

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 22 février 2008
(convocation du 11 février 2008)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Février Deux Mil Huit à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DENON-BIROT Marie-Nelly, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. MARTIN Hugues (à cpter de 11 h 10)
M. FLORIAN Nicolas à M. DUPRAT Christophe
M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle (jusqu'à 9 h 50)
M. BELIN Bernard à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 9 h 50)
M. BANNEL Jean-Didier à M. CASTEX Régis
M. BELLOC Alain à M. CASTEL Lucien
M. BENOIT J. Jacques à M. MOULINIER Maxime (jusqu'à 10 h 00)
Mme. BRUNET Françoise à M. BANAYAN Alexis
M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia

M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MANSENCAL Alain à M. JUNCA Bernard
M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel
M. PETIT Alain à Mme. DARCHE Michelle
M. POIGNONEC Michel à M. SOUBIRAN Claude
M. PONS Henri à M. SIMON Patrick
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. TAVART Jean-Michel à M. BAUDRY Claude
Mme. VIGNE Elisabeth à M. MERCHERZ Jean

EXCUSE :

M. CANIVENC

LA SÉANCE EST OUVERTE

BORDEAUX- Dossier de réalisation de la ZAC La Berge du Lac
 Approbation - Décision - Autorisation - Prévision

M DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Préambule

La Communauté urbaine de Bordeaux, en liaison avec la Ville de Bordeaux a décidé de réaliser dans le secteur du Lac, une opération d'aménagement exemplaire en matière de développement durable. Dans cette optique, la Communauté urbaine a mené une consultation visant à retenir l'opérateur le plus à même de réaliser l'aménagement de ce site, sur la base d'un projet urbain de grande qualité.

La consultation s'est déroulée en deux phases. La première phase débutée en septembre 2004 s'est achevée en janvier 2005 par la sélection des 6 candidats suivants : Ataraxia, Bouygues Immobilier, Domofrance, Icade, ING/Cogedim, Nexity. La deuxième phase débutée en février 2005 a permis la remise en juin 2005 de 6 projets urbains de grande qualité.

Les 6 équipes ont été auditionnées, et à l'issue de cette audition, la commission ad hoc a soumis au Bureau communautaire une proposition de classement, considérant la proposition de Bouygues Immobilier, associé à C.Devillers, urbaniste, comme la meilleure.

Le Conseil de communauté a ainsi désigné le 24 février 2006, le groupement réuni autour de Bouygues Immobilier, lauréat de cette consultation. Le projet retenu prévoyait de développer un plan de composition urbaine proposant un programme de 151606 m² de SHON, dont 141 472 m² destinés à l'habitat, 5000 m² destinés au commerce de proximité pour le nouveau quartier, 5134 m² d'activités tertiaires et 3 îlots commerciaux représentant 25000 m² de SHON. Lors de cette candidature, Bouygues Immobilier a proposé d'acquérir le foncier communautaire pour la somme de 18 750 000 € HT, de remettre gratuitement aux collectivités compétentes les emprises foncières des différents équipements publics créés et de verser à la Communauté urbaine et à la Ville de Bordeaux une participation financière correspondant à la réalisation des groupes scolaires et des équipements publics communaux de proximité répondant aux besoins générés par l'opération.

Par délibération du 22 décembre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC de la Berge du Lac à Bordeaux.

Parallèlement le traité de concession a été mis au point et cosigné en février 2007 par la Communauté urbaine et Bouygues Immobilier. Il confie à l'aménageur la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, l'aménagement de la ZAC, la coordination des études nécessaires à la mise au point des dossiers d'enquête publique, et de réalisation de la ZAC.

Bouygues Immobilier a finalisé le dossier de réalisation, en tenant compte des exigences communautaires en matière d'extension commerciale et de TCSP.

Du fait de l'importance de cette opération d'aménagement, de la nature des travaux d'équipement et de la qualification du site, différentes procédures d'enquêtes publiques, dont les dossiers devront être établis par l'aménageur, seront nécessaires (loi sur l'eau, loi Bouchardeau, modification du PLU sur le périmètre du projet, projet de classement des voiries dans le domaine public, etc....).

L'approbation de la ZAC faisant l'objet d'une procédure dissociée, il convient aujourd'hui d'approuver le dossier de réalisation, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I – Situation du projet

Cette opération est destinée à réaliser un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie de 36 hectares.

