



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/04/19

Reçu en Préfecture le : 07/05/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 29 avril 2019
D-2019/186

Aujourd'hui 29 avril 2019, 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 Nicolas FLORIAN - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Nicolas FLORIAN, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOUE, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Monsieur Olivier DOXARAN, Madame Chantal FRATTI, 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 Florence FORZY-RAFFARD présente jusqu'à 17H00, Madame Catherine BOUILHET présente jusqu'à 18H50 et Monsieur Vincent FELTESSE présent jusqu'à 20H00

Excusés :

Madame Brigitte COLLET, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

Projet urbain SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac. Convention financière avec Bordeaux Métropole. Approbation

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

Mesdames, Messieurs,

La SNC (Société en nom collectif) Bordeaux-Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur le terrain IBM lui appartenant situé à Bordeaux-Lac, entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

1/ Le projet immobilier proposé

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place de l'immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de surface de plancher (SDP), soit :

- Environ 427 logements familiaux, dont environ 136 logements locatifs sociaux, 108 logements en accession modérée et 193 logements libres, pour environ 31 100 m² SDP
- Une résidence seniors d'environ 110 logements pour environ 7 200 m² SDP
- Une résidence en coliving de 180 appartements et du commerce pour environ 6 000 m² SDP
- Une crèche privée d'environ 840 m².
- 593 places de stationnement.

Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Avant le dépôt d'un permis d'aménager, la SNC Bordeaux-Lac s'est rapprochée de la collectivité pour estimer les renforts nécessaires d'équipements publics. Aussi, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et SNC Bordeaux-Lac, aménageur, ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération. Certains équipements sont de compétence communale.

2/ Le programme d'équipement public

Les équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération sont les suivants :

- 2 classes à réaliser dans le groupe scolaire Ginko 2 et le centre de loisirs lié, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, et leur équipement par la Ville
- Un équipement sportif type bike parc à réaliser en bord de lac, sous maîtrise d'ouvrage communale
- La requalification des rues Dassault et Lavignolle à proximité de l'opération, intégrant notamment le stationnement et les éléments sollicités par l'opérateur, par la Métropole
- La requalification de l'avenue des Quarante Journaux au droit de l'opération, intégrant également les éléments de programme souhaités par l'opérateur, par la Métropole (dont l'éclairage public de compétence communale).

3/ Le montant de la participation PUP

La participation due par l'aménageur est égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

- 2/16, soit 12,5 % du coût de construction et d'équipement du Groupe scolaire Ginko 2, correspondant aux 2 classes nécessaires pour l'opération d'aménagement sur les 16 classes du groupe scolaire (dont 14 financées par la ZAC pour ses propres besoins)
- 50% du coût de l'équipement sportif Bike parc situé à proximité immédiate du projet immobilier
- Respectivement 80 et 90% des travaux de réaménagement des rues Dassault (dont la traversée du tramway) et Lavignolle expressément sollicités par l'aménageur et sans incidence sur les flux de circulations supportés
- 1/8 soit 12,5% du coût de réaménagement de l'avenue des Quarante Journaux, intégrant notamment les demandes de l'aménageur et répartis comme suit : 11,5% pour la part en maîtrise d'ouvrage par Bordeaux Métropole et 1% pour la part en maîtrise d'ouvrage Ville de Bordeaux (éclairage public) .

Au final, la participation attendue de l'opérateur s'élève à 2 727 979 €, valeur à la date de la convention, selon le tableau ci-après. À titre indicatif, cela correspond à 62 €/m² SDP. Sur ce montant, environ 288 000 € relèvent de compétences communales.

