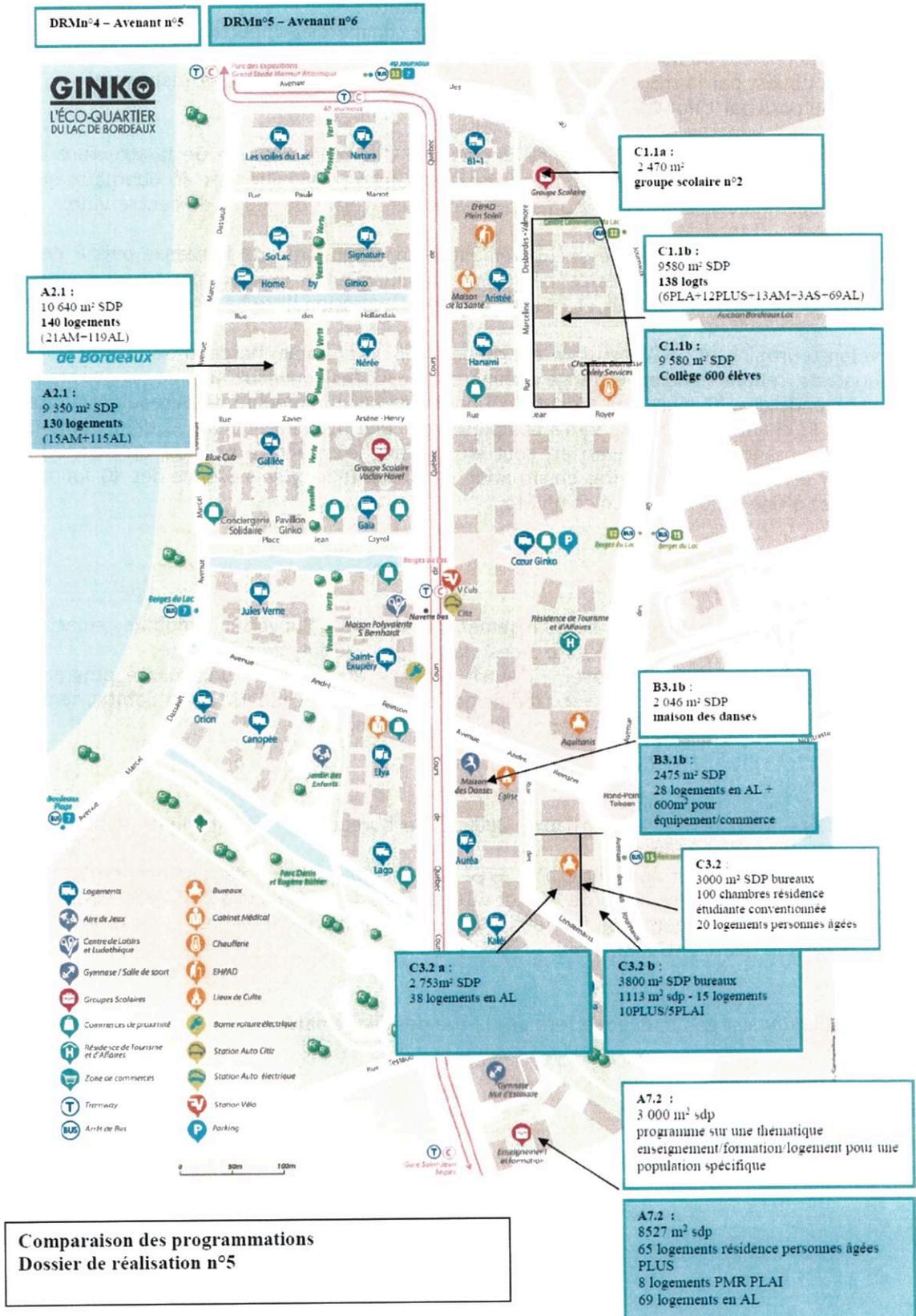
- Côté rue des Lendemains - 38 logements réalisés par Bouygues Immobilier en accession libre bénéficiant de la TVA réduite à destination de la résidence principale.  
L'objectif est de retrouver « l'esprit GINKO » en intégrant une mixité programmatique à l'échelle de l'ilot, ce qui se traduit par un immeuble collectif et un habitat semi-individuel avec un cœur d'ilot paysager au-dessus du parking.

#### Ilot C3-2b

- Côté avenue des 40 Journaux - 3800m<sup>2</sup> de bureaux et 15 logements sociaux réalisés par Bouygues Immobilier.  
Il s'agit de créer un front urbain avec un immeuble destiné dans sa partie nord aux bureaux dans la continuité du projet du lot C3-1 et dans sa partie sud à 15 logements sociaux sous la forme d'une émergence fine et verticale, qui constitue en venant du sud le signal d'entrée dans le quartier Ginko.

L'accès parking est commun et se fera par la rue des Lendemains.

### 3. Carte présentant les évolutions de la programmation



#### 4. Espace public - travaux de réfection du trottoir du cours de Québec et travaux d'aménagement du trottoir de l'avenue Reinson au droit de l'îlot cœur Ginko

L'Aménageur a cédé la propriété du cours de Québec et de l'avenue Reinson à Bordeaux Métropole au travers d'un acte notarié signé le 15 juin 2017.

##### a. Travaux de réfection du trottoir du cours de Québec au droit de l'îlot cœur Ginko

Dans le cadre des travaux sur l'îlot cœur Ginko, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société Bouygues Immobilier et de la SCI GINKO COMMERCE, et confiés notamment aux sociétés BOTTE FONDATIONS et GTM BATIMENT AQUITAINE, des dégradations ont été causées aux ouvrages situés sur le cours de Québec entre l'avenue Reinson et la rue Jean Royer, le long du chantier.

Ces dégradations sont consignées dans les notes aux parties de l'Expert judiciaire monsieur PICCOLI, dont Bordeaux Métropole est destinataire puisqu'elle est partie prenante aux opérations d'expertise.

Les enjeux liés à l'ouverture du centre commercial et des 600 logements de l'opération cœur Ginko sont importants, de sorte qu'il serait préférable que ces dégradations puissent être reprises concomitamment aux travaux de construction de l'îlot cœur Ginko.

L'organisation de ce chantier hors norme génère nécessairement une forte coactivité dans des délais très courts.

Afin de permettre que les travaux de réfection du cours de Québec se déroulent en temps utile, dans des conditions de sécurité optimales et dans une organisation déjà en place, Bordeaux Métropole en délègue la maîtrise d'ouvrage à Bouygues Immobilier Aménageur.

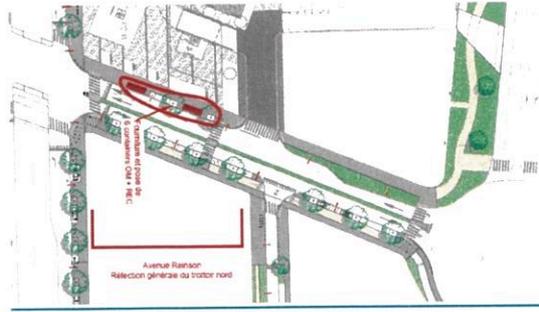
Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Le bilan financier de l'opération d'aménagement intègre une dépense prévisionnelle correspondant aux travaux de reprise des dégradations et une recette venant compenser 100% de cette dépense. Les montants prévisionnels sont précisés dans la pièce 7 « Notice explicative bilan financier » du dossier de réalisation modificatif. Les montants définitifs seront connus à l'issue des opérations d'expertise.

##### b. Travaux d'aménagement du trottoir de l'avenue Reinson au droit de l'îlot cœur Ginko

La programmation sur l'îlot cœur Ginko a nécessité de redimensionner les besoins en conteneurs enterrés sur l'espace public pour la collecte des déchets. L'aménagement du trottoir nord de l'avenue Reinson au droit de l'opération cœur Ginko doit être adapté pour intégrer ces nouveaux bacs enterrés.

Les enjeux liés à l'arrivée des habitants dans les 600 logements de l'opération cœur Ginko sont importants, de sorte qu'il serait préférable que ces travaux d'aménagements modificatifs puissent être réalisés concomitamment aux travaux de construction de l'îlot cœur Ginko.

Afin de permettre que ces travaux se déroulent en temps utile, dans des conditions de sécurité optimales et dans une organisation déjà en place, Bordeaux Métropole en délègue la maîtrise d'ouvrage à Bouygues Immobilier Aménageur.



## 5. Phasage de l'opération et durée de la concession d'aménagement

La décomposition en 4 phases reste inchangée.

La phase 4 est prolongée de 2020 à 2022 pour tenir compte du planning de réalisation des îlots inclus dans cette phase et qui seront achevés entre 2019 et 2022.