L'opération est constituée de deux grands terrains longeant la berge du lac et situés de part et d'autre de l'avenue de Reinson. Le terrain nord est bordé à l'est et au nord par l'avenue des Quarante journaux, laquelle dessert le centre commercial et un ensemble de bureaux. Le terrain sud s'étend le long de l'avenue des Quarante journaux jusqu'à l'avenue des Français libres et l'avenue Laroque, jusqu'à rejoindre les immeubles de logements du Lauzun et des Aubiers. L'avenue des Quarante journaux, ainsi que l'avenue Dassault se situent à l'intérieur du périmètre de l'opération.

II – Les objectifs du projet urbain

La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la Ville de Bordeaux en 2002. Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir.

Cette approche globale se traduit notamment par la prise en compte de thématiques prioritaires dans les choix d'aménagement et par la mise en oeuvre d'un système de management environnemental de l'opération.

Ce projet d'éco quartier répond à plusieurs enjeux à l'échelle du quartier élargi, avec un souci de recomposition du tissu urbain entre la ville constituée et ce nouveau quartier de la Berge du lac, tout en tenant compte des atouts et des contraintes du site.

Dans cette optique, les objectifs poursuivis sont multiples :

- valoriser les potentiels environnementaux du site en s'inscrivant dans une approche globale de développement durable,

- créer un lien avec la ville, en travaillant sur les continuités urbaines et en développant de nouvelles densités habitables,
- composer avec le caractère fort du paysage, et en particulier avec le lac en tant qu'élément qualifiant du quartier,
- proposer une mixité dans l'offre de produits logements au sein de chaque îlot construit,
- valoriser le lien avec le centre commercial ancien et la création d'un quartier d'habitation.

Dans cette optique, une place publique piétonne installée en liaison entre le centre commercial et le quartier nouveau, prolonge la place canal et agrège le centre commercial au futur tissu urbain où il cohabite avec les autres fonctions.

- intégrer ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant, en proposant de valoriser des liaisons avec les quartiers d'habitat des Aubiers ou du Lauzun.

Ce nouveau quartier s'ordonne autour d'éléments majeurs structurants. Le cours du TCSP est l'axe urbain structurant (nord-sud) qui traverse tout le quartier et le relie au sud au quartier des Aubiers et au nord au secteur d'activités et de loisirs du Palais des Congrès et du Parc des Expositions. Cet axe est constitué par un boulevard intégrant le passage du futur TCSP. La station de TCSP, assurant la desserte du quartier est située à l'intersection de cet axe urbain structurant et de la place canal, lieu de convivialité et d'animation commerciale.

Le jardin promenade, réservé aux circulations douces s'inscrit dans un itinéraire d'espaces publics reliant le lac à la Garonne et aux quartiers de Bordeaux Nord. Le canal structurant le parc est en relation avec le lac, et un ensemble d'activités de détente et de loisirs est programmé à l'intérieur du parc.

Enfin, la création d'une venelle verte constitue un élément fondamental de la dimension paysagère et environnementale du projet permettant une traversée nord sud du quartier, réservée aux circulations douces, et reliant entre eux les différents îlots et équipements publics du quartier.

III - Le contenu du projet urbain

3-1. Le programme des équipements publics

La ZAC de la Berge du Lac développe un projet d'aménagement des espaces publics de qualité, dont l'objectif principal est de structurer le tissu urbain, autour du futur cours du TCSP et de la réalisation d'équipements publics de proximité et d'espaces verts de qualité. La conception des espaces publics vise dans une logique d'éco-quartier à limiter les coûts de gestion et d'entretien et à s'adapter à l'échelle d'un quartier à forte dominante de logements.

3-1-1. Les principes d'aménagement viaire

⇒ La conception des voiries et du plan de circulation, respectant les enjeux communautaires de développement des modes doux, repose sur une hiérarchie du réseau de desserte à l'échelle du projet décomposée de la manière suivante :

- une voie primaire de desserte d'agglomération, l'avenue des 40 journaux, principalement orientée vers la desserte du centre commercial et les liaisons inter quartiers

- trois voies de desserte principale du quartier : le cours du TCSP, l'avenue Marcel Dassault et l'avenue Reinson, dont l'objectif principal est de permettre d'accéder au quartier et de favoriser les liaisons avec les secteurs limitrophes,
- des voies de desserte de quartier servant à la desserte résidentielle des îlots et aux équipements publics de proximité. Elles sont généralement traitées en zone 30 ou en cour urbaine, afin de préserver un caractère convivial et de favoriser les déplacements doux.

