



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 31/05/11

Reçu en Préfecture le : 07/06/11  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 30 mai 2011**  
**D-2011/293**

***Aujourd'hui 30 mai 2011, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

(sauf de 17h20 à 18h00 M.Hugues MARTIN)

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Madame Laeticia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI, *M. Michel DUCHENE (présent jusqu'à 17h30), Mme Chantal BOURRAGUE (présente jusqu'à 17h50), Mme Sylvie CAZES (présente jusqu'à 17h30), Mme Emmanuelle CUNY (présente à partir de 17h55), Mr Matthieu ROUYEYRE (présent jusqu'à 17h30)*

**Excusés :**

Monsieur Anne-Marie CAZALET, Monsieur Alain MOGA, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Jean-Michel PEREZ

## **ZAC BERGES DU LAC - GINKO. Convention de versement de participations financières entre la Ville de Bordeaux et la société Bouygues Immobilier.**

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

Mesdames, Messieurs,

Par décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux (délibération n°2006/0925 en date du 22 décembre 2006), il a été créé une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur la berge Est du lac de Bordeaux, ZAC dénommée « Berges du Lac / Ginko ».

L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Berges du Lac / Ginko par la Communauté Urbaine a fait l'objet d'une délibération le 22 février 2008 (n° 2008/0147). Ce dossier de réalisation de ZAC a fait l'objet d'un modificatif, entériné par la délibération communautaire n° 2010/0137 du 26 mars 2010.

Le traité de concession de la ZAC a été signé par la Communauté Urbaine de Bordeaux et Bouygues Immobilier le 17 février 2007. Les deux avenants au traité de concession ont été signés respectivement le 23 mai 2008 et le 5 juillet 2010.

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

Le dossier de réalisation de la ZAC Berges du Lac / Ginko prévoit la création des équipements publics suivants situés dans son emprise (programme des équipements publics de la ZAC) :

- Groupe scolaire n°1 (13 classes) - réalisation 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC
- Structure petite enfance associée au groupe scolaire n°1 (60 enfants) - réalisation 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC
- Groupe scolaire n°2 (9 classes) - réalisation 3<sup>ème</sup> phase de la ZAC
- Maison polyvalente (service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque) - réalisation 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC
- Espace multisports - réalisation 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC
- Equipement culturel (Maison des Danses) - réalisation 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC

Conformément au dossier de réalisation de la ZAC, une convention doit être signée entre la Ville de Bordeaux et Bouygues Immobilier, en sa qualité d'aménageur de la ZAC. Cette convention porte sur le financement des équipements publics mentionnés ci-avant, et plus particulièrement sur les modalités de versement des participations de la société Bouygues Immobilier à la Ville de Bordeaux, Maître d'Ouvrage de ces équipements publics.

Elle a pour objet de définir les engagements réciproques souscrits par les partenaires.

Elle intervient préalablement à la signature des actes de cession à la Ville des emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces équipements publics.

Le montant des participations est estimé à 13.445.000 euros HT dans le dossier de réalisation de ZAC modificatif. Le plan de financement se présente de la manière suivante :

- 612.000,00 euros HT de participations en nature ;
- 12.833.000,00 euros HT de participations financières, versées par l'aménageur au bénéfice de la Ville de Bordeaux.

Les participations financières versées à la Ville de Bordeaux par Bouygues Immobilier, Aménageur, se décomposent 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 du groupe scolaire n°2 (9 classes)	3.150.000 euros HT (soit 350 KE HT / classe)
Réalisation d'une structure petite enfance intégrée au groupe scolaire n°1 (60 enfants)	648.200 euros HT
Maison polyvalente (second œuvre)	484.800 euros HT
Réalisation d'un espace multisports	1.600.000 euros HT
Réalisation de la Maison des Danses	2.400.000 euros HT

Il convient donc dès à présent de prévoir une convention financière entre la Ville, Maître d'Ouvrage, et la société Bouygues Immobilier, Aménageur de la ZAC. Cette convention (annexée à la présente délibération) précise les modalités de versement des participations et leur échéancier prévisionnel conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire ou son représentant :

- à signer la convention à intervenir entre la ville d'une part, et Bouygues Immobilier d'autre part ;
- à encaisser les participations correspondantes.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 30 mai 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

## PROJET

### ZAC « BERGE DU LAC / GINKO » : CONVENTION DE VERSEMENT DE PARTICIPATIONS FINANCIERES ENTRE LA VILLE DE BORDEAUX ET LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER

#### ENTRE :

La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur Philippe COUSTY, Directeur Région Aquitaine-Pays Basque de la société BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié en cette qualité au siège de la société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délégation consentie par Monsieur Philippe ARNOLD, agissant en sa qualité de Directeur Général Segment Province Nord et Atlantique, de la société BOUYGUES IMMOBILIER en date à ISSY LES MOULINEAUX du 16 mars 2010 dont copie certifiée conforme, est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Etant précisé qu'un original desdits pouvoirs a été déposé au rang des minutes de Maître PONE Notaire associé à PARIS le 13 avril 2010.