Pour tenir compte de cette programmation, la durée de la concession d'aménagement doit être prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

## 6. Bilan d'aménagement

La modification du budget initial est explicitée dans le dossier de réalisation dans le document intitulé « 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°5 N°3 DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC

Document  
n°4.1

AVP

PRO

DCE

ACT

### Programme des constructions

Date 05-2018

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	<b>B</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>C</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>D</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>E</b>		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@blp.archi](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:yves.buchwalter@arteliagroup.com)





## PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme de construction de la ZAC a été actualisé. La Surface de Plancher (SDP) totale est d'environ 335 126 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

- 222 869 m<sup>2</sup> de SDP affectée au logement (comprenant également les 133 chambres de la résidence ADOMA sur l'îlot A1-2 et les logements de l'EPA sur l'îlot A7-2),
- 3 231 m<sup>2</sup> de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m<sup>2</sup> de SDP affectée à un Ehpad,
- 13 967 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 33 049 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 305 m<sup>2</sup> de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m<sup>2</sup> 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 2992 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	Dossier de réalisation	Différence en m <sup>2</sup> shon/sdp entre dossier de réalisation modificatif n° 4 et n° 5
	modificatif n° 4 - 2016 en m <sup>2</sup> SHON/SDP	modificatif n° 5 - 2018 en m <sup>2</sup> SHON/SDP2	
<b>Logements</b>	<b>224 479</b>	<b>222 868</b>	<b>-1 611</b>
PLAI	18 537	18 016	-521
PLUS	44 648	47 572	2 924
PLS	17 333	14 433	-2 900
Accession modérée	30 283	28 599	-1 684
Accession sociale	18 945	16 057	-2 888
Accession libre	94 733	88 895	-5 838
Accession maîtrisée TVA réduite	0	9 296	9 296
<b>Résidence</b>	<b>3 231</b>	<b>3 231</b>	<b>0</b>
EHPAD	6 982	6 982	0
<b>Pôle commercial</b>	<b>29 000</b>	<b>29 000</b>	<b>0</b>
Commerces de proximité	3 449	4 049	600
Bureaux	12 965	13 967	1 002
Equipements publics	14 096	22 300	8 204
Equipements d'intérêt collectif	4 005	1 005	-3 000
Parking ouvert au public à usage commerc	31 724	31 724	0
<b>TOTAL</b>	<b>329 931</b>	<b>335 126</b>	<b>5 195</b>

# ZAC DE LA BERGE DU LAC

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 5

mai-18

## PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR ILOT

### SYNTHESE

PHASE	superficie de l'ilot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
phase 1	35 849	40 270	0	0	5 300	1 910	47 480	6 777	700	0	54 957
phase 2	38 362	52 449	0	0	3 202	1 109	56 760	2 803	305	0	59 868
phase 3	39 932	61 520	3 736	6 982	1 665	431	70 598	0	0	0	70 598
phase 4	70 175	68 629	3 503	3 231	3 800	29 600	105 260	12 720	0	31 724	149 704
<b>TOTAL</b>	<b>184 318</b>	<b>222 868</b>	<b>7 239</b>	<b>10 213</b>	<b>13 967</b>	<b>33 050</b>	<b>280 098</b>	<b>22 300</b>	<b>1 005</b>	<b>31 724</b>	<b>335 127</b>

### PHASE 1

ILOT	superficie de l'ilot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOTAL</b>	<b>35 849</b>	<b>40 270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 300</b>	<b>1 910</b>	<b>47 480</b>	<b>6 777</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>54 957</b>

### PHASE 2

ILOT	superficie de l'ilot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
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	4 831	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	2 198				3 202		3 202				3 202
A7.1	4 238						0	2 803			2 803
<b>TOTAL</b>	<b>38 362</b>	<b>52 449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 202</b>	<b>1 109</b>	<b>56 760</b>	<b>2 803</b>	<b>305</b>	<b>0</b>	<b>59 868</b>

### PHASE 3

ILOT	superficie de l'ilot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
A1.1	4 452	7 882					7 882				7 882
A1.2	4 286	8 930	3 736				8 930				8 930
A1.3	5 685	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	1 167		10 627				10 627
B1.3	4 503	7 532				431	7 963				7 963
<b>TOTAL</b>	<b>39 932</b>	<b>61 520</b>	<b>3 736</b>	<b>6 982</b>	<b>1 665</b>	<b>431</b>	<b>70 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 598</b>

PHASE 4

ILOT	superficie de l'ilot (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP logements (m <sup>2</sup> )	dont résidences (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP Ehpad/RTA (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP bureaux (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP commerces (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE hors équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. publics (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP équip. Int gal (m <sup>2</sup> )	SDP Parking ouvert au public à usage commercial (m <sup>2</sup> )	SHON/SDP TOTALE yc équip. (m <sup>2</sup> )
A2.1	6 708	9 350					9 350				9 350
A7.2	5 464	8 527	3 503				8 527				8 527
B3.1b	1 389	1 875				600	2 475				2 475
C1.1a	3 794							3 140			3 140
C1-1b	10 006							9 580			9 580
C2.2	38 628	45 011		3 231		29 000	77 242			31 724	108 966
C3.2a	2 275	2 753					2 753				2 753
C3.2b	1 911	1 113			3 800		4 913				4 913
<b>TOTAL</b>	<b>70 175</b>	<b>68 629</b>	<b>3 503</b>	<b>3 231</b>	<b>3 800</b>	<b>29 600</b>	<b>105 260</b>	<b>12 720</b>	<b>0</b>	<b>31 724</b>	<b>149 704</b>

Ilot sous maîtrise d'ouvrage de Bouygues Immobilier

**PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR PRODUIT**

**SYNTHESE**

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m <sup>2</sup> )	% logements
<b>logements :</b>	<b>2 992</b>	<b>213 572</b>	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	333	18 387	11,13%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	523	39 669	17,48%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	90	7 532	3,01%
<i>locatif conventionné PLS</i>	179	14 433	5,98%
<i>Accession sociale</i>	208	16 057	6,95%
<i>Accession modérée</i>	368	28 599	12,30%
<i>Accession libre</i>	1 156	88 895	38,64%
<i>Accession maîtrisée TVA réduite</i>	135	9 296	4,51%
Résidence service		3 231	
Ehpad		6 982	
Bureaux		13 967	-
Commerces		33 049	-
Equip. Public		22 300	
Equip Intérêt général		1 005	
Parking ouvert au public à usage commercial		31 724	
<b>TOTAL</b>	<b>2 992</b>	<b>335 126</b>	<b>100,00%</b>

**PHASE 1 (A2.4, A2.5, A2.3, A3.2, A3.1, A3.3, C1.2, C2.3)**

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m <sup>2</sup> )	% logements
<b>logements :</b>	<b>511</b>	<b>40 270</b>	
<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			
<b>TOTAL</b>	<b>511</b>	<b>54 957</b>	<b>100,00%</b>

**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 (m <sup>2</sup> )	% logements
<b>logements :</b>	<b>652</b>	<b>52 449</b>	
<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		3 202	-
Commerces		1 109	-
Equip. Public		2 803	-
Equip Intérêt général		305	
Parking ouvert au public à usage commercial			
<b>TOTAL</b>	<b>652</b>	<b>59 868</b>	<b>100,00%</b>

PHASE 3 (A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A2.2, B1.1, B1.2, B1.3)

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m <sup>2</sup> )	% logements
<b>logements :</b>	<b>874</b>	<b>61 521</b>	
<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%
<b>Bureaux</b>		<b>1 665</b>	-
<b>Commerces</b>		<b>430</b>	-
<b>Ephad</b>		<b>6 982</b>	
<b>Equip. Public</b>		<b>0</b>	-
<b>Equip Intérêt général</b>		<b>0</b>	
<b>Parking ouvert au public à usage commercial</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>874</b>	<b>70 598</b>	<b>100,00%</b>

PHASE 4 (C1-1a, C1-1b, C2.2, A2.1, A7.2, B3.1b, C3-2a/b)

PRODUITS	Nb logements	SHON/SDP (m <sup>2</sup> )	% logements
<b>logements :</b>	<b>955</b>	<b>59 332</b>	
<i>locatif conventionné PLAI</i>	83	5 960	8,69%
<i>locatif conventionné PLUS</i>	195	13 217	20,42%
<i>locatif conventionné PLUS-RO</i>	0	0	
<i>locatif conventionné PLS</i>	33	2 467	3,46%
<i>Accession sociale</i>		0	0,00%
<i>Accession modérée</i>	177	13 013	18,53%
<i>Accession libre</i>	332	24 675	34,76%
<i>Accession maîtrisée TVA réduite</i>	135	9 296	14,14%
<b>Bureaux</b>		<b>3 800</b>	-
<b>Commerces</b>	-	<b>29 600</b>	-
<b>Résidence hôtelière</b>		<b>3 231</b>	
<b>Equip. Public</b>	-	<b>12 720</b>	-
<b>Equip Intérêt général</b>		<b>0</b>	
<b>Parking ouvert au public à usage commercial</b>		<b>31 724</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>955</b>	<b>149 703</b>	<b>100,00%</b>