⇒ Deux carrefours traversants maximum, seront aménagés sur le cours du TCSP afin de faciliter la desserte de l'ensemble des îlots, tout en limitant les impacts négatifs sur la vitesse commerciale du TCSP. Le premier carrefour est situé à l'intersection entre le cours du TCSP et l'avenue Reinson, et le second à l'intersection du cours du TCSP avec la rue des écoles.

Un carrefour à feux est également prévu au droit de l'avenue des 40 journaux, ainsi qu'une traversée piétonne à sécuriser sur l'avenue des 40 journaux, afin de permettre la liaison entre le centre commercial et le nouveau quartier.

3-1-2. Les principes d'aménagement paysager et aquatique

Le projet urbain proposé développe une logique de quartier jardin avec des éléments paysagers majeurs, tels que le jardin promenade, la berge du lac, les canaux ou encore la venelle verte.

L'identité aquatique du quartier est mise en valeur par trois canaux (jardin promenade, place canal, et le canal nord), qui soulignent les axes majeurs et rythment le découpage des îlots. Ces canaux ont à la fois une fonction d'aménagement paysager de l'espace public, d'agrément, et un rôle technique dans la gestion des eaux pluviales de la ZAC. Ils sont conçus pour éviter l'eutrophisation et le développement de végétaux aquatiques indésirables. La gestion et l'entretien de ces canaux seront assurés par la Ville de Bordeaux.

Le jardin promenade, réservé exclusivement aux circulations douces, comprend une pièce d'eau structurant le parc et conçue comme une extension du lac. Sa berge nord est un quai proposant une promenade au fil de l'eau, bordée par des immeubles plots, alors que sa berge sud est plantée et paysagée. Enfin, à l'est, le jardin évolue en bassins écologiques filtrants. Au sud, le jardin s'évase pour former un lien avec les équipements publics qui le bordent (gymnase, centre culturel). La gestion et l'entretien de ce jardin promenade seront assurés par la Ville.

La berge du lac, le long de l'avenue Marcel Dassault n'est pas modifiée. Le projet prévoit l'implantation des constructions en retrait par rapport à la limite du domaine public, afin de prolonger visuellement l'espace public par des jardins plantés en pied d'immeuble.

La place canal, tout en reliant le lac à l'extension du pôle commercial, regroupe des commerces et services de proximité, des restaurants et terrasses. Le bassin s'insère dans cet espace public, puisque l'esplanade réservée aux piétons y accueille des commerces, cafés et restaurants en rez de chaussée des immeubles de logements. La gestion et l'entretien de cette place seront assurés par la Ville.

La création d'une venelle verte s'inscrit dans cette dimension paysagère et environnementale du projet en permettant une traversée du quartier selon un axe nord-sud,

réservée aux mobilités douces et reliant les différents îlots et équipements publics. Cet espace largement planté sera un lieu de promenade ou de déplacement et proposera dans sa partie sud des équipements ludiques. Cette venelle permet l'accès aux jardins privatifs des îlots et aux halls d'entrée. Son statut sera privé et collectif. L'entretien sera assuré par les copropriétés. Elle sera ouverte au public le jour et fermée la nuit.

3-1-3. Les équipements publics de proximité

Le programme de construction de la ZAC sera accompagné de la construction d'équipements publics représentant une SHON d'environ 21400 m², afin de répondre aux besoins générés par cet afflux de population nouvelle. Seront ainsi réalisés :

- deux groupes scolaires dont un comportant une structure petite enfance. La CUB déléguera sa maîtrise d'ouvrage à la Ville qui assurera la gestion et l'entretien ultérieurs des équipements.
- une maison polyvalente regroupant des services de proximité et d'aide à la population : espace jeunes, espace seniors, maison de quartier, ludothèque, centre d'animation sociale). La gestion et l'entretien seront assurés par la Ville.
- un gymnase associé à une salle multisports (musculature, fitness) et à une surface artificielle d'escalade. La gestion et l'entretien seront assurés par la Ville.
- un équipement culturel conjuguant les approches culturelles, artistiques et de développement durable. La gestion et l'entretien seront assurés par la Ville.
- par ailleurs, l'îlot C5 au sud du quartier sera réservé pour l'implantation éventuelle d'un collège.

