

Avenant n°8 Berge du Lac/Ginko

AVENANT n°8

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°2024- du 12 avril 2024

Avenant n°8 Berge du Lac/Ginko

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par Christine Bost sa Présidente, agissant en vertu de la délibération n° 2024- du Conseil métropolitain en date du

Ci-après désignée « Bordeaux Métropole »

ET

BOUYGUES IMMOBILIER, Société par actions simplifiée à associé unique, 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 92445 Issy-les-Moulineaux cedex, dont l'établissement local est situé Bassin à Flots 01, Hangar G2, quai Armand Lalande, 33000 Bordeaux, représentée par agissant en qualité de 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.

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 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 le 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.

Par un avenant n°6 en date du 10 décembre 2018, le programme des équipements publics a été mis à jour avec la réintégration d'un collège public et la suppression de la Maison des danses, les modalités de versement de la participation de l'Aménageur ont été modifiées, le programme global des constructions a été actualisé afin de tenir compte des évolutions des équipements publics.

Par un avenant n°7, la durée de la concession d'aménagement a été prolongée de 2 ans jusqu'au 31 décembre 2025.

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 de construction 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.

Le 9 juillet 2018, un cinquième dossier de réalisation modificatif a permis d'actualiser le programme global de constructions et le programme des équipements publics.

Aujourd'hui, il apparaît d'adapter le dossier de réalisation par un dossier modificatif n°6 de la ZAC ainsi que certaines dispositions du Traité de concession par un avenant n°8 afin de prendre en compte les évolutions du programme des équipements publics (article 1), du versement de la participation aux équipements publics (article 2) et du programme de construction (article 3) et un prolongement de 2 ans de la durée de concession d'aménagement pour permettre la réalisation des derniers îlots de la phase 4 achevés entre 2025 et 2027 (article 4).

Article 1. Modification du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de superstructure est modifié pour intégrer un nouvel équipement communal de proximité, en rez-de-chaussée d'un bâtiment de logements sur l'îlot B3.1b et ouvert sur le parvis de l'église Notre-Dame du Lac.

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit désormais 22 600 m² SDP contre 22 300 m² SDP lors du dernier dossier de réalisation modificatif de 2018 – soit une augmentation de 300 m² SDP.

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 13,445 millions d'euros de participation versée par l'Aménageur au titre du financement de 2 groupes scolaires totalisant 22 classes (groupe scolaire n°1 : 4 550 000 €, groupe scolaire n°2 : 5 550 000 €), d'une structure de la petite enfance (648 200 €), d'un gymnase et équipements sportifs associés (1 600 000 €), d'une maison polyvalente (second œuvre) (484 800 €) et d'une maison polyvalente (612 000 €).

Le programme des équipements publics de la ZAC intègre désormais un nouvel équipement communal de proximité de 300m².

La participation de l'Aménageur est en conséquence augmentée au titre de la réalisation du gros œuvre et clos-couvert de ce nouvel équipement public pour un montant de 375.000 € au bénéfice de la ville de Bordeaux.

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

En sa qualité de maître d'ouvrage, la ville de Bordeaux 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 procèdera 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 porté à 13.820.000 €HT dans le traité de concession. Le plan de financement se présentant de la manière suivante :

- 612 000 € HT de participations en nature ;
- 7 658 000 € 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 de construction

La programmation évolue pour tenir compte notamment des évolutions d'affectation des îlots A2-1, B3-1b et C3.2b nécessitant de trouver un nouvel équilibre tout en poursuivant l'objectif de mixité et de diversité de logements au sein de chaque îlot et en favorisant l'acquisition des logements par des propriétaires occupants.

Ceci entraîne de facto une évolution du programme de construction de la ZAC. La surface de plancher (SDP) totale est ainsi portée à 337 037 m² répartie de la manière suivante :

- 223 079 m² 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 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 5 357 m² de SDP affectée à une résidence étudiante sur l'îlot C3-2,
- 10 620 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 605 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial

Cet ajustement des SDP est détaillé par typologie dans le tableau suivant.

Typologie	DRM* n°5 – 2018 en m² SHON/SDP	DRM* n°6 - 2024 en m² SHON/SDP	Différence en m² SHON/SDP entre DRM* n°5 et n°6
Logements	222 868	223 079	211
PLAI	18 387	18 016	-371
PLUS	47 201	46 459	-742
PLS	14 433	15 256	823
Accession modérée	28 599	29 443	844
Accession sociale	16 057	16 057	0
Accession libre	88 895	90 427	1 532
Accession maîtrisée TVA réduite	9 296	7 421	- 1 875
Résidence (C2-2)	3 231	3 231	0
EHPAD (B1-2)	6 982	6 982	0
Résidence étudiante (C3.2b)	0	5 347	5 347
Pôle commercial	29 000	29 000	0
Commerces de proximité	4 049	3 449	-600
Bureaux	13 967	10 620	-3 347
Equipements publics	22 300	22 600	300
Equipements d'intérêt collectif (chaufferie-église)	1 005	1 005	0
Parking ouvert au public à usage commercial	31 724	31 724	0
TOTAL	335 126	337 037	1 911

* DRM Dossier de réalisation modificatif

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 337 371 m² SHON/SDP environ (...) à réaliser. Le coût de sortie indicatif par m² de surface de plancher sera systématiquement déterminé préalablement à la validation de chaque permis de construire ».

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

Article 4. Modification de la durée de concession d'aménagement

Adaptation du phasage

Afin de tenir compte du décalage du planning de réalisation des îlots dans la phase 4 qui seront achevés entre 2025 et 2027, la durée de la concession d'aménagement est prolongée de 2 années supplémentaires jusqu'au 31 décembre 2027.

Article 5

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