# PROGRAMMATION GINKO 2018



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

Equipement public superstructure	Surface parcelle	SHON/SDP en m2	Programme	Implantation	Maîtrise d'ouvrage		Phase de réalisation
					Gestionnaire	Gestionnaire	
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	A2-3	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Groupe scolaire 2 (16 classes)	3 794	3 140	Un groupe scolaire de 16 classes (14 classes pour les besoins de la ZAC et 2 classes pour un besoin hors ZAC) comprenant dortoirs, ateliers, sanitaires, pôle de restauration, locaux administratifs et espaces extérieurs de récréation ; un centre de loisirs sans hébergement ; un logement de fonction	C1-1a	Bordeaux Métropole	Ville de Bordeaux	4ème phase
Maison polyvalente (service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque)		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	A3-3	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	1ère phase
Espace multisports-gymnase	4 238	2 803	Gymnase de quartier, salle multisports, salle dédiée à l'escalade	A7-1	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	2ème phase
Collège	10 006	9 580	Collège urbain de type collège pouvant accueillir 600 élèves extensible 700 élèves comprenant pôle de restauration, bibliothèque, locaux administratifs, gymnase... et espaces extérieurs de récréation	C1-1b	Conseil départemental	Conseil départemental	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 N°5**  
**DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC**

Document  
n°5.3

Date 05-2018

AVP
PRO
DCE
ACT

*Maîtrise d'ouvrage pour la  
gestion future de la ZAC*

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	<b>B</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>C</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>D</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>E</b>		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@blp.archi](mailto:architectes@blp.archi)

Architectes Urbanistes

**AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES**  
 10 Villa Nieupoirt  
 75 013 PARIS  
 tel : 01 40 09 98 60  
 fax : 01 43 79 06 99  
 email : [courrier@agencedevillers.fr](mailto: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](mailto:bordeaux@signes-paysages.fr)

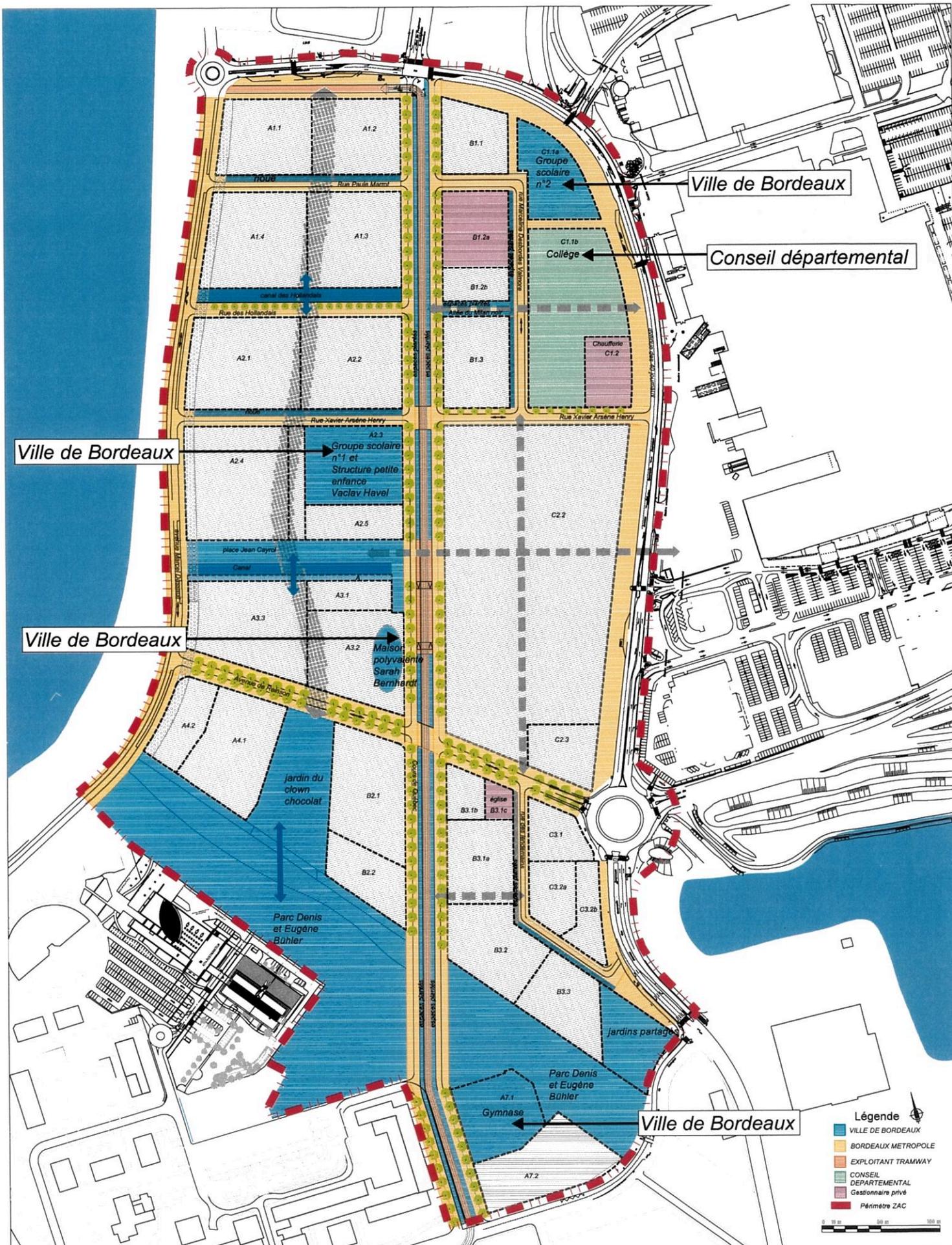
Bureaux d'études

**Verdi Ingenierie Sud-Ouest**  
 14 bis rue Despujols  
 33000 BORDEAUX  
 tel : 05 56 00 12 72  
 email : [batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr](mailto: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](mailto:yves.buchwalter@arteliagroup.com)







Ville de Bordeaux

Ville de Bordeaux

Ville de Bordeaux

Conseil départemental

Ville de Bordeaux

**Légende**

- VILLE DE BORDEAUX
- BORDEAUX METROPOLE
- EXPLOITANT TRAMWAY
- CONSEIL DEPARTEMENTAL
- Gestionnaire privé
- Périmètre ZAC

**ZAC DE LA BERGE DU LAC**  
 dossier de réalisation de ZAC n°5  
 modificatif de la ZAC de la berge du lac  
 Plan des gestionnaires des  
 équipements publics

mai 2018

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**  
 BOUYGUES IMMOBILIER  
 Hangar G2  
 Bassin à flocs 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 flocs n°1  
 Quai Armand Lalande  
 33300 BORDEAUX  
 tel : 05 57 19 50 10  
 fax : 05 57 19 50 10  
 email : architectes@abp.archi

Architectes Urbanistes  
 AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES  
 11 Villa Neaupport  
 75 013 PARIS  
 tel : 01 40 09 98 60  
 fax : 01 43 79 06 69  
 email : coumer@agencedevillers.fr

**Paysagiste**  
 AGENCE SIGNES  
 13 rue Roger Mirasou  
 33000 BORDEAUX  
 tel : 05 56 31 51 18  
 email : bordeaux@signes-paysages.fr

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

**ARTELIA - canaux hydrauliques**  
 Parc de Saurant Bâtiment D  
 6-8 avenue des Satellites  
 33167 Le Mailan 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



**DOSSIER DE REALISATION**  
**N°5 MODIFICATIF**  
**DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC**

Document  
n°5.4

Date 05-2018

AVP
PRO
DCE
ACT

*Phasage indicatif des  
équipements publics ou  
d'intérêt collectif*

ETABLI PAR: BROCHET-LAJUS-PUEYO	Indice	Fichier	Modifications
	<b>B</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>C</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>D</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>E</b>		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@blp.archi](mailto: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](mailto: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](mailto:bordeaux@signes-paysages.fr)