3-1-4. Maîtrise d'ouvrage et prise en charge financière des différents équipements publics

DESIGNATION DE L'EQUIPEMENT	MONTANT € TTC	MAITRISE D'OUVRAGE	PRISE EN CHARGE FINANCIERE		
			CUB	Ville	Aménageur
Equipements publics de superstructure					
Groupe scolaire 1 + structure petite enfance	6 216 808	Maîtrise d'ouvrage déléguée : Ville			100%
Groupe scolaire 2	3 767 400				100%
Maison polyvalente	1 312 012	Aménageur			100%
gymnase	1 913 600	Aménageur			100%
Equipement culturel	2 870 400	Aménageur			100%
Réservation d'un terrain pour un collège éventuel	-	Conseil Général			
Equipements publics d'infrastructure					
Cours du TCSP	5 773 074	Aménageur			100%
Bas coté + carrefours avenue des 40 journaux	981 020	Aménageur			100%
Place canal	2 223 246	Aménageur			100%
Rue de l'école	1 371 933	Aménageur			100%
Jardin promenade+ canal sud+OA	6 766 493	Aménageur			100%
Rue du bois	1 164 247	Aménageur			100%
Avenue Reinson	1 904 753	Aménageur			100%
Avenue Dassault	1 784 794	Aménageur			100%
Rue de l'étoile du Nord	670 539	Aménageur			100%
Rue du commerce	1 032 089	Aménageur			100%
Rue du canal nord	1 893 688	Aménageur			100%
Financement raccordement EDF au poste source	270 296	Aménageur			100%

3-2. Le programme global de construction

Le programme prévisionnel de construction validé lors du dossier de création de la ZAC comportait 197 000 m² de SHON se répartissant entre :

- 141472 m² de logements, soit environ 1545 logements (sur une base moyenne de 91 m² de SHON par logement).
- 5000 m² de commerces de proximité
- 5 143 m² d'activités et de bureaux
- 25 000 m² d'extension du pôle commercial existant
- 20 385 m² d'équipements publics

Le programme prévisionnel de construction dans le dossier de réalisation s'établit aujourd'hui à 244 379 m² de SHON se décomposant comme suit :

- 169 799 m² de logements, soit environ 2149 logements (sur une base moyenne de 79 m² de SHON par logement).
- 8000 m² de résidence service
- 2000 m² de commerces de proximité
- 25 180 m² d'activités et de bureaux
- 18 000 m² d'extension du pôle commercial existant
- 21 400 m² d'équipements publics, dont 6450 m² pour les deux groupes scolaires et 14930 m² pour les équipements publics communaux

Ce nombre de logements, se répartit conformément aux principes édictés dans le cadre de la consultation selon la typologie suivante:

- 32,5 % de logements conventionnés (25% de PLUS et 7,5 % de PLS)
- 20% de logements en accession aidée
- 47,5 % de logements en accession libre

PRODUITS	Nbre de logts environ	SHON en m ²	% en nbre de logts
Logements :	2149	177 799	
Locatif conventionné PLUS	537	42449	25
Locatif conventionné PLS	161	12735	7,5
Accession aidée	430	33960	20
Accession libre	1021	80655	47,5
Résidence service		8000	
Bureaux		25180	
Activités tertiaires		25 180	
Commerces		20000	
Equipements publics		21400	
TOTAL	2149	244379	100

Ce programme correspond à la création d'un nouveau quartier, avec les fonctionnalités et équipements de proximité nécessaires, dans un secteur de Bordeaux aujourd'hui principalement dominé par une offre commerciale et tertiaire. Sa conception est basée sur la mixité d'usage. Il répond ainsi aux enjeux de développement urbain et aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale de la Communauté Urbaine et de la Ville de Bordeaux, dans le dessein de constituer un nouveau quartier axé sur le développement durable, en synergie avec la future extension du TCSP et avec la diversification des modes de transports.

Dans cette optique, le projet offrira une diversité architecturale en proposant des logements collectifs, dont les hauteurs seront variables en fonction de leur adéquation au site, des maisons de ville imbriquées ou groupées sous forme de duplex ou de triplex, ou encore des immeubles villas, ou des maisons individuelles double hauteur.

Enfin, tous les logements devront respecter le référentiel Haute Qualité Environnementale de la Communauté Urbaine et ses futures évolutions.