Monsieur Philippe ARNOLD agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur Philippe JOSSE Directeur Général Logement France de la société BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié à ISSY-LES-MOULINEAUX, 3, boulevard Galliéni, en vertu d'un pouvoir sous seings privés en date à BOULOGNE-BILLANCOURT, du 14 mai 2007, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office notarial sis à PARIS (75008), 9, rue d'Astorg, aux termes d'un acte reçu par Maître André PÔNE, le 6 juin 2007.

Monsieur Philippe JOSSE agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur François BERTIERE, Président Directeur Général de la société BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié à ISSY-LES-MOULINEAUX, 3, boulevard Galliéni, aux termes d'un pouvoir sous seings privés en date à BOULOGNE BILLANCOURT du 14 mai 2007, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office notarial sis à PARIS (75008), 9, rue d'Astorg, aux termes d'un acte reçu par Maître André PÔNE, le 6 juin 2007. Lesquels pouvoirs contenant faculté de subdélégation.

Monsieur François BERTIERE agissant lui-même en qualité de Président du Conseil d'administration de la société BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié en son siège, régulièrement renouvelé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration du 21 avril 2009, et agissant en vertu des pouvoirs résultant de ladite délibération et en qualité de représentant légal de la société BOUYGUES IMMOBILIER.

d'une part,

ET

La Ville de Bordeaux, représentée par Madame Elizabeth TOUTON, Adjointe au Maire, habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date **du 30 mai 2011**,

d'autre part,

Vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux de créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur la berge Est du lac, par délibération n°2006/0925 en date du 22 décembre 2006, ZAC dénommée « Berges du lac / Ginko »,

Vu le traité de concession signé par la Communauté Urbaine de Bordeaux et Bouygues Immobilier en date du 17 février 2007, et ses deux avenants, signés en date du 23 mai 2008 et du 5 juillet 2010,

Vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Berges du Lac / Ginko par délibération n° 2008/0147 du 22 février 2008, et vu la décision de la Communauté Urbaine de Bordeaux d'approuver le dossier de réalisation modificatif de ladite ZAC par délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010,

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 CUB et la Ville le XXXX 2008 (en attente de confirmation),

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

L'objectif des parties signataires est de fixer les modalités de financement pour la réalisation des équipements publics suivants, situés dans l'emprise de la ZAC Berge du Lac / Ginko et indiqués au programme des équipements publics de la ZAC :

- Groupe scolaire n°1 (13 classes) - réalisation 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC
- Structure petite enfance associée au groupe scolaire n°1 (60 enfants) - réalisation 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC
- Groupe scolaire n°2 (9 classes) - réalisation 3<sup>ème</sup> phase de la ZAC
- Maison polyvalente (service aux personnes âgées, équipement de proximité à vocation sociale, espace jeune, maison de quartier, ludothèque) - réalisation 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC
- Espace multisports - réalisation 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC
- Equipement culturel (Maison des Danses) - réalisation 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC

Dans cette perspective, la présente convention porte sur le financement de ces équipements 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.

Elle a pour objet de définir les engagements réciproques souscrits par les différents partenaires.

Elle intervient préalablement à la signature des actes de cession à la Ville des emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces équipements publics.

## ARTICLE 2 – FINANCEMENT

Le tableau ci-dessous indique le montant attendu de la participation financière de la société Bouygues Immobilier pour chacun des équipements qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux.

Le montant de la participation est ferme, non actualisable, non révisable sauf modification éventuelle du dossier de réalisation de la ZAC le stipulant expressément. Dans ce cas précis, la présente convention devra être modifiée comme il est dit à l'article 5.