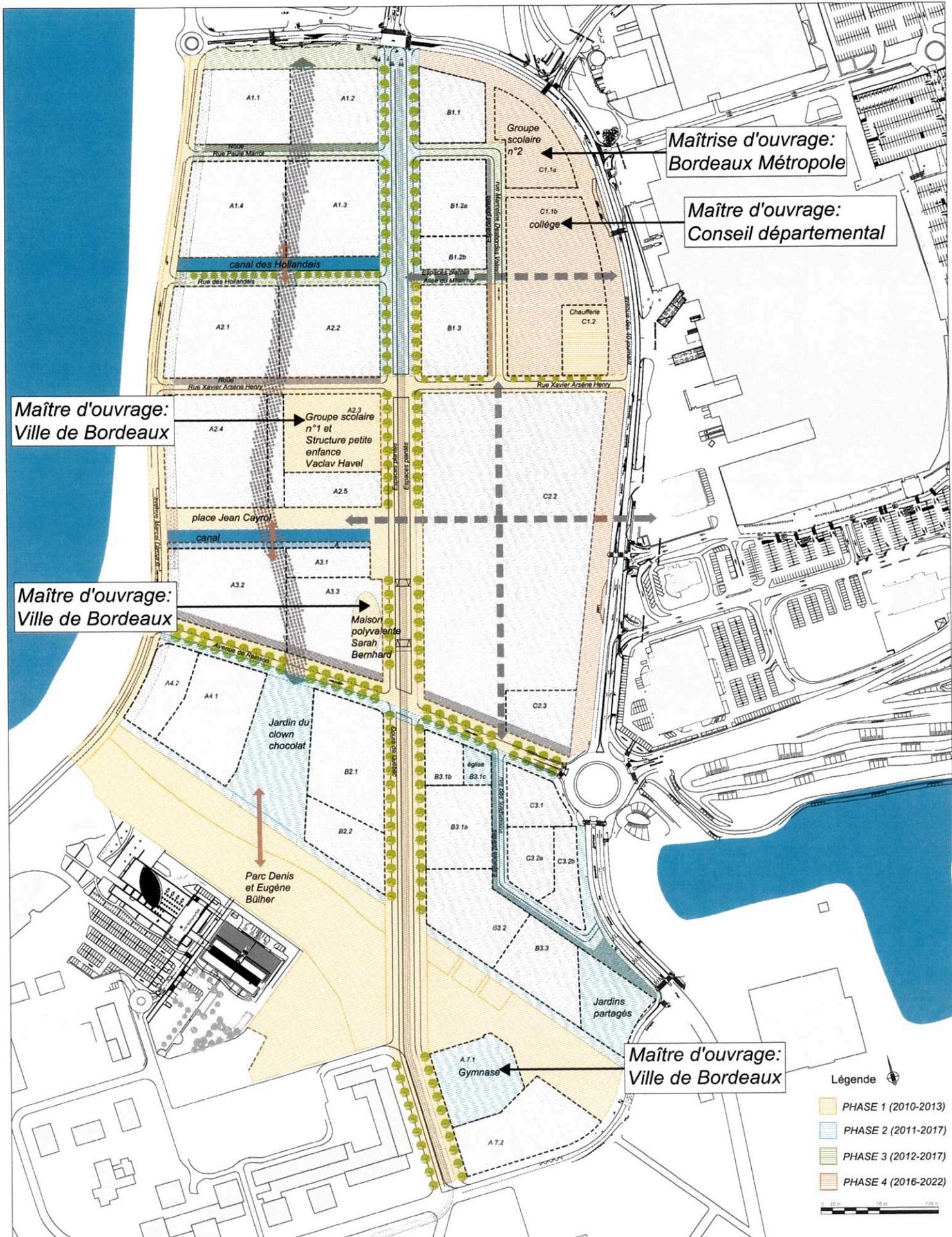
Bureaux d'études

Verdi Ingenierie Sud-Ouest  
 14 bis rue Despujols  
 33000 BORDEAUX  
 tel : 05 56 00 12 72  
 email : [batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr](mailto: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](mailto:yves.buchwalter@arteliagroup.com)







**Maîtrise d'ouvrage:**  
Bordeaux Métropole

**Maître d'ouvrage:**  
Conseil départemental

**Maître d'ouvrage:**  
Ville de Bordeaux

**Maître d'ouvrage:**  
Ville de Bordeaux

**Maître d'ouvrage:**  
Ville de Bordeaux

**Légende**

- PHASE 1 (2010-2013)
- PHASE 2 (2011-2017)
- PHASE 3 (2012-2017)
- PHASE 4 (2016-2022)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

<b>ZAC DE LA BERGE DU LAC</b> dossier de réalisation de ZAC n°5 modificatif de la ZAC de la berge du lac <b>PLAN phasage équipements publics ou d'intérêt collectif</b>  <b>Mai 2018</b>	<b>MAÎTRISE D'OUVRAGE</b> BOUYGUES IMMOBILIER Hangar G2 Bassin à Rols n°1-Quai Armand Lalande 33 300 Bordeaux. Tel: 05 56 00 18 00	<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE</b> Architectes Mandataires AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUYO Hangar G2 - Bassin à Rols n°1 Quai Armand Lalande 33300 BORDEAUX email: architectes@blp.archi	Paysagiste AGENCE SIGNES 13 rue Roger Buisson 33000 BORDEAUX tel: 05 56 31 51 18 email: bordeaux@s-gignes-paysages.fr
	<b>Architectes Urbanistes</b> AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES 11 Villa Neugort 75 013 PARIS tel: 01 40 09 08 60 fax: 01 43 79 06 99 email: courrier@agencedevillers.fr	Bureaux d'études Verd' Ingénierie Sud-Ouest 14 rue des Depouzes 33000 BORDEAUX tel: 05 56 00 12 72 email: batimentsudouest@verd-ingenierie.fr	ARTELIA - canaux hydrauliques Parc le Sautereil (Bâtiment D) 6-8 avenue des Sabatelles 33187 Le Haillan cedex tel: 05 56 13 85 69 fax: 05 56 13 85 63 email: yves.buchstein@arteliagroup.com





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

Maitrise 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°5**  
**DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC**

Document  
n°6

AVP

PRO

DCE

Date 05-2018

ACT

*Phasage indicatif des réalisations*

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	<b>B</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>C</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>D</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>E</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions

Maitrise 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@blp.archi](mailto: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](mailto:courrier@agencedevillers.fr)

Paysagiste

**AGENCE SIGNES**

13 rue Roger Mirassou

33800 BORDEAUX

tel : 05 56 31 51 18

email : [bordeaux@signes-paysages.fr](mailto: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](mailto:batimentsudouest@verdi-ingenierie.fr)

**ARTELIA - canaux hydrauliques**

Parc le Sextant Bâtiment D

6-8 avenue des Satellites

33187 Le Haillan cedex

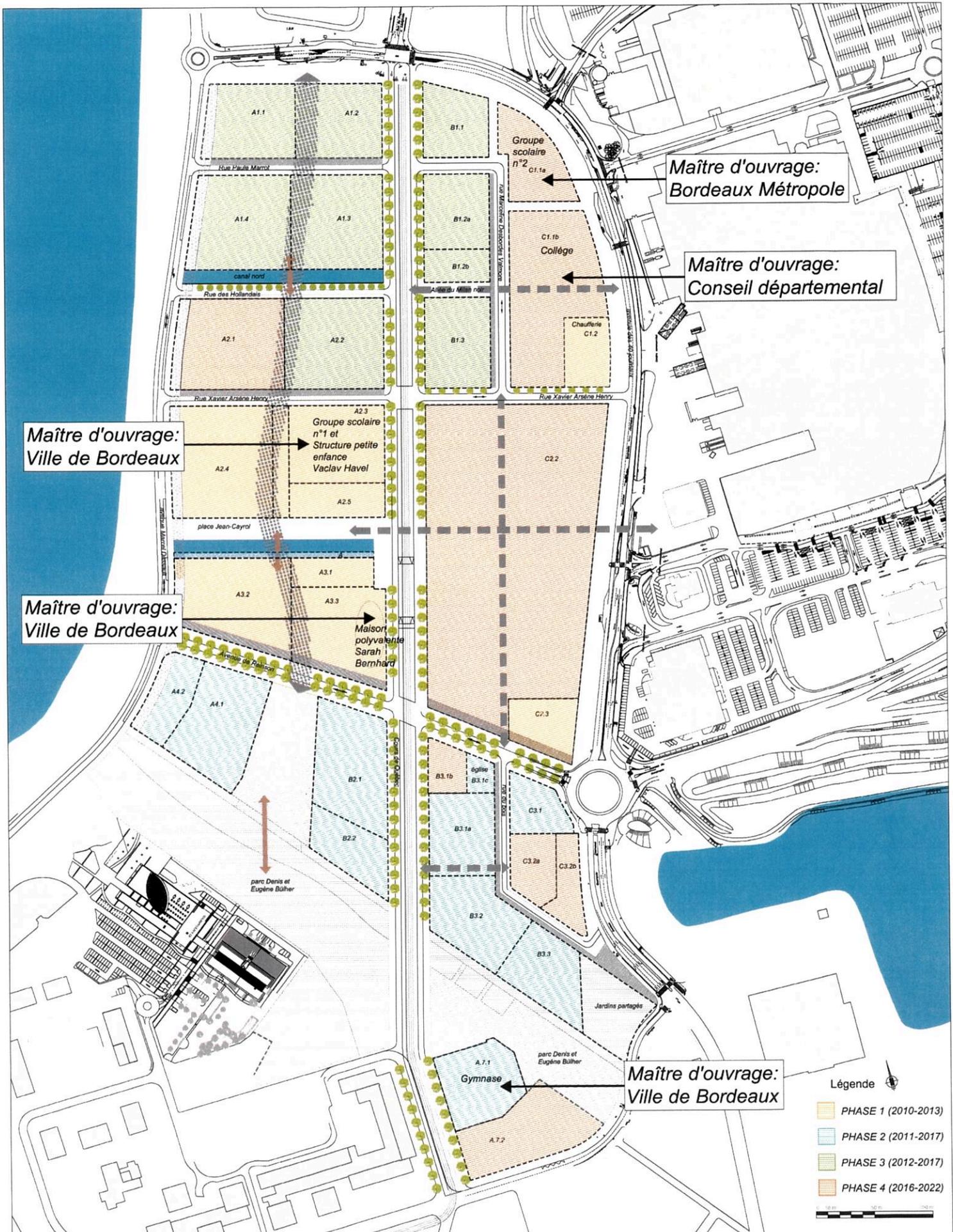
tel : 05 56 13 85 69

fax : 05 56 13 85 63

email : [yves.buchwalter@arteliagroup.com](mailto: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°5  
 PLAN de phasage îlots, pièce n°6

