

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 10/04/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20240409-136266-DE-1-1

**Séance du mardi 9 avril 2024
D-2024/89**

Date de mise en ligne : 12/04/2024

certifié exact,

Aujourd'hui 9 avril 2024, à 14h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 16h55 à 17h11

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

M. Cyrille JABER présent à partir de 15h00, Mme Sandrine JACOTOT présente à partir de 16h50, M. Jean-Baptiste THONY présent à partir de 17h30, Mme Marie-Julie POULAT présente jusqu'à 15h40, M. Guillaume MARI présent jusqu'à 17h20, M. Vincent MAURIN présent jusqu'à 18h05, Mme Sylvie JUSTOME présente jusqu'à 18h40, M. Didier CUGY présent jusqu'à 18h40, M. Patrick PAPADATO présent jusqu'à 19h35.

M. Dimitri BOUTLEUX et Mme Harmonie LECERF MEUNIER quittent la séance de 19h41 à 20h35.

Excusés :

Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Ecoquartier Ginko - ZAC de la Berge du lac. Modification du programme des équipements publics de la ZAC acté dans le dossier de réalisation modificatif 6 : réalisation d'un équipement communal de proximité

Monsieur Stéphane PFEIFFER, 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.

Par délibération n°2018/562 en date du 28 septembre 2018, le Conseil de Métropole a approuvé, conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, un cinquième dossier de réalisation modificatif, et un avenant n°6 au traité de concession afin d'actualiser le programme des équipements publics (réintégration d'un collège public, évolution Maison des Danses) et du programme global de constructions suite aux changements d'affectation de certains îlots (A2-1, A7-2, B3-1b, C3-2).

Par délibération n°2022/462 en date du 30 septembre 2022, le Conseil de Métropole a validé l'adaptation d'une disposition du traité de concession par un avenant n°7, afin d'en prolonger la durée et prendre ainsi en compte l'évolution des plannings des derniers îlots de la phase 4 suite à la crise sanitaire COVID-19 en 2020 et 2021.

En l'état actuel, des évolutions programmatiques nécessitent l'adaptation du dossier de réalisation de la ZAC par un dossier modificatif n°6, et du traité de concession par un avenant n°8 – soumis au vote du conseil métropolitain du 12 avril 2024. 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

Dans le dernier dossier de réalisation modificatif de la ZAC, le projet de Maison des Danses situé sur l'îlot B3.1b était abandonné au profit d'un bâtiment de logements avec un espace en rez-de-chaussée, ouvert sur le parvis de l'église Notre-Dame du Lac, dont la vocation restait à préciser.

Lors du comité de projet du 12 mars 2024, la Métropole et la ville de Bordeaux ont validé, parmi les modifications du programme de la ZAC, la réalisation d'un équipement communal de proximité de 300 m² en rez-de-chaussée de l'îlot B3.1b.

Ainsi, 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.

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

En accord avec l'aménageur, une nouvelle participation de 375.000 € HT est prévue au titre de la réalisation du gros œuvre et clos-couvert de ce nouvel équipement public.

La maîtrise d'ouvrage de cet équipement et la prise en gestion seront assurées 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 :

Nature de l'équipement financé	Montant de la participation
--------------------------------	-----------------------------

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

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 :

Nature de l'équipement financé	Montant de la participation
Réalisation d'un équipement communal de proximité	375.000 euros HT
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

Le montant des participations sera augmenté de 13.445.000 € HT à 13.820.000 € HT dans le dossier de réalisation de ZAC modificatif n°6. 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.

L'ensemble des participations financière en nature et numéraire a été versé, à l'exception de 375.000 € HT qui restent à verser par l'Aménageur au titre de la réalisation de l'équipement communal de proximité en rez-de-chaussée de l'îlot B3.1b. Dès versement de cette participation à la Ville, la convention pourra être dûment clôturée.

3. Modalités de financement de ce nouvel équipement communal de proximité

La livraison du futur équipement communal de proximité situé en rez-de-chaussée du bâtiment de logements sur l'îlot B3-1b est prévue pour 2026.

L'enveloppe prévisionnelle établie pour sa réalisation est de 1.104 000 € HT. Considérant le montant de la nouvelle participation de l'aménageur porté à 375.000 € HT, le reste à charge pour la ville de Bordeaux est estimé à 729.000 € HT

Ces montants seront affinés dans la phase d'Avant-Projet Détaillé (APD) dont la conclusion interviendra fin 2024.