<b>Nature de l'équipement financé</b>	<b>Montant de la participation</b>
Réalisation du groupe scolaire n°1 (13classes)	4.5 50.000 euros HT (soit 350KE HT / classe)
Réalisation du groupe scolaire n°2 (9 classes)	3.15 0.000 euros HT (soit 350KE HT / classe)
Réalisation d'une structure petite enfance intégrée au groupe scolaire n°1 (60 enfants)	648.200 euros HT
Maison polyvalente (second œuvre)	484.800 euros HT
Réalisation d'un espace multisports	1.600.000 euros HT
Réalisation de la Maison des Danses	2.400.000 euros HT

Par ailleurs, la société Bouygues Immobilier s'est engagée à réaliser et à financer les travaux de gros œuvre (remise des surfaces brutes de béton et fluides en attente) de la Maison polyvalente, estimés dans le dossier de réalisation de la ZAC à 612 000 euros HT (participation en nature).

## ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE VIS A VIS DE L'AMENAGEUR

En sa qualité de Maître d'Ouvrage, la ville de Bordeaux souscrit aux termes des présentes les obligations suivantes :

1/ Elle s'engage à supporter en totalité et de façon exclusive la responsabilité liée à la réalisation des équipements, à l'exception du gros œuvre de la Maison polyvalente réalisé par Bouygues Immobilier.

2/ Elle s'engage à ne pas solliciter la société Bouygues Immobilier au-delà des engagements par elle souscrits aux termes de l'article 2 des présentes.

3/ Elle s'engage à financer l'éventuel différentiel de coût entre le montant de la participation et le coût final de l'équipement.

4/ Elle s'engage à respecter l'échéancier prévisionnel joint en annexe, qui définit par phase les stades d'exigibilité par le Maître d'Ouvrage des participations financières de l'aménageur. Aucun appel de fonds anticipant les dates minimum d'exigibilité ainsi définies, ne pourra être pris en compte.

5/ 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 et signée par l'élu dépositaire de la délégation faisant apparaître la correspondance entre les fonds demandés et l'avancement de l'opération. A réception de cette attestation, Bouygues Immobilier procédera dans les 30 jours au paiement de l'appel de fonds.

Pour le démarrage des travaux, la Ville de Bordeaux communiquera à Bouygues Immobilier la copie de l'Ordre de Service de démarrage des travaux.

Pour l'ouverture au public, la Ville de Bordeaux communiquera à Bouygues Immobilier l'arrêté du Maire de Bordeaux d'ouverture de l'équipement au public.

La Ville adressera ses demandes de versements à l'adresse suivante :

Bouygues Immobilier  
Comptabilité Aquitaine-Pays Basque  
Galéo - 3 boulevard Gallieni  
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX cedex

Sous les références suivantes :

030 - 733 T 77 - rubrique 1505

#### ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR VIS A VIS DU MAITRE D'OUVRAGE

La société Bouygues Immobilier s'engage à verser la totalité de sa participation qui est définie à l'article 2 des présentes selon les échéances définies à l'article 3.

Chaque versement sera effectué au profit du Maître d'Ouvrage dans les 30 jours de la réception par la société Bouygues Immobilier de l'attestation de l'avancement de l'opération établie par le maître d'ouvrage, conformément à l'article 3 des présentes.

L'aménageur s'engage à céder à la ville de Bordeaux le foncier nécessaire à la réalisation des équipements mentionnés à l'article 2, à l'exception de la maison polyvalente. Chaque cession de foncier sera actée par la signature d'un cahier des charges de cession de terrain, propre à chaque équipement, à l'exception de la maison polyvalente. La cession desdits terrains aura lieu à titre gratuit, hors frais d'actes qui seront à la charge de la Ville de Bordeaux. L'aménageur prendra à sa charge les frais de bornage des terrains concernés, ainsi que l'établissement du document d'arpentage correspondant.

#### ARTICLE 5 – CONDITIONS DE MODIFICATION

La présente convention pourra faire l'objet de modifications, sur demande écrite et motivée de l'une ou de l'autre des parties, sans pour autant remettre en cause les objectifs fixés dans le cadre de la présente convention. Ces modifications feront l'objet d'un avenant à la présente convention, approuvé par délibération du Conseil Municipal.

#### ARTICLE 6 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION A LA CUB

La présente convention, ainsi que les éventuels avenants, devront être transmis à la Communauté Urbaine de Bordeaux pour information.