Mai 2018

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

**MAÎTRISE D'OEUVRE**  
 Architectes Mandataires: AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUYEO  
 Hangar G2 - Bassin à flots n°1  
 Quai Armand Latande  
 33000 BORDEAUX email: architectes@cbp.arch  
 Architectes Urbanistes: AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES  
 11 Villa Neugort  
 75 013 PARIS email: courr@agencedevillers.fr

**Maître d'ouvrage:**  
 Bordeaux Métropole  
 Conseil départemental  
 Ville de Bordeaux  
 Ville de Bordeaux

**Légende**  
 PHASE 1 (2010-2013)  
 PHASE 2 (2011-2017)  
 PHASE 3 (2012-2017)  
 PHASE 4 (2016-2022)

0 10 20 30 m

**Agence Signes**  
 13 rue Roger Burssou  
 33000 BORDEAUX tel: 05 56 31 51 18  
 email: bordeaux@signes-paysages.fr

**Bureaux d'études**  
 Verd' Ingénierie Sud-Ouest  
 14 rue Deshayes  
 33000 BORDEAUX tel: 05 56 00 12 72  
 email: batiment@sudouest@verdi-ingenierie.fr

**ARTELIA - canaux hydrauliques**  
 Parc le Sextant Bâtiment D  
 6-8 avenue des Sables  
 33187 Le Haillan cedex tel: 05 56 13 85 69  
 fax: 05 56 13 85 63  
 email: yves.buchwiler@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 N°5**  
**DE LA ZAC DE LA BERGE DU LAC**

Document  
n°7

AVP

PRO

DCE

Date 05-2018

ACT

*Bilan financier et notice  
explicative du bilan*

ETABLI PAR:	Indice	Fichier	Modifications
BROCHET-LAJUS-PUEYO	<b>B</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>C</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>D</b>		Mise à jour selon les dernières évolutions
	<b>E</b>		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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:yves.buchwalter@arteliagroup.com)





## 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<sup>ère</sup> 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).

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

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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.**

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

Ce poste comprend les acquisitions que l'aménageur a réalisées 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.

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

### 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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.**

## 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.

<b>Montant total prévisionnel des frais d'aménagement :</b>	<b>35 788 265 € HT</b>
---	------------------------

### 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 + 240 000 € HT pour intégrer notamment les travaux prévisionnels supplémentaires suivants :**

- Travaux nécessaires à la viabilisation des terrains des îlots C3-2 et A7-2. La modification de programmation sur ces îlots en faveur de logements nécessite, entre autre, de prévoir des conteneurs enterrés sur l'espace public pour la collecte des déchets. Pour l'îlot A7-2, une nouvelle antenne sur le réseau de chaleur sera à créer pour correspondre aux nouveaux besoins de puissance. Estimation : **+ 100 000 € HT**
- Travaux nécessaires à la viabilisation en réseaux (branchements en eau potable, raccordements eaux usées et eaux pluviales, raccordements aux postes HTA...) et à la défense incendie de l'opération Cœur Ginko. Estimation : **+ 140 000 € HT**

Le montant des travaux d'infrastructures s'élève à : **30 754 837 € 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 + 10 000 € HT pour intégrer notamment les prestations prévisionnelles supplémentaires suivantes :**

- Les frais de maîtrise d'œuvre, OPC, SPS et contrôle technique pour le suivi des travaux complémentaires liés à la viabilisation des terrains des îlots A7-2 et C3-2.

**Le montant total prévisionnel des honoraires de maîtrise d'œuvre est de 3 429 657 € 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 (Deville et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes, I3C, Artélia):
  - 2 655 571 € 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 :
  - 144 955 € HT
- Honoraires du coordonnateur SPS :
  - 82 880 € HT

### **3.3 - Assurances**

Le montant prévisionnel correspondant aux assurances a été diminué de **209 708 € HT** au regard des primes d'assurance déjà payées sur l'opération et du reste à faire. Les démarches administratives sont engagées pour clôturer 3 des 4 PUC de l'opération.

Les honoraires d'assurance (PUC et police de responsabilité civile) s'élèvent à : **350 000 € 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
- Frais liés à la compensation de la dette écologique pour le crapaud calamite
- Frais liés à la reprise des aménagement du trottoir du cours de Québec le long de Cœur Ginko
- Charges de gestion des aménagements avant rétrocession aux collectivités

Le budget a été augmenté de **250 000 € HT** par rapport au CRAC 2016 pour tenir compte

- Du coût prévisionnel de la compensation de la dette écologique pour le crapaud calamite. Estimation : **+ 50 000 € HT**
- Travaux de réparations du trottoir ouest du cours de Québec le long de l'opération cœur Ginko suite aux désordres survenus concomitamment à la construction de cette opération immobilière. Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Les travaux prévisionnels comprennent principalement la réfection du trottoir : démolition de l'existant, reprise de la structure du trottoir et de son revêtement. Estimation : **+ 200 000 € HT**

Le montant total prévisionnel des autres frais d'aménagement est de : **875 439 € HT**.

### **3.5 - Préfinancement travaux ERDF**

Ce poste comprend le préfinancement des travaux réalisés par ERDF.

Le budget prévisionnel correspondant aux préfinancements des travaux ERDF a été diminué de **50 000 € HT** pour coïncider avec ce qui a réellement été dépensé. Il n'est pas prévu d'autres travaux rentrant dans le cadre du préfinancement.

Le budget du préfinancement des travaux ERDF s'élève à : **378 332 € HT**

**Le budget prévisionnel des frais d'aménagement augmente donc de 240 292 € HT par rapport au CRAC 2016 et s'élève à : 35 788 265 € HT.**

## **4 - Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics**

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

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 :

Suite à la décision prise par la Ville de Bordeaux de ne pas réaliser l'équipement culturel « maison des danses » à Ginko, le montant de 2 400 000 € prévu sur cet équipement a été réaffecté au 2<sup>ème</sup> groupe scolaire et vient s'ajouter à la participation initiale de 3 150 000 €, la portant ainsi à 5 550 000 €.

- Participations en numéraire :
  - Deux groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 5 550 000 €)
  - Une structure petite enfance : 648 200 €
  - 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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.**

## 5. - Frais de communication

<b>Montant total des frais de communication :</b>	<b>2 136 567 € HT</b>
---	-----------------------

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 2 136 567 € 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 »,
  - 801 567 € 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 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.
  - 720 000 € HT
- Les frais d'aménagement intérieur de la Maison Ginko place Jean Cayrol.
  - 80 000 € HT

**Le budget prévisionnel augmente de 69 708 € HT par rapport au CRAC 2016 de manière à pouvoir intégrer de nouveaux projets liés à la communication et à la vie du quartier et s'élève à 2 136 567 € HT.**

## 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.

<b>Budget prévisionnel total des honoraires de concession :</b>	<b>4 736 617 € HT</b>
---	-----------------------

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.

#### **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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.**

## **7 - Frais financiers**

<b>Budget total des frais financiers :</b>	<b>3 099 267 € HT</b>
--	-----------------------

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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.**

## 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.

<b>Montant total des impôts et taxes :</b>	<b>363 444 € HT</b>
--	---------------------

Le budget prévisionnel des frais financiers reste inchangé par rapport au CRAC 2016.

## 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 **10 564 028 €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.