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 cet équipement ;
- 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 l'intégration dans le patrimoine municipal des équipements publics de compétence communale.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

VOTE CONTRE DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 9 avril 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

ZAC « BERGE DU LAC GINKO »
AVENANT n°2 A LA CONVENTION DE VERSEMENT DE PARTICIPATIONS
ENTRE LA VILLE DE BORDEAUX ET LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER

ENTRE :

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, 33000 BORDEAUX.

Représentée par
agissant en qualité de
dûment habilité à l'effet des présentes.

d'une part,

ET

La Ville de Bordeaux représentée par Monsieur Stéphane Pfeiffer, Adjoint au Maire, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal n° en date du 9 avril 2024

d'autre part,

Vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux de créer une zone d'aménagement concertée sur la berge est du lac par délibération n°2006/0925 en date du 22 décembre 2006,

Vu le traité de concession signé par la Communauté Urbaine de Bordeaux et Bouygues Immobilier en date du 12 février 2007, et ses 7 avenants listés ci-dessous :

- Un avenant n°1 signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/0147 du 22 février 2008).
- Un avenant n°2 signé le 05 juillet 2010 (délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010).
- Un avenant n°3 signé le 16 mai 2014 (délibération n°2008/0099 du 14 février 2014).
- Un avenant n°4 signé le 21 décembre 2015 (délibération n°2015/0581 du 25/09/2015).
- Un avenant n°5 signé le 22 novembre 2016 (délibération n°2016/540 du 23 septembre 2016).
- Un avenant n°6 (délibération n°2018/562 du 28 septembre 2018)
- Un avenant n°7 (délibération n°2022/462 du 30 septembre 2022)

Vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Berges du Lac par délibération n° 2008/0147 du 22 février 2008, et vu la décision de la Communauté urbaine de Bordeaux d'approuver les dossiers de réalisation modificatif de la ZAC listés ci-dessous :

- Un dossier de réalisation modificatif n°1 approuvé le 26 mars 2010 (délibération n°2010/0137).
- Un dossier de réalisation modificatif n°2 approuvé le 14 février 2014 (délibération n°2008 /014).
- Un dossier de réalisation modificatif n°3 approuvé le 25 septembre 2015 (délibération n°2015/0581).
- Un dossier de réalisation modificatif n°4 approuvé le 23 septembre 2016 (délibération n°2016/0540).
- Un dossier de réalisation modificatif n°5 approuvé le 28 septembre 2018 (délibération n°2018/562)
- Un dossier de réalisation modificatif n°6 approuvé le 12 avril 2024 (délibération n°2024/)

Vu la décision de la Communauté urbaine de Bordeaux autorisant la cession des terrains communautaires de la ZAC Berges du Lac/Ginko à Bouygues Immobilier-Aménageur, par délibération n° 2010/0138 du 26 mars 2010,

Vu l'acte de cession des terrains communautaires à Bouygues Immobilier en sa qualité d'Aménageur de la ZAC Berges du Lac/Ginko, signé par les parties concernées le 6 juillet 2010,

Vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux portant sur l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires n° 2006/0595 du 21 juillet 2006,

Vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux autorisant la signature de la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage pour le groupe scolaire n°1 par délibération n° 2008/0293 en date du 30/05/2008,

Vu la délibération n°D-20070627 du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux en date du 17 décembre 2007,

Vu la délibération n°D-20080003 du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux en date du 14 avril 2008,

Vu la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du groupe scolaire n°1 signée par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux,

Vu la délibération n°D-2011/293 du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux en date du 30 mai 2011 autorisant la signature d'une convention de versement de participation financière à la réalisation du programme des équipements publics entre la Ville de Bordeaux et la société Bouygues Immobilier,

Vu la délibération n°D-2018/296 du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux en date du 9 juillet 2018 portant sur la modification du programme des équipements publics de la ZAC et de l'affectation du montant de la participation financière de l'Aménageur,

Vu la délibération n°D-2024/ du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux en date du 9 avril 2024 portant sur la modification du programme des équipements publics de la ZAC et de l'affectation du montant de la participation financière de l'Aménageur,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION SIGNEE LE 6 SEPTEMBRE 2011