Conformément à la décision de la Communauté urbaine, le programme commercial se limitera à 20 000 m² de SHON pour l'ensemble de l'opération permettant la réalisation d'un maximum de 15 000 m² de surface de vente soumis à autorisation de la CDEC se répartissant en 14000 m² situé sur l'îlot C2 pour l'extension du pôle existant, et 1000 m² de commerces de proximité.

Le projet d'extension du pôle commercial vise à une évolution progressive de l'avenue des 40 journaux par la diversité des programmes installés, à un renforcement des liaisons entre le quartier de la Berge du lac et le centre commercial existant par une transformation progressive de l'offre allant de la grande surface aux commerces de proximité, et enfin à une harmonisation des flux de circulation.

L'offre pour les activités tertiaires (25 180 m² de SHON) se concentre sur les îlots C1, C2, C3 et C4, lesquels bénéficient d'une bonne visibilité depuis l'axe majeur de l'avenue des 40 journaux.

IV- La démarche de développement durable

L'aménagement de ce quartier est une opération de grande envergure, conçue comme un éco-quartier exemplaire en matière de développement durable et de qualité environnementale.

Ce quartier à dominante habitat accueillera un projet de pôle commercial accompagné d'une mixité verticale des fonctions permettant une intégration de moyennes surfaces commerciales et d'activités tertiaires. La compacité de ce pôle commercial permettra également le recours à des solutions énergétiques économes, préférentiellement fondées sur des énergies renouvelables. L'opération vise à proposer une offre diversifiée de logements répondant aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle, et se concrétisant par une typologie de logements et de financements permettant l'accès aux logements de populations différenciées.

La mixité des fonctions à l'échelle de chaque îlot et la présence de nombreux équipements de proximité au sein du quartier réduisent les déplacements et favorisent le recours aux modes de circulation doux.

La conception du projet paysager vise à préserver une grande qualité écologique au terrain et une bio diversité des espaces non construits, en proposant sur les espaces privés et sur les espaces communs des ensembles importants d'espaces verts délimités et hiérarchisés. En complément de ces espaces privés, les espaces publics majeurs seront arborés. Les terrasses et les jardins seront majoritairement orientés au sud sur les bâtiments collectifs.

L'ensemble des constructions adoptera une architecture bioclimatique, procurant un bon confort d'hiver et d'été. Toutes les opérations devront réduire leurs consommations énergétiques d'au moins 20% par rapport aux consommations de référence de la RT 2005

afin d'obtenir les labels « Très Haute Performance Energétique » et « Très Haute Performances Energétiques^{enr} » 2005. Au fur et à mesure des évolutions à venir de la réglementation thermique, tous les logements se conformeront aux nouvelles exigences des labels « THPE » et « THPE^{enr} » afin d'améliorer régulièrement le niveau d'exigence thermique dans le souci de concevoir des bâtiments économes en énergie. Le projet prévoit de respecter les dispositions du référentiel Haute Qualité Environnementale de la Communauté Urbaine et ses futures évolutions. Les efforts seront particulièrement orientés vers une optimisation des enveloppes constructives. Les orientations cardinales des façades, la conception qualitative des logements, la possibilité de réaliser de la ventilation naturelle, ainsi que la construction de terrasses végétalisées seront privilégiées.

Des solutions multi énergies seront préconisées, afin de ne pas être dépendant des évolutions conjoncturelles et économiques d'approvisionnement. Le recours aux énergies renouvelables est recherché grâce à l'utilisation :

- de la biomasse bois comme énergie principale pour le chauffage et l'usage généralisé à tous les immeubles. Un réseau de chaleur privé sera mis en œuvre pour assurer le chauffage de l'ensemble des îlots du quartier, en utilisant comme énergie principale la biomasse bois, dont les matières premières utilisées seront issues de la filière bois Aquitaine. Cette chaudière biomasse bois sera secondée par une chaudière gaz haute performance à condensation.
- de capteurs solaires pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire intégrés à la conception de tous les bâtiments avec un objectif de couverture de 40 à 45 % des besoins.
- de panneaux photovoltaïques pour alimenter les pompes des canaux et l'éclairage public du jardin promenade.

L'imperméabilisation des surfaces de voirie sera réduite afin de gérer les eaux pluviales par infiltration et stockage sur les espaces plantés. Des solutions compensatoires seront adoptées au niveau de chaque îlot, et les eaux pluviales seront stockées pour des utilisations domestiques autorisées (lavage, arrosage).