<b>Montant total TVA encaissée/reversée:</b>	<b>10 564 028 € HT</b>
--	------------------------

## 2<sup>ème</sup> 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

<b>Montant total des recettes de cession de terrain :</b>	<b>73 361 912 € HT</b>
---	------------------------

Le montant prévisionnel a été actualisé pour intégrer notamment les évolutions de programmation suivantes du projet et qui sont détaillées dans la pièce 3.1 présentation des modifications :

- Suppression du programme de logements initialement prévus sur l'îlot C1-1b au profit d'un collège. Le terrain est cédé au conseil général pour une charge foncière nulle
  - $\Delta$  charges foncières -3 412 156.8 € HT
  
- Une nouvelle programmation sur l'îlot C3.2 découpé en deux (C3-2a et C3-2b) en mixant l'offre tertiaire avec une offre de logements.  
L'opération de bureaux passe de 3000m<sup>2</sup> à 3800m<sup>2</sup> générant une augmentation de la charge foncière de 160 000 € HT.  
La résidence étudiante et les logement seniors sont remplacés par une opération de 53 logements dont 15 logements sociaux générant une augmentation de charge foncière de 528 390.8 € HT
  - $\Delta$  charges foncières + 688 390.8 € HT
  
- La diminution de la constructibilité sur l'îlot A2-1 pour mise à niveau avec des opérations similaires voisines (îlot *Nérée* de Mésolia) du quartier GINKO, accompagnée d'une augmentation du prix de la charge foncière pour cet îlot d'exception situé face au lac
  - $\Delta$  charges foncières - 170 128 € HT
  
- L'abandon de la construction de la maison des danses. L'Aménageur propose une opération de 28 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (périmètre de 300m du QPV des Aubiers) avec intégration d'un rez-de-chaussée actif pour faire vivre le quartier et participer à son dynamisme
  - $\Delta$  charges foncières + 506 250 € HT
  
- Réalisation d'une opération mixte sur l'îlot A7-2 avec 65 logements en résidence de personnes âgées conventionnés, 8 logements PMR dit « habitat inclusif » et 69 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (périmètre de 300m du QPV des Aubiers)
  - $\Delta$  charges foncières + 2 312 033 € HT

Typologie	CRAC 2016 en euros	Dossier de réalisation	Différence en euros
	HT	modificatif n° 5 - 2018	HT DRMn° 5 vs CRAC
	en euros HT	2016	
<b>Logements</b>	<b>57 064 819</b>	<b>56 829 208</b>	<b>-235 611</b>
PLAI/PLUS	8 989 270	9 353 565	364 295
PLS	3 216 230	2 766 730	-449 500
Accession modérée	5 429 321	5 062 209	-367 112
Accession sociale	4 050 727	3 421 143	-629 584
Accession libre	35 379 271	33 001 071	-2 378 200
Accession maîtrisée TVA réduite	0	3 224 490	3 224 490
<b>Bureaux</b>	<b>2 780 609</b>	<b>2 940 610</b>	<b>160 001</b>
<b>Commerces/service</b>	<b>11 193 068</b>	<b>11 193 068</b>	<b>0</b>
<b>Autres</b>	<b>61 698</b>	<b>61 698</b>	<b>0</b>
<b>Résidence service/EHPAD</b>	<b>2 337 328</b>	<b>2 337 328</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>73 437 522</b>	<b>73 361 912</b>	<b>-75 610</b>

**Le budget prévisionnel des recettes de charges foncières diminue de 75 610 € HT par rapport au CRAC 2016 et s'élève à : 73 361 912 € HT.**

## 2- Participation des constructeurs

<b>Montant total de la participation des constructeurs :</b>	<b>4 356 823 € HT</b>
--	-----------------------

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 îlots. 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 îlots 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 îlots, 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 îlots.

**Le budget prévisionnel des recettes des participations constructeurs augmente de 61 765 € HT par rapport au CRAC 2016 et s'élève à : 4 356 823 € HT.**

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

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

La participation de la Métropole aux équipements d'intérêt général intègre une participation au financement des installations de collecte sélective enterrée des déchets, des travaux du busage du fossé de l'avenue des 40 Journaux et aux travaux de la voie verte de cette même avenue.

Le budget prévisionnel reste inchangé par rapport au CRAC 2016.

### 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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.

### 5- Participation communautaire au titre du foncier

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

Le budget prévisionnel reste inchangé par rapport au CRAC 2016.

### 6- Participation communale au titre du foncier

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

Le montant total reste inchangé par rapport au CRAC 2016.

### 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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.

## 8- Participation communale aux travaux de la ZAC

<b>Participation de la Ville de Bordeaux :</b>	<b>44 119 € HT</b>
--	--------------------

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 reste inchangé par rapport au CRAC 2016.**

## 9- Autres recettes

<b>Budget total des autres recettes :</b>	<b>549 263 € HT</b>
---	---------------------

### 9.1 Remboursement du préfinancement ERDF et remboursement dans le cadre des expertises

Ce poste comprend le remboursement par ERDF du préfinancement par l'Aménageur 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 évolué entre temps, l'évolution du projet urbain n'est pas couverte par ce remboursement.

Le remboursement final sera très vraisemblablement inférieur à la somme engagée. En effet, ENEDIS rembourse Bouygues Immobilier au prorata des puissances électriques raccordées sur les 22MW estimés. L'atterrissage final se situerait plutôt aux alentours de 15MW d'où un non remboursement estimé de 120 000 euros intégré dans le budget.

### 9.2 Remboursement dans le cadre des expertises engagées

#### Désordres survenus sur le cours de Québec au droit de l'opération Kaléi

Nous avons intégré le remboursement des sommes préfinancées dans le cadre des désordres survenus au droit de l'îlot Kaléi sur le cours de Québec (arrêt rendu par la cour d'appel le 27 juin 2017).

La somme totale due à la société BOUYGUES IMMOBILIER en exécution de cet arrêt est de 90.931,05 €HT

#### Désordres survenus sur le cours de Québec au droit de l'opération cœur Ginko

Bouygues Immobilier Aménageur fera réaliser ces travaux, sans reconnaissance de responsabilité et pour le compte de qui il appartiendra. Nous avons intégré une recette prévisionnelle de 200 000 euros HT venant compenser 100% de la dépense prévisionnelle (cf. Paragraphe 3.1 dépenses).

**La recette prévisionnelle du poste 9 augmente de 170 931€ HT par rapport au CRAC 2016 et s'élève à 549 263 € HT.**

## 10- Prise en charge par l'aménageur

<b>Budget total des autres recettes :</b>	<b>3 000 726 € HT</b>
---	-----------------------

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.

**La prise en charge aménageur augmente de 152 915 € HT par rapport au CRAC 2016 et s'élève à 549 263 € HT.**





ZAC de la Berge du Lac  
Bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 5

	Cumul au 31/12/2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur
<b>DEPENSES en CTTC</b>								
1- Etude de définition et de suivi de l'opération	1 669 453 €	52 477,65 €	68 231,35 €	68 231,35 €	68 231,35 €	40 938,81 €	27 292,54 €	1 994 851 €
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	19 511 378 €	12 500 000,00 €	-	-	-	-	-	32 011 378 €
2.1- Acquisitions foncières	19 028 678 €	12 500 000,00 €	-	-	-	-	-	31 528 678 €
Acquisition CUB	0 €	-	-	-	-	-	-	-
Reste à acquies	482 700 €	-	-	-	-	-	-	482 700 €
2.2- Frais de notaire	0 €	-	-	-	-	-	-	-
2.3- Libération des terrains	0 €	-	-	-	-	-	-	-
3- Frais d'aménagement	31 164 779 €	4 821 179,06 €	1 292 359,18 €	2 723 379,15 €	1 479 019,70 €	710 176,18 €	683 511,69 €	42 874 405 €
3.1- Frais de travaux d'infrastructures	26 814 195 €	4 696 499,36 €	1 079 021,86 €	2 158 043,72 €	1 079 021,86 €	539 510,93 €	539 510,93 €	36 905 804 €
3.2- Honoraires de maîtrise d'œuvre	3 312 432 €	109 770,39 €	138 673,11 €	277 346,21 €	138 673,11 €	69 336,55 €	69 336,55 €	4 115 588 €
3.3- Assurances	296 671 €	0,00 €	0,00 €	26 664,49 €	0,00 €	26 664,49 €	0,00 €	350 000 €
3.4- Autres frais d'aménagement	288 976 €	14 909,31 €	74 664,21 €	261 324,73 €	261 324,73 €	74 664,21 €	74 664,21 €	1 050 527 €
3.5- Avance préfinancement EROF	452 485 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	452 485 €
4- Participation de BI aux équipements publics	6 455 000 €	0,00 €	1 440 000,00 €	1 665 000,00 €	3 885 000,00 €	0,00 €	0,00 €	13 445 000 €
Sous maîtrise d'ouvrage titre	6 455 000 €	-	1 440 000,00 €	1 665 000,00 €	3 885 000,00 €	-	-	13 445 000 €
5- Frais de communication	1 494 939 €	244 192,82 €	179 479,96 €	215 375,95 €	215 375,95 €	57 433,59 €	50 254,39 €	2 457 052 €
6- Honoraires de concession	4 112 593 €	186 802,00 €	131 839,00 €	114 396,00 €	190 987,00 €	0,00 €	0,00 €	4 736 617 €
7- Frais financiers	2 149 656 €	196 920,00 €	225 807,27 €	301 076,36 €	225 807,27 €	0,00 €	0,00 €	3 099 267 €
8- Impôts et taxes	176 263 €	0,00 €	50 000,00 €	13,76 €	50 000,00 €	20 000,00 €	17 181,00 €	363 444 €
9- TVA encassee/reversée	- 8 357 187 €	807 028,91 €	- 256 678,41 €	501 164,41 €	293 771,17 €	- 178 056,68 €	- 170 141,69 €	- 10 564 028,00 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>58 376 875,0 €</b>	<b>17 194 537,6 €</b>	<b>3 131 038,3 €</b>	<b>4 636 294,4 €</b>	<b>5 820 650,1 €</b>	<b>650 491,9 €</b>	<b>608 097,9 €</b>	<b>90 417 986 €</b>
<b>RECETTES en CTTC</b>								
1- Cessions de charges foncières	51 500 945 €	6 054 990,00 €	4 010 120,00 €	8 295 043,60 €	6 110 450,00 €	-	-	75 971 548 €
1.1- Locatif social (PLUS/PLA)	7 365 026,33 €	617 974,05 €	-	1 577 569,00 €	-	-	-	9 560 569 €
1.2- PLS	2 500 513,45 €	125 837,91 €	-	167 783,88 €	-	-	-	2 794 135 €
1.3- Accession modérée	3 424 592,65 €	617 749,74 €	-	823 666,32 €	196 700,00 €	-	-	5 062 709 €
1.4- Accession sociale	3 621 562 €	-	-	-	-	-	-	3 621 562 €
1.5- Accession libre et accession libre TVA réduite	24 220 350 €	1 445 451,90 €	-	4 645 509,20 €	5 914 250,00 €	-	-	36 225 561 €
1.6- Bureaux	2 265 325,44 €	-	-	760 000,00 €	-	-	-	3 025 325 €
1.7- Commerces/Services	6 253 109,96 €	3 007 590,00 €	-	-	-	-	-	13 270 820 €
1.8- Autres	1 776 426,40 €	240 386,40 €	-	320 515,20 €	-	-	-	2 337 328 €
1.9- Résidence de service	1 837 104 €	-	-	-	-	-	-	-
Dont EPHAD	1 837 104 €	-	-	-	-	-	-	-
2- Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC	4 055 459 €	93 591,94 €	79 887,29 €	159 774,59 €	79 887,29 €	-	-	4 468 600 €
3- Participations aux EPIG réalisés par l'aménageur	1 193 445 €	2 212 400,00 €	-	615 840,00 €	-	-	-	4 031 685 €
4- Subventions	15 000 €	-	-	-	-	-	-	15 000 €
5- Participations communautaires au titre du foncier	1 250 000 €	-	-	-	-	-	-	1 250 000 €
6- Participation communale au titre du foncier	1 000 000 €	-	-	-	-	-	-	1 000 000 €
7- Participation communautaire au titre des travaux de la ZAC	45 379 €	-	-	-	-	-	-	45 379 €
8- Participation communale au titre des travaux de la ZAC	44 119 €	-	-	-	-	-	-	44 119 €
9- Autres recettes	156 320 €	44 964,75 €	76 702,00 €	30 735,70 €	292 207,09 €	-	-	600 929 €
Remboursement préfinancement	156 320 €	-	-	-	-	-	-	309 998 €
Remboursement expertise suite décision Tribunal	-	44 964,75 €	45 966,30 €	30 735,70 €	200 000,00 €	-	-	290 931 €
10- Frise en charge par l'aménageur	-	-	-	1 500 263,00 €	1 500 263,00 €	-	-	3 000 726 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>59 260 866,3 €</b>	<b>8 405 946,7 €</b>	<b>4 166 709,3 €</b>	<b>10 601 756,9 €</b>	<b>7 982 907,4 €</b>	<b>0,0 €</b>	<b>0,0 €</b>	<b>90 417 986 €</b>