Équipement	Programme	MOA	Coût total HT	Quote part	Montant HT
Groupe scolaire : construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12,5%	1 249 368 €
Groupe scolaire : foncier		BM	- €	12,5%	- €
Groupe scolaire : équipement	Équipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike par cet agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11,5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Eclairage public	Ville	3 452 392 €	1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

La participation est établie sur le coût total HT de chaque équipement, études et travaux compris. Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut être réajusté à la hausse en cours d'opération sur justificatifs, dans la limite de 10% maximum par équipement. Ceci correspondant à la marge d'aléas sur travaux. Le montant réel de la participation sera calculé sur la base des dépenses réellement engagées par ou pour la collectivité.

4/ Convention de reversement à la commune de Bordeaux

Une partie des équipements publics financés étant de compétence communale, les contributions correspondantes seront reversées à la Ville de Bordeaux. Pour ce faire, une convention de reversement est proposée.

Le reversement de Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux s'effectuera annuellement au vu des dépenses constatées. Le reversement prévisionnel s'établit à environ 288 000 €, compte tenu des éléments de chiffrage connus à ce jour.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Entendu le rapport de présentation,

Décide d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention financière de reversement des participations dues pour la ville de Bordeaux par la métropole.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

ABSTENTION DE M.FELTESSE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 avril 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

CONVENTION DE REVERSEMENT DE PARTICIPATION FINANCIERE

BORDEAUX METROPOLE _ VILLE DE BORDEAUX

Projet SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac

ENTRE :

Bordeaux Métropole, représentée par son Président, Monsieur Patrick Bobet, domicilié à ce titre au siège de L'Établissement Public – Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil de Métropole n°d'une part,

ET :

La Commune de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas Florian, domicilié à ce titre à l'Hôtel de Ville, Place Pey Berland, 33 000 Bordeaux, et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal n° d'autre part ;

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit :

La SNC (société en nom collectif) Bordeaux-Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur un terrain lui appartenant situé à Bordeaux-Lac entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place d'un immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 427 logements familiaux (locatifs sociaux, en accession maîtrisée et en accession libre), une résidence pour personnes âgées, un programme de logements en co-living et des commerces. Des locaux collectifs privés seront également créés, ainsi qu'une crèche collective privée. Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Outre ces équipements propres réalisés par l'aménageur, l'ampleur de la programmation impose la réalisation d'équipements publics, constitués d'une part de certains aménagements de voirie sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, et d'autre part d'équipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bordeaux ou Bordeaux Métropole.

Dans ces conditions, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et SNC Bordeaux-Lac, aménageur, ont convenu de conclure une

convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération, selon la répartition suivante :

Equipement	Programme	MOA	Coût total HT	Participation	
				Quote-part	Montant HT
Groupe scolaire: construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12,5%	1 249 368 €
Groupe scolaire: équipement	Equipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike parc et agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11,5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Eclairage public	Ville	3 452 392 €	1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Bordeaux étant financés intégralement par elle, il convient par une convention financière de définir ces modalités de reversement de la participation financière perçue par Bordeaux Métropole pour le compte de la commune.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Montant des reversements

Compte tenu des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale, le montant de la participation financière estimée revenant à la commune est d'environ 288 000 € correspondant à :

- 50% du coût de l'équipement sportif (bike parc) du Lac : 254 342 € HT
- 1% des dépenses d'aménagement de l'avenue des Quarante Journaux correspondant à la part d'éclairage public : 34 523 € HT

La participation réellement due sera égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics prévus. Elle est établie sur le cout total HT de chaque équipement, études et travaux compris.

Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut-être réajusté à la hausse en cours d'opération sur justificatifs dans la limite de 10% maximum par équipement, hors indexation prévue dans les marchés concernés, sans qu'il soit nécessaire de recourir à un avenant. Ceci correspondant à la marge d'aléas sur travaux.

ARTICLE 2 : Délais de réalisation des équipements

La Ville s'engage à livrer les équipements lui incombant selon le calendrier suivant :

- Equipement sportif du Lac : fin 2022
- Voirie Quarante Journaux : fin 2023, sous réserve de la libération des emprises au moins 8 mois avant l'achèvement souhaité des travaux

Ces dates d'objectifs peuvent être avancées à discrétion par la ville. Elles peuvent également être reportées, dans la limite de 12 mois, afin de tenir compte des aléas éventuels. La ville informera la métropole de la survenance de tout aléa de nature à retarder la réalisation des équipements.