Dans les canaux, une circulation d'eau associée à un système de filtration permettra d'assurer la qualité de l'eau. Enfin, au niveau des bâtiments des systèmes hydro économes seront installés pour l'ensemble des usages sanitaires.

Enfin, le projet prévoit de respecter tout au long des phases de réalisation la charte chantier propre de la Communauté urbaine, afin de réduire les nuisances et risques liés au chantier et de gérer les déchets de chantier.

V - Bilan financier prévisionnel du projet urbain

5.1. Bilan financier de l'opération d'aménagement concédée

5.1.1. Les dépenses d'aménagement

Elles comprennent :

- les frais d'études nécessaires à la préparation du dossier de réalisation et de suivi de l'opération, pour un montant total de **1 059 787 € HT**.
- le montant de l'**acquisition du foncier communautaire**, tel que fixé par France Domaines en date du 30 mars 2007, soit un montant de **26 000 000 € HT**.
- les frais de notaire estimés à 373 152 € HT.

- les frais d'aménagement qui regroupent l'ensemble des travaux à la charge de l'aménageur, c'est-à-dire la réalisation des équipements publics d'infrastructures, des espaces publics, des espaces verts, des canaux et ouvrages d'art, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation de l'opération, et des frais annexes.
Le montant total de ces **frais d'aménagement** est de **27 317 049 € HT**
- la **participation de l'aménageur à la réalisation des équipements publics de superstructure** rendus nécessaires par l'opération. Cette participation représente un montant total de **13 445 000 € HT**.
- les **frais de communication** qui comprennent tous les frais de mise en place d'un plan de communication pour cette opération ainsi que les frais liés au marketing, à la communication, aux manifestations et à l'information nécessaires à la réalisation de la ZAC. Le montant prévisionnel de ce poste est de **900 000 € HT**.
- les **honoraires de concession** regroupent les honoraires de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, la commercialisation des îlots cessibles, la remise en gestion des différents ouvrages aux futurs gestionnaires, la gestion de l'interface des différents projets concomitants à la ZAC et la clôture de l'opération. Le montant total de ces frais de concession s'élève donc à **4 641 267 € HT**.
- les **frais financiers** d'un montant prévisionnel de **300 486 € HT** correspondent à une provision pour les intérêts financiers assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération.
- le poste « **impôts et taxes** », d'un montant prévisionnel de **107 000 € HT** comprend une provision pour les impôts et taxes de l'opération portant sur les impôts locaux issus du portage foncier des acquisitions.
- la « **TVA encaissée et reversée** » correspondant au solde du différentiel entre la TVA perçus sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses, pour un montant prévisionnel de **5 896 876 €**.

5-1.2. Les recettes attendues

- **Les recettes de cession foncières**

Compte tenu du programme de construction, du niveau du marché foncier et immobilier et des caractéristiques du site, les recettes prévisionnelles de cession peuvent être arrêtées aux montants suivants (valeur janvier 2008) :

- pour les logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI : soit 42450 m² SHON à 128,65 € HT/m², en application de la délibération communautaire du 25 mars 2005, soit une recette de 5 461 193 € HT.
- pour les logements conventionnés intermédiaires (PLS) : soit 12 735 m² SHON à 185,25 € HT/m², en application de la délibération communautaire du 25 mars 2005, soit une recette de 2 359 159 € HT.

- pour les logements en accession aidée : 33 960 m² SHON à 185,25 € HT/m², soit une recette de 6 291 091 € HT.
- pour les logements en accession libre : 80 654 m² SHON à 450 € HT/m² en moyenne, soit une recette de 36 294 300 € HT.
- pour la résidence service : 8000 m² SHON à 200 € HT/m², soit une recette de 1 600 000 € HT.
- pour les commerces de proximité : 2000 m² SHON (dont 1000 m² de surface de vente CDEC) à 424 € HT/m² en moyenne, soit une recette de 848 000 € HT.
- pour le pôle commercial : 18 000 m² SHON (dont 14000 m² de surface de vente CDEC) à 778 € HT/m², soit une recette de 14 004 000 € HT.
- pour les bureaux : 25 180 m² SHON à 200 € HT/m², soit une recette de 5 036 000 € HT.

Les **recettes totales de cession** peuvent ainsi être évaluées à **71 893 741 € HT**, soit 84 511 703 € TTC.