La convention signée le 6 septembre 2011 porte sur le financement des équipements publics sur la ZAC de la Berge du Lac et plus particulièrement sur les modalités de versement des participations de la société Bouygues Immobilier, Aménageur de la ZAC, à la Ville de Bordeaux, et ce conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 2 – OBJET DE L'AVENANT N°2

- Evolution du programme des équipements publics de la ZAC

Dans le dernier dossier de réalisation modificatif de la ZAC, le projet de Maison des Danses situé sur l'îlot B3.1b était abandonné au profit d'un bâtiment de logements avec un espace en rez-de-chaussée, ouvert sur le parvis de l'église Notre-Dame du Lac, dont la vocation restait à préciser.

Lors du comité de projet du 12 mars 2024, la Métropole et la ville de Bordeaux ont validé, parmi les modifications du programme de la ZAC, la réalisation d'un équipement communal de proximité de 300 m² en rez-de-chaussée de l'îlot B3.1b.

Ainsi, le programme des équipements publics de la ZAC prévoit désormais 22 600 m² de surface de plancher (SDP) contre 22 300 m² de SDP lors du dernier dossier de réalisation modificatif de 2018 – soit une augmentation de 300 m² de SDP.

- Evolution de l'affectation des participations financières

Affectation des participation financières au titre de l'avenant n°1 à la convention du 6 septembre 2011

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

Nature de l'équipement financé	Montant de la participation
Réalisation du groupe scolaire n°1 (13classes)	4.550.000 € HT (soit 350K€ HT / classe)
Réalisation d'une structure petite enfance intégrée au groupe scolaire n°1 (60 enfants)	648.200 € HT
Maison polyvalente (second œuvre)	484.800 € HT
Réalisation d'un espace multisports	1.600.000 € HT
Réalisation de la Maison de la Danse	2.400.000 € HT

A ces participations financières, s'ajoutait une participation en nature correspondant à la réalisation par Bouygues Immobilier des travaux de gros-œuvre de la Maison polyvalente pour 612.000 € HT.

Ainsi, le montant des participations au bénéfice de la Ville de Bordeaux s'élevait à 7.895.000 € HT et se présenterait de la manière suivante :

- 7.283.000 € HT de participations financières
- 612.000 € HT de participations en nature

Affectation des participation financières au titre de l'avenant n°2 à la convention du 6 septembre 2011

En accord avec l'aménageur, une nouvelle participation de 375.000 € HT est intégrée au titre de la création du nouvel équipement communal de proximité.

La maîtrise d'ouvrage du nouvel équipement communal de proximité et la mise en gestion seront assurées 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.

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

Nature de l'équipement financé	Montant de la participation
Réalisation d'un équipement communal de proximité	375.000 euros HT
Réalisation du groupe scolaire n°1 (13classes)	4.550.000 € HT (soit 350K€ HT / classe)
Réalisation d'une structure petite enfance intégrée au groupe scolaire n°1 (60 enfants)	648.200 € HT
Maison polyvalente (second œuvre)	484.800 € HT
Réalisation d'un espace multisports	1.600.000 € HT

Le montant des participations au bénéfice de la Ville de Bordeaux s'élève désormais à 8.270.000€ HT et se présente de la manière suivante :

- 7.658.000 € HT de participations financières
- 612.000 € HT de participations en nature

L'ensemble des participations financières en nature et numéraire a été versé, à l'exception de 375.000 € HT qui restent à verser par l'Aménageur au titre de la réalisation de l'équipement communal de proximité en rez-de-chaussée de l'îlot B3.1b. Dès versement de cette participation à la Ville, la convention pourra être dûment clôturée.

Le montant des participations financières au bénéfice de Bordeaux Métropole s'élève à 5.550.000 € HT pour la réalisation du groupe scolaire n°2, et n'est pas régie par la présente convention. Le versement de cette participation est régi dans le cadre d'un avenant n°6 au traité de concession entre Bordeaux Métropole et Bouygues Immobilier.

Les autres clauses de la convention initiales restent inchangées.

Fait à Bordeaux en 3 exemplaires originaux,
Dont un transmis ce jour à Bordeaux Métropole

Pour la ville de Bordeaux
L'Adjoint au Maire
Stéphane PFEIFFER

Pour la société Bouygues Immobilier