Si les équipements publics définis dans l'exposé des motifs n'étaient pas achevés dans ce délai, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés ne seraient alors par versées à la Ville mais reversées à l'opérateur immobilier.

ARTICLE 3 : Modalités de reversement

Bordeaux Métropole s'acquittera de ce reversement annuellement, en fin d'année, à la vue d'un justificatif des dépenses effectivement réalisées par la commune.

Le paiement sera effectué sur présentation d'un titre de recettes et sous réserve du paiement préalable de la participation par l'aménageur SNC Bordeaux-Lac.

ARTICLE 4 : Caducité de la convention

La présente convention deviendra caduque, si le projet urbain partenarial (PUP) établi par la métropole n'est pas effectivement signé ou ses modalités mises en œuvre, notamment si la construction des programmes immobiliers n'est pas engagée dans un délai de 8 années à compter de la signature.

De même, la présente convention sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de retrait du permis d'aménager prononcé à la demande de l'aménageur, pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 5 : Litiges

Les litiges nés de l'application de la présente convention seront tranchés par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

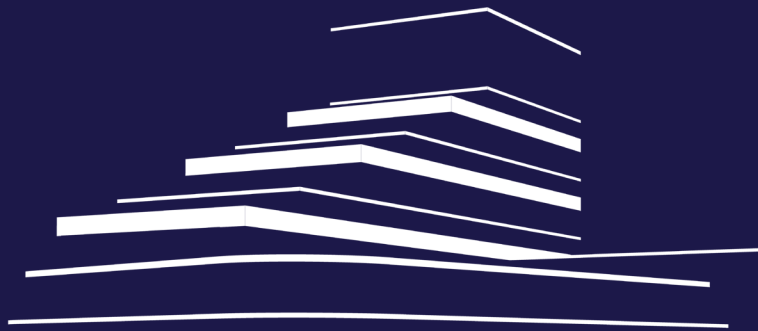
Le Maire de Bordeaux

Le Président de Bordeaux Métropole

Nicolas Florian

Patrick Bobet

40 JOURNAUX



Synthèse

15 Février 2019

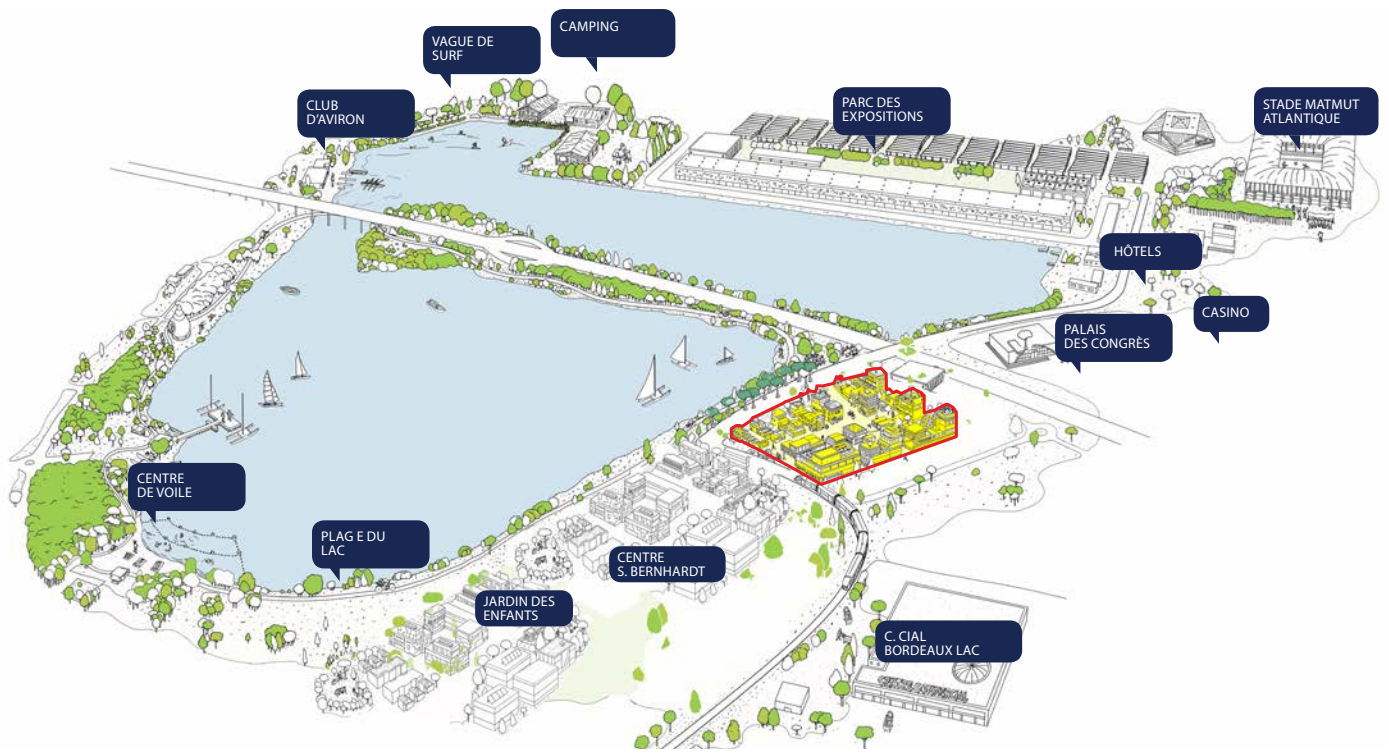
COVIVIO

Olivier Brochet
Emmanuel Lajus
Christine Pueyo

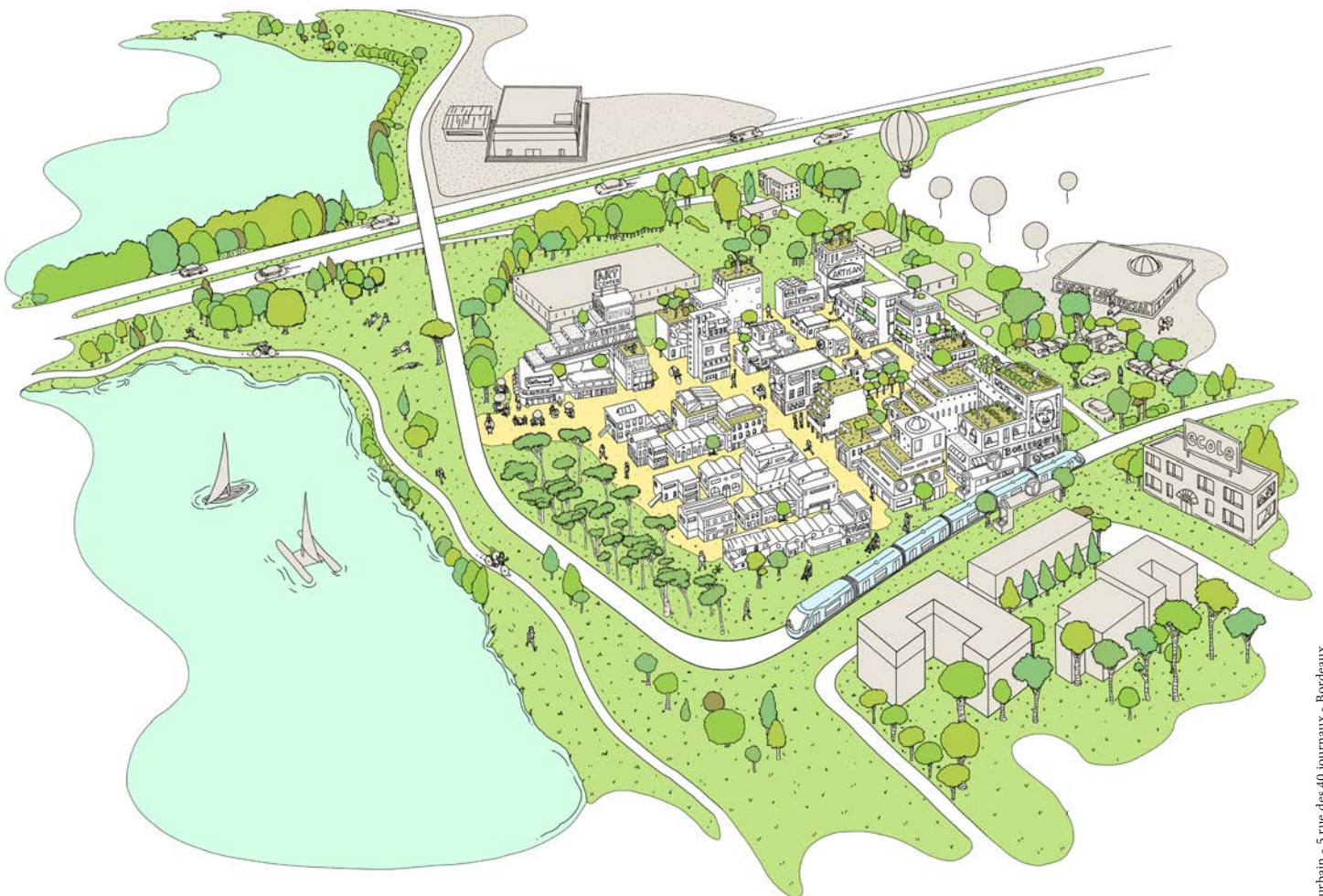
MUTABILIS
paysage & urbanisme

UN QUARTIER TOURNÉ VERS LE LAC

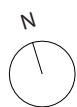




/ une nouvelle adresse au bord du lac, au pied du tramway /



UNE PROGRAMMATION RICHE



* 427 logements familiaux

* Une résidence Coliving

* Une résidence pour personnes âgées