Nota: Nous avons pour le DRM n° 5 corrigé les cumuls au 31/12/2016 car il avait été appliqué par erreur depuis 2010 de la TVA sur les ventes internes de charges foncières  
Le cumul au 31/12/2016 des recettes est ainsi révisé de 65 625 713 euros à 59 260 866 euros  
Le cumul des dépenses au 31/12/2016 est donc mathématiquement remis à jour avec l'évolution du poste TVA encassee/décaissée





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

PREFECTURE  
DE LA GIRONDE

10 JUL. 2018

Bureau du Courrier

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 10/07/18

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIÉ EXACT.

10 JUL. 2018 Séance du lundi 9 juillet 2018  
D-2018/296

*Aujourd'hui 9 juillet 2018, à 15h00,*

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

### Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Gérard CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOUE, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY,  
*Madame Cécile MIGLIORE présente jusqu'à 17h30*

### Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Benoit MARTIN, Mme Laetitia JARTY ROY

**Ecoquartier Ginko. ZAC de la Berge du Lac. Modification du programme des équipements publics de la ZAC acté dans le dossier de réalisation modificatif n°5. Suppression du programme de la Maison de la Danse. Réaffectation du montant de la participation de l'aménageur au programme du groupe scolaire n°2. Autorisation. Décision.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Métropole – anciennement Communauté Urbaine de Bordeaux, en lien avec la Ville de Bordeaux, a décidé de la réalisation d'une opération d'aménagement sur un terrain situé sur la berge Est du lac, à Bordeaux Nord.

Par délibération communautaire n° 2006/0925 en date du 22 décembre 2006, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée et un traité de concession a été signé entre la Métropole et l'aménageur, Bouygues Immobilier, le 12 février 2007.

En vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, le Conseil municipal, par délibération n° D-20070627 du 17 décembre 2007, a émis un avis favorable de principe pour la gestion et l'entretien futur des équipements relevant de la compétence de la Ville, conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme indiquant les pièces constitutives du dossier de réalisation de ZAC.

Par délibération communautaire n°2008/0147 en date du 22 février 2008, Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée, 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 métropolitain 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 Métropole, ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable de la Métropole sur le déroulé de l'opération.

Par délibération n°2011/293 en date du 30 mai 2011, le Conseil municipal a autorisé le Maire ou son représentant à signer une convention de versement de participation financière entre la ville de Bordeaux et la société Bouygues Immobilier, laquelle convention a été effectivement signée le 6 septembre 2011. L'Aménageur s'est ainsi engagé soit à réaliser, soit à financer les équipements publics de la ZAC, à travers le versement d'une participation financière d'un montant total de 13 445 000 € HT (non compris la réalisation des voies publiques).

Par délibération n°2014/0099 en date du 14 février 2014, le Conseil métropolitain 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 métropolitain a validé conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme un troisième dossier de réalisation modificatif, lequel a entériné 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.

Par délibération n°2016/0540 en date du 23 septembre 2016, le Conseil métropolitain a validé conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme un quatrième dossier de réalisation modificatif, lequel a entériné la suppression du collège privé du programme des équipements d'intérêt général, 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), l'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée, le recalage de la programmation des équipements publics, la création de 2 venelles publiques à l'ouest et au sud du deuxième groupe scolaire, le recalage de la programmation des îlots dans les quatre phases.

En l'état actuel, des évolutions programmatiques nécessitent l'adaptation du dossier de réalisation de la ZAC par un dossier modificatif n°5, et du traité de concession par un avenant n°6 – soumis au vote du conseil métropolitain de septembre 2018. Au préalable, la modification du programme des équipements publics, de leur prise en gestion, et l'adaptation par voie d'avenant de la convention de versement de participation financière entre la ville de Bordeaux et la société Bouygues Immobilier sont l'objet de la présente délibération municipale.

#### **1. Evolutions du programme des équipements publics de la ZAC**

Lors du comité de projet du 28 mai 2018, la Métropole et la Ville de Bordeaux ont validé de nouvelles modifications du programme de la ZAC et plus particulièrement :

- La réintégration d'un collège public

Dans le cadre de l'adoption de son plan collège en septembre 2017, le Conseil départemental a confirmé la réalisation sur le quartier d'un équipement d'une capacité de 600 élèves - extensible à 700 élèves. La réintégration de cet équipement au programme de la ZAC permet d'anticiper les prévisions de croissance démographique élevées dans la partie nord de la Ville et constitue par la même une réelle plus-value pour le quartier.

Pour rappel, dans le traité de concession de 2006, était prévue une mise à disposition gratuite d'un foncier de 9 390 m<sup>2</sup> pour la réalisation de cet équipement, surface revue largement à la baisse courant 2014 avec une réserve de 5 847 m<sup>2</sup> (îlot A7-2) pour un programme de collège privé d'une capacité d'accueil moindre.

La capacité du futur collège public ayant été revue à la hausse, parallèlement à l'intégration d'un gymnase spécifique, le Département sollicite la mise à disposition gracieuse d'un terrain de 10 006 m<sup>2</sup> (îlot C1-1b) - repositionnement collégialement acté par Bordeaux Métropole, le Département et Bouygues Aménagement.

- L'évolution du projet de Maison de la Danse

Dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement, la Ville de Bordeaux a notamment intégré l'acquisition du bâtiment du Centre de développement chorégraphique national récemment installé à la Manufacture Atlantique. Dans ce contexte, le projet de Maison des Danses initialement envisagé n'a plus vocation à être réalisé. Le programme des équipements publics de la ZAC doit être modifié en conséquence et prendre en compte la libération d'un foncier d'une superficie de 2 700 m<sup>2</sup> en plein centre du quartier – désormais valorisable au bilan d'aménagement.

Ainsi, le programme des équipements publics de la ZAC prévoit désormais 21 630 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) contre 14 096 m<sup>2</sup> SDP lors du dernier dossier de réalisation modificatif de 2016 – soit une augmentation de 7 534 m<sup>2</sup> SDP.