- **Les participations publiques de l'opération**

- ⇒ Une participation communautaire

Compte tenu des dépenses et des recettes prévisionnelles sus visées, cette opération conduit la Communauté Urbaine de Bordeaux à verser une participation.

Cette participation en faveur de la maîtrise foncière versée par notre établissement au bilan de l'aménageur pour la ZAC de la Berge du Lac s'élève à 1 250 000 € HT, répartie en 2 versements : 1 000 000 €HT en 2008 et 250 000 €HT en 2009.

- ⇒ Une participation de la Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux versera une participation de 1 000 000 €HT au bilan de l'opération et ce en 2009.

- **Suivi de l'opération**

L'aménageur devra fournir chaque année à la CUB un compte rendu d'activité (CRAC) permettant, à notre établissement en tant que concédant d'exercer un contrôle technique, financier et comptable conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme. Des pénalités de retard sont prévues dans l'avenant au traité de concession, en cas de non respect de ces exigences par le concessionnaire.

5-1-3. Le bilan aménageur

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
----------	------	-----	-------	----------	------	-----	-------

1- Études de définition et de suivi de l'opération	1059787	207718	1267505	1- Cessions	71893741	12 617961	84511703
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	5461193	300666	5761558
				1-2. PLS	2359159	129754	2488912
				1.3.a accession modérée à 19,6% TVA	3663134	717974	4381108
				1-3.b Accession sociale à 5,5%TVA	2627957	144 538	2772494
2- frais d'acquisition et de libération des sols	26 373152	73138	26446290	1-4. Accession libre	36294300	7113683	43407983
2.1- Acquisitions foncières	26000000	-	26000000	1-5. Commerces et services	848000	166208	1014 208
				1-6. Programmes tertiaires	5036000	987056	6023056
				1-7. Cessions diverses: Immochan	14004 000	2744784	16748784
				1-8 Résidences services	1600000	313600	1913600
2.2- Frais	373152	73138	446290	2-Participation des constructeurs		-	-
2.3- Libération des terrains		-	-	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
3 - Frais d'aménagement	27317049	5354141	32671190	3- Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)		-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	2255057	441991	2697048	4- Subventions	-	-	-
3.2.- Travaux et aléas	24118496	4 727225	28845721	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	1250000	-	1250000
3.3.- Autres frais	263788	51702	315490	5-1. logement social		-	-
3.4- assurances	679708	133223	812931	5-2. restructuration urbaine		-	-
4- Participation aux équipements publics	13445000	-	13445000	5-3. développement durable		-	-
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	7700000	-	77000000	5-4. équipements scolaires		-	-
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)		-	-	5-5. maîtrise foncière	1250000	-	1250000
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	5745000	-	5745000	6- Participation communale	1000000	-	1000000
5 - Honoraires concession	4641267	909688	5550955	7 - Autres recettes		-	-
6 - Frais de communication	900000	176400	1076400				
7- Frais divers	418993	5899132	6318125				
TVA encaissée / reversée	-	5 896 876	5 896 876				
impôts et taxes	107000		107000				
frais financiers	300486		300486				
TOTAL DEPENSES BILAN	74143741	12617962	86761703	TOTAL RECETTES BILAN	74143741	12617961	86761703

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'étend de 2008 à 2014.

5- 2. Le bilan consolidé pour la CUB

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre des réserves foncières							
acquisition des terrains à la	4 172 240	326 759	4 498 999				

SAUNAB valeur historique							
Au titre du bilan aménageur							
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	-	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	26 000 000	-	26 000 000
Participation communautaire 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				
SOUS TOTAL D1	5 422 240	326 759	5 748 999	SOUS TOTAL R1	26 000 000	-	26 000 000
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB - acquisitions foncières - études - travaux - MOE - SPS - fonds de concours à la Commune pour éclairage public	néant	-	-	Participation de l'aménageur aux groupes scolaires sous MOA de la CUB	néant	-	-
SOUS TOTAL D2	-	-	-	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	5 422 240	326 759	5 748 999	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	26 000 000	-	26 000 000
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : D3-R3 : 20 251 001,00 € TTC							

L'investissement brut de la CUB de 5 748 999 €HT correspond d'une part, au coût historique d'acquisition du foncier de l'opération et à la participation au bilan de la ZAC.