* 593 places de parking

* +3500m² services et équipements

* Crèche



● un quai central

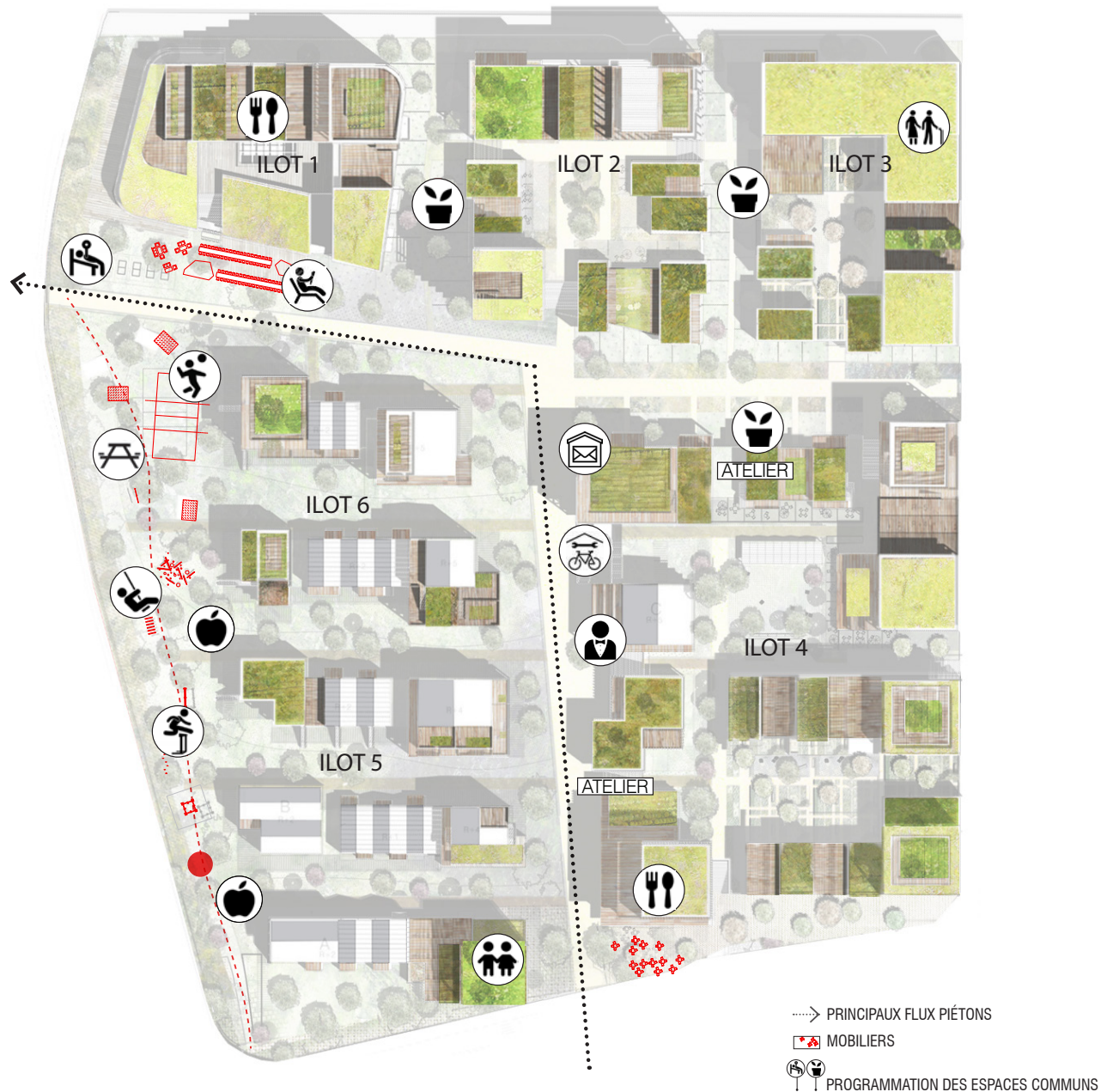


● coeur d'îlots plantés



● la lisière boisée

UN REZ-DE-CHAUSSEE ACTIF

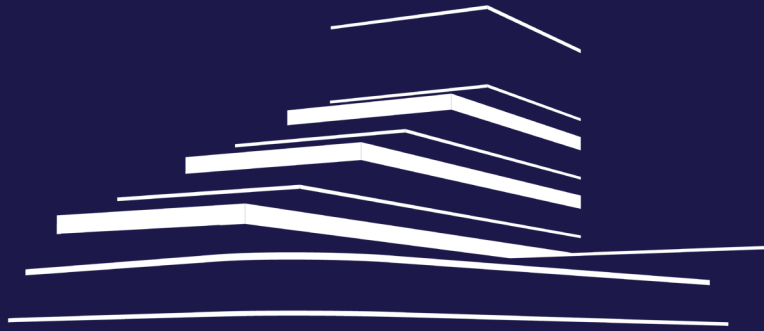


* plus de 3500m² de services et équipements

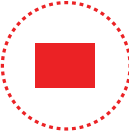




* 18000m² d'espaces plantés

crèche
pôle sportif
maison du vélo
espaces coworking
locaux partagés
gîte urbain
lieux de proximité
conciergerie
logements ateliers





LE SITE DANS LE TERRITOIRE

-  SITE
-  AGGLOMERATION
-  CENTRE VILLE DE BORDEAUX
-  AUTOROUTE PÉRIPHÉRIQUE
-  PRINCIPALES ROUTES