#### ARTICLE 7 – LITIGES

Lors de l'exécution de la présente convention, les litiges ou différends qui ne pourraient être réglés par voie amiable seront portés devant la juridiction administrative de Bordeaux.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

Pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville,

Pour Bouygues Immobilier, en ses locaux sis Quai Armand Lalande – Hangar G2,

Fait à Bordeaux en 3 exemplaires originaux, le :

2011

Dont un transmis ce jour à la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Pour la Ville de Bordeaux

L'Adjoint au Maire

Elizabeth TOUTON

Pour la société Bouygues Immobilier

Le Directeur Régional

Philippe COUSTY

ANNEXES A LA CONVENTION DE VERSEMENT DE PARTICIPATIONS FINANCIERES ENTRE LA VILLE DE BORDEAUX ET LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER / EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC BERGES DU LAC / GINKO (2 annexes)

ANNEXE 1

TABLEAU RECAPITULATIF DE VERSEMENT DES PARTICIPATIONS FINANCIERES : ECHEANCIER PAR EQUIPEMENT (en euros HT)

	Pourcentage de versement	Groupe scolaire n°1 (13 classes)	Structure petite enfance (intégrée au groupe scolaire 1)	Espace multisports	Maison des Danses	Groupe scolaire n° 2 (9 classes)	Maison polyvalente (second œuvre)	TOTAL
Ordre de service de démarrage des travaux	10%	455 000,00	64 820,00	160 000,00	240 000,00	315 000,00	48 480,00	1 283 300,00
Attestation du MOA à 50% d'engagement financier du coût des travaux	40%	1 820 000,00	259 280,00	640 000,00	960 000,00	1 260 000,00	193 920,00	5 133 200,00
Attestation du MOA à 80% d'engagement financier du coût des travaux	30%	1 365 000,00	194 460,00	480 000,00	720 000,00	945 000,00	145 440,00	3 849 900,00
Arrêté du Maire d'ouverture de l'équipement au public	20%	910 000,00	129 640,00	320 000,00	480 000,00	630 000,00	96 960,00	2 566 600,00
TOTAL	100%	4 550 000,00	648 200,00	1 600 000,00	2 400 000,00	3 150 000,00	484 800,00	12 833 000,00

Montant total des participations financières : 12 833 000 euros HT ; en ce non compris les participations en nature, à hauteur de 612 000 euros HT.

ANNEXE 2

COURRIER CUB DU 2 février 2011

REÇU LE

11/6/17

Bordeaux, le 2 février 2011

16 FEV. 2011

VILLE DE BORDEAUX  
DGA

MAIRIE DE BORDEAUX  
A l'attention de Mme Stéphanie LUNEAU



objet : ZAC La Berge du Lac  
nos références : DU/CAAU/SS/11.01  
pièces jointes : Délibération n° 2010/0138 du 26 mars 2010  
Convention entre BOUGUES IMMOBILIER et la CUB

Madame,

Comme convenu lors de notre rencontre du 28 janvier 2011, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération du Conseil de Communauté du 26 mars 2010 autorisant la cession des terrains communautaires à Bouygues Immobilier.

Je me permets de vous rappeler que l'avis des services fiscaux du 28 avril 2009 a évalué les terrains à 38 585 000 € HT. Ce prix a été ramené compte tenu de la participation financière de l'aménageur à la réalisation des équipements publics décrits dans le traité de concession, à un montant net pour la CUB de 26 000 000 € HT, en ce non incluse toute la fiscalité dont la Communauté Urbaine de Bordeaux pourrait être redevable notamment de la TVA immobilière au titre de la loi de finances modificative du 09 mars 2010.

Aussi, la participation de l'aménageur à la réalisation des équipements publics d'un montant de 12 585 000 € HT actualisé à 13 445 000 € HT (CRAC 2009) doit faire l'objet d'une convention spécifique entre Bouygues Immobilier et la Ville de Bordeaux, maître d'ouvrage de ces équipements afin de prévoir les modalités et le calendrier de versement de cette participation.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Catherine DELALOY,  
Chef de service Programmation et Aménagement Urbain

affaire suivie par Sandrine  
SOUBIELLE  
tél : 05.56.99.86.23  
ssoubielle@cu-bordeaux.fr

Direction de l'Urbanisme  
Pôle Dynamiques Urbaines

correspondance  
à adresser au Président  
Communauté urbaine de Bordeaux  
Esplanade Charles-de-Gaulle  
33076 Bordeaux cedex  
Tél. 05 56 99 84 84  
Fax 05 56 96 19 40  
www.lacub.com