Ces crédits seront mobilisés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Participation de la CUB au bilan	1 000 000	250 000							1 250 000

Les participations seront imputées sur les crédits des opérations d'aménagement tels qu'ils ont été arbitrés dans le PPI 2008/2012, et versées selon le calendrier suivant :

- dans les 2 mois qui suivent l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC pour la participation de 2008,

- dans les 2 mois qui suivent l'approbation du CRAC 2008 pour la participation de 2009.

5.3. Le bilan consolidé pour la ville

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation (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)	néant	-	-
SOUS TOTAL D1'	1 000 000	-	1 000 000	SOUS TOTAL R1'	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
* Equipement sous MOA de la Commune - acquisitions foncières - études - travaux - MOE SPS	néant						
Groupes scolaires	7 700 000	1 509 200	9 209 200	Participation de l'aménageur aux équipements scolaires réalisés sous MOA déléguée à la Ville + récupération TVA	7 700 000	-	7 700 000
						1 425 768	1 425 768
SOUS TOTAL D2'	7 700 000	1 509 200	9 209 200	SOUS TOTAL R2'	7 700 000	1 425 768	9 125 768
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	8 700 000	1 509 200	10 209 200	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	7 700 000	1 425 768	9 125 768
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : -1 083 432 € TTC							

- * Les équipements publics communaux réalisés par l'aménageur seront remis gratuitement à la Ville pour un montant de l'ordre de 5 745 000 € HT (14 930 m² SHON).

VI. Régime des taxes et participations d'urbanisme

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les constructions attendues dans la ZAC, elle est donc exonérée de la Participation au Raccordement à l'Egout (PRE).

D'autre part, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

VII – La maîtrise foncière

L'emprise foncière de l'opération d'aménagement se situe en totalité sur des terrains qui sont la propriété de la Communauté Urbaine. Bouygues Immobilier a fait lors de la phase de consultation, une première proposition d'acquisition de ces terrains, qui a été réévaluée par France Domaine dans un avis en date du 30 Mars 2007.

Le coût de l'**acquisition du foncier communautaire par l'aménageur**, nécessaire pour la constitution des îlots et des espaces publics, a été fixé suite à cet avis à un montant de **26 000 000 € HT**, compte tenu de la participation financière de l'aménageur à la réalisation des équipements publics nécessaires à sa mise en œuvre.

Les modalités d'acquisition de ce foncier par Bouygues Immobilier auprès de la Communauté urbaine :

Bouygues Immobilier achètera ce foncier par un acte unique et global avec un paiement du prix en trois pactes, le premier pacte étant à verser au jour de la signature de l'acte de cession pour un montant de 8 700 000 €HT, le second à la date anniversaire au plus tard 2 ans après le versement du 1^{er} pacte d'un montant de 8 700 000 €HT, enfin le troisième et dernier pacte au plus tard 4 ans après le 1^{er} pacte d'un montant de 8 600 000 €HT. Une délibération spécifique du Conseil de Communauté interviendra dans les meilleurs délais afin de décider cette cession. Elle précisera les modalités et les conditions de cette cession et en particulier le respect des délais de versement des différents pactes qui à défaut entraîneront le paiement de pénalités.

VIII – L'avenant au traité de concession

Aujourd'hui, à l'occasion de l'approbation de ce dossier de réalisation, il est nécessaire de préciser ou de faire évoluer certaines dispositions du traité de concession. Par conséquent, il convient, par avenant n°1, de modifier ou d'ajouter :

- le programme des équipements publics,
- le programme prévisionnel de construction,
- le versement d'une participation communautaire,
- le montant de la participation de l'aménageur aux équipements publics communaux,
- les modalités de contrôle comptable du concédant,
- le prix auquel l'aménageur s'est engagé à acquérir le foncier communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération,
- la clôture de l'opération.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER :

- Le dossier de réalisation de la ZAC de la Berge du Lac, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le programme des équipements publics
- L'avenant n°1 au traité de concession

DECIDER :

- que les constructions à édifier seront exonérées de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) et de la Taxe Locale d'Equipement (TLE), l'aménageur prenant à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 CI du Code Général des Impôts,

AUTORISER Monsieur le Président :

- à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- 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.
- A signer l'avenant au traité de concession

CONFIRMER :

le versement d'une participation au bilan de l'opération conformément aux crédits inscrits au PPI 2008- 2012, soit 1 000 000 €HT en 2008 et 250 000 €HT en 2009.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 février 2008,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 MARS 2008**

PUBLIÉ LE : 5 MARS 2008

M. SERGE LAMAISON