## **2. Modification de la convention de versement financière entre la ville et Bouygues Immobilier**

En accord avec l'aménageur, la participation aménageur de 2 400 000 € HT initialement versée au titre de la création de la Maison des Danses est réaffectée au programme du groupe scolaire n°2, portant ainsi la participation globale de l'aménageur au groupe scolaire n°2 à hauteur de 5 550 000 € HT.

La maîtrise d'ouvrage de cet équipement sera assurée par Bordeaux Métropole, et la prise en gestion sera assurée par la Ville de Bordeaux. A ce titre, il convient de modifier les termes de la convention de versement financier entre la Ville et Bouygues Immobilier et de modifier le traité de concession.

Initialement, les participations versées à la Ville de Bordeaux par Bouygues Immobilier, aménageur, se décomposaient comme suit :

<b>Nature de l'équipement financé</b>	<b>Montant de la participation</b>
Réalisation du groupe scolaire n°1 (13 classes)	4.550.000 euros HT (soit 350 KE HT / classe)
Réalisation du groupe scolaire n°2 (9 classes)	3.150.000 euros HT (soit 350 KE HT / classe)
Réalisation d'une structure petite enfance intégrée au groupe scolaire n°1 (60 enfants)	648.200 euros HT
Maison polyvalente (second œuvre)	484.800 euros HT
Réalisation d'un espace multisports	1.600.000 euros HT
Réalisation de la Maison des Danses	2.400.000 euros HT

Dans le cadre de l'avenant à la convention financière, les participations versées à la Ville de Bordeaux par Bouygues Immobilier, aménageur, se décomposent désormais comme suit :

<b>Nature de l'équipement financé</b>	<b>Montant de la participation</b>
Réalisation du groupe scolaire n°1 (13 classes)	4.550.000 euros HT (soit 350 KE HT / classe)
Réalisation d'une structure petite enfance intégrée au groupe scolaire n°1 (60 enfants)	648.200 euros HT
Maison polyvalente (second œuvre)	484.800 euros HT
Réalisation d'un espace multisports	1.600.000 euros HT

En l'état actuel, 800 000 € HT restent à verser par l'aménageur au titre de la réalisation de l'espace multisports - gymnase. Dès versement de cette participation à la Ville, la convention pourra être dûment clôturée.

Le montant des participations sera maintenu à 13 445 000 € HT dans le dossier de réalisation de ZAC modificatif n°5. Le plan de financement se présentant de la manière suivante :

- 612 000 € HT de participations en nature ;
- 7 283 000 € HT de participations financières, versées par l'aménageur au bénéfice de la Ville de Bordeaux ;
- 5 550 000 € HT de participations financières, versées par l'aménageur au bénéfice de Bordeaux Métropole.

### **3. Nouvelles modalités de financement du groupe scolaire n°2**

Le second groupe scolaire du quartier dont la livraison est prévue pour la rentrée 2020, aura une capacité de 16 classes dont 14 classes sont générées par les besoins de la ZAC et 2 classes sont générées par les besoins d'une opération hors ZAC sous maîtrise d'ouvrage de la Foncière des Régions. Concernant le besoin hors ZAC, le financement des 2 classes restantes sera assurée par un Projet Urbain Partenarial (PUP).

L'enveloppe prévisionnelle établie pour la réalisation du groupe scolaire n°2 est ainsi de 8 745 577 € HT pour les 14 classes générées par les besoins de la ZAC.

Considérant le montant de la nouvelle participation de l'aménageur porté à 5 550 000 € HT, le reste à charge pour les collectivités est ainsi de 3 195 577 € HT répartis comme suit :

- 2 556 462 € HT à la charge de Bordeaux Métropole, soit 80% ;
- 639 115 € HT à la charge de la Ville, soit 20% ;

conformément à la délibération métropolitaine n°2015-746 du 27 novembre 2015.

Ces montants seront affinés dans la phase d'Avant-Projet Détaillé (APD) dont la conclusion interviendra début juillet 2018.

Il vous est donc proposé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- Approuver la modification du programme des équipements publics de la ZAC et la prise en gestion par la ville de ces équipements ;
- Approuver le plan de financement de ces équipements publics et notamment le montant à la charge de la Ville ;
- Autoriser le Maire ou son représentant à signer l'avenant à intervenir entre la Ville et Bouygues Immobilier et à encaisser les participations correspondantes ;
- Approuver la prise en gestion par la Ville du groupe scolaire n°2 dès mise à disposition de l'ouvrage par Bordeaux Métropole ;
- Approuver l'intégration dans le patrimoine municipal des équipements publics de compétence communale.

## **ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

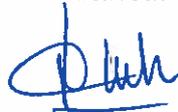
ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

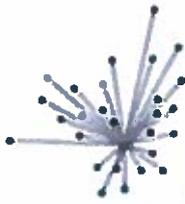
Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 9 juillet 2018

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



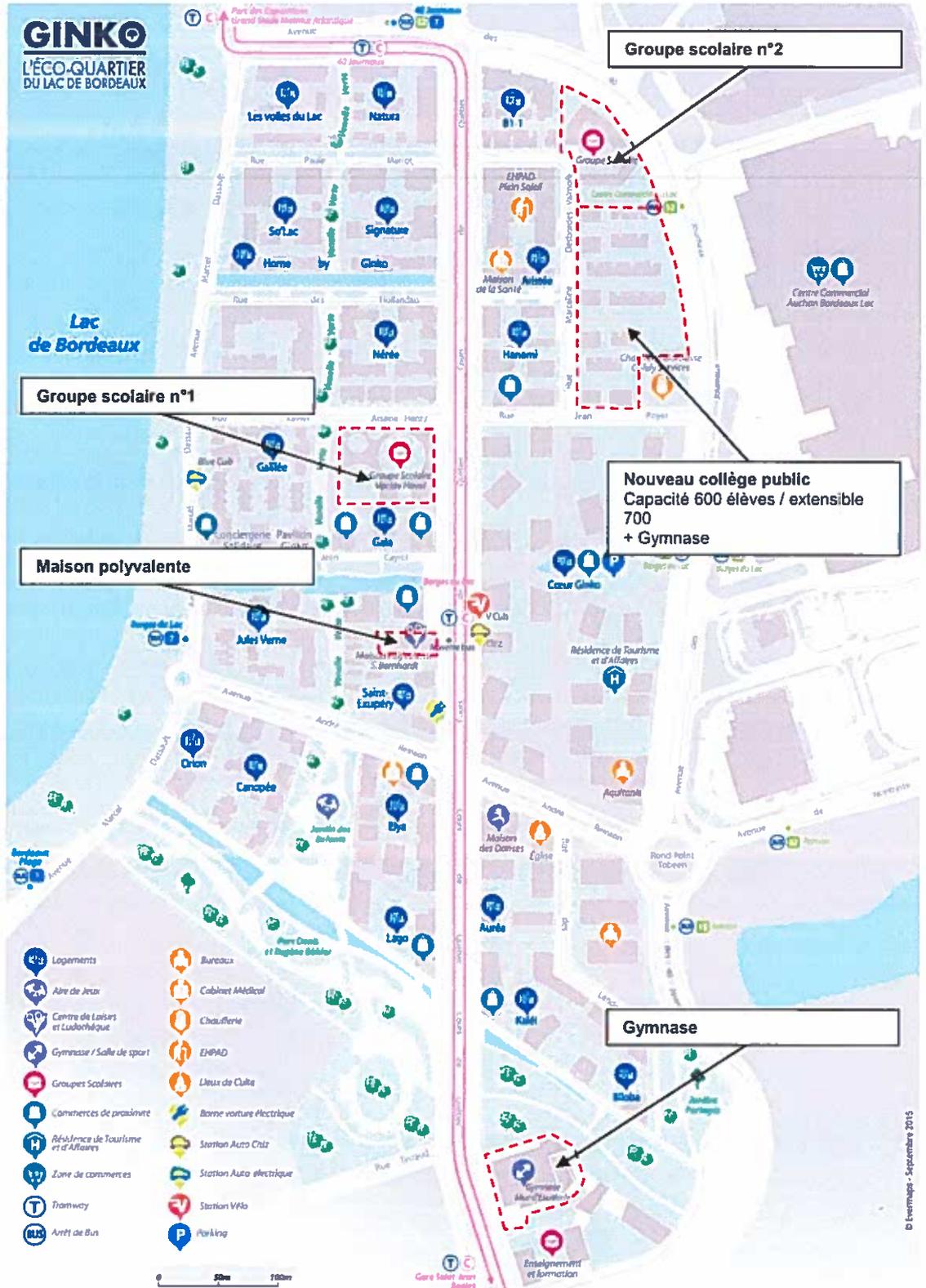




# BORDEAUX MÉTROPOLÉ



Carte : présentation des évolutions du programme des équipements publics



Carte : présentation du programme global des équipements publics



# BORDEAUX MÉTROPOLE



Carte : présentation des évolutions du programme des équipements publics



Carte : présentation du programme global des équipements publics