



## 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**

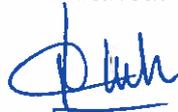
ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

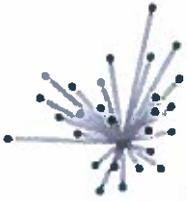
Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 9 juillet 2018

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



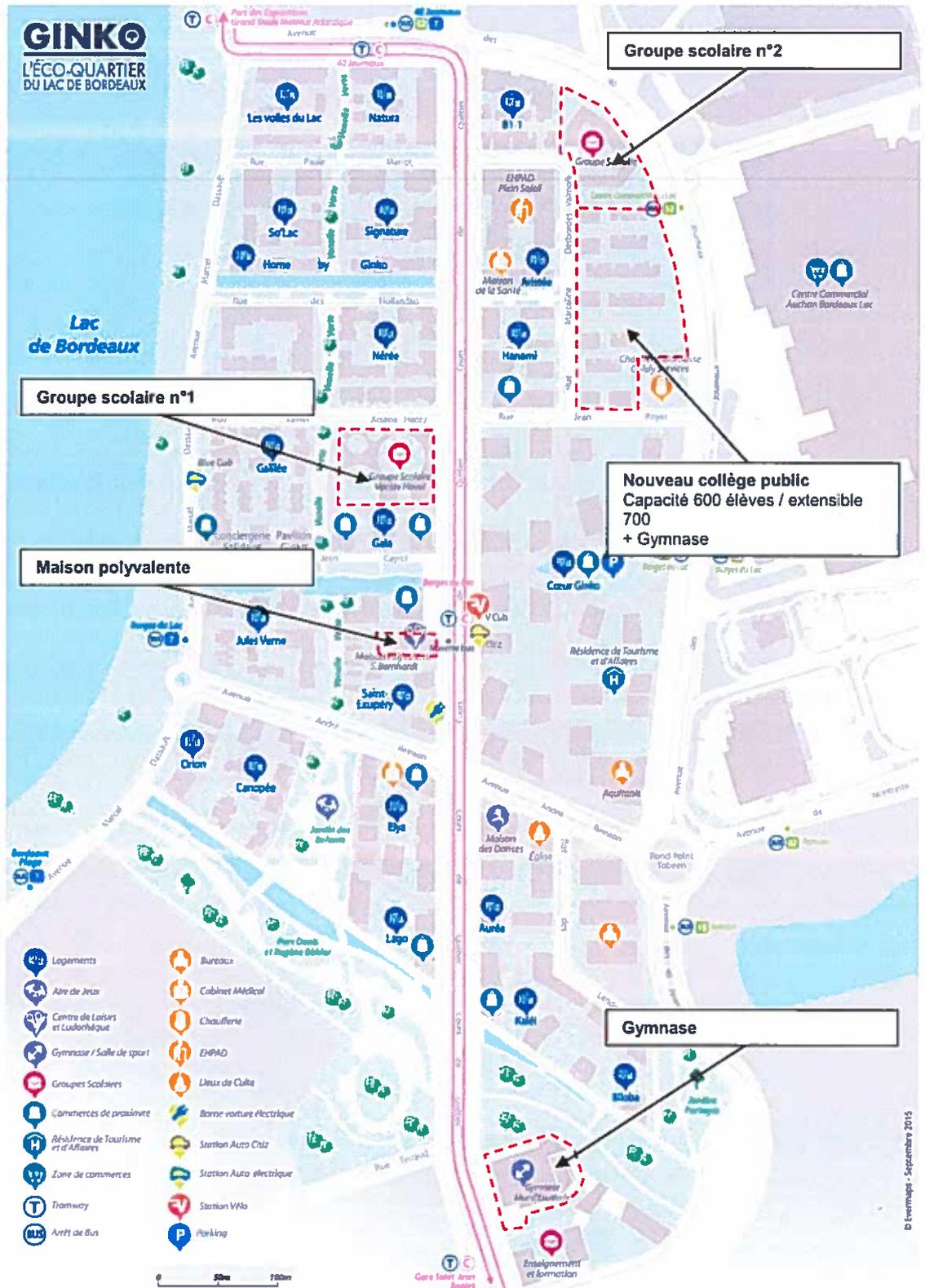




# BORDEAUX MÉTROPOLE



Carte : présentation des évolutions du programme des équipements publics



Carte : présentation du programme global des équipements publics