

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 22 avril 2005  
(convocation du 11 avril 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Avril Deux Mil Cinq 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 Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, M. DUCASSOU Dominique, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvere, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel  
M. BRANA Pierre à M. DOUGADOS Daniel  
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert  
Mme. CASTANET Anne à M. CASTEX Régis  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max  
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude  
Mme. DELAUNAY Michèle à Mme. CARTRON Françoise  
M. DELAUX Stéphan à Mme. BRACQ Mireille  
Mme. DESSERTINE Laurence à Mme. VIGNE Elisabeth  
M. DUCHENE Michel à M. SIMON Patrick  
Mme. FAORO Michèle à M. MONCASSIN Alain  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUCASSOU Dominique  
M. FAYET Guy à M. BANNEL Jean-Didier  
M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude

M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel jusqu'à 10 H 45  
M. GUICHOUX Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick  
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick  
M. LAMAISSON Serge à M. LABISTE Bernard  
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre  
M. MANGON Jacques à M. MERCHERZ Jean jusqu'à 11 H 00  
M. MILLET Thierry à M. BELLOC Alain jusqu'à 10 H 30  
Mme. PALVADEAU Chrystèle à Mme. TOUTON Elisabeth  
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude  
Mme. PUJO Colette à Mme. DARCHE Michelle  
M. QUANCARD Joël à M. CASTEL Lucien  
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques  
M. SEUROT Bernard à M. REBIERE André  
M. VALADE Jacques à M. MARTIN Hugues

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Construction d'un bâtiment administratif pour la Communauté Urbaine de Bordeaux. Lancement de deux procédures : 1) bail emphytéotique administratif 2) maîtrise d'ouvrage publique. Décision de faire - Lancement des consultations - Autorisations.**

Madame EYSSAUTIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine est propriétaire d'un terrain à bâtir d'une superficie de 1 291 m<sup>2</sup> rue Jean Fleuret à Bordeaux, à proximité de l'Hôtel de la Communauté.

Il est envisagé d'y édifier un immeuble avec parking en sous-sol afin d'y rapatrier les services communautaires délocalisés dans des bâtiments actuellement loués, dans le quartier Mériadeck, regroupant près de 300 agents.

Les acteurs au sein de la GSP sont :

- Représentant du maître d'ouvrage : le Président de la Commission des Ressources humaines
- Directeur de projet : le Directeur général des services
- Chef de projet : le Directeur général du pôle Administration générale

**Le projet :**

Le bâtiment administratif aura une surface hors œuvre nette d'environ 12 000 m<sup>2</sup> constituée de niveaux dédiés à l'activité tertiaire de bureaux, et de niveaux de parkings en sous-sol.

Le projet permettra de résoudre les problèmes quotidiens de communication et de relations entre les services. Grâce à la mutualisation des équipements tels que les archives ou salles de réunions, il garantit une optimisation des locaux, des échanges et permettra la diminution des frais de fonctionnement.

De plus, il s'inscrit dans le cadre d'une opération de démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), pour la recherche du meilleur compromis possible entre le confort intérieur dans les fonctionnalités programmées et le respect de l'environnement.

.../...

Enfin le caractère architectural du bâtiment à édifier fera partie des critères de jugement des offres.

L'évaluation des besoins a été réalisée par un programmiste nommé dans le cadre de la délibération n°2004/048 (phase 1 de ce projet, au sens de la GSP).

### **Modalités de la construction :**

D'une étude comparative des solutions envisageables pour la réalisation de cet immeuble, il apparaît que la Communauté Urbaine de Bordeaux pourrait avoir recours à deux procédures :

- Formule de la maîtrise d'ouvrage privée dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif (BEA) avec contrat de location faisant appel à un promoteur immobilier, montage juridique aujourd'hui couramment utilisé pour les hôpitaux, prisons, gendarmeries, ...
- Formule de la maîtrise d'ouvrage publique mais déléguée dans la mesure où le plan de charge des services communautaires ne leur permet pas raisonnablement de faire face à cette réalisation urgente.

Au résultat de l'analyse approfondie de ces deux formules, il ressort que chacune d'elles présente des intérêts respectifs. Aussi est-il proposé de mener concomitamment les deux solutions.

Le Conseil de Communauté décidera de la solution qui lui paraîtra la meilleure.

Le coût du loyer annuel moyen peut être estimé (pour un bail de 18 ans) à 2 850 000 € T.T.C pour le bâtiment seul, auxquels s'ajoutent pour une évaluation de 1.000.000 € T.T.C. les coûts inhérents à l'unité sécurité et à la maintenance de l'immeuble.

### **Economies :**

De cette estimation pourront être déduits, dès l'achèvement des travaux et l'entrée en jouissance, les montants de loyers versés annuellement pour les services actuellement extériorisés (environ 1 000 000 € TTC). La Communauté Urbaine de Bordeaux pourra, si elle le désire, céder tout ou partie des immeubles dont elle est propriétaire (Le Guyenne, Les Citadines, etc). Ce produit de la vente peut être estimé à 2.200.000 € T.T.C. pour 4000 m<sup>2</sup> de locaux.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a fait procéder par un cabinet spécialisé à une estimation de la construction telle qu'elle pourrait être obtenue mais le prix définitif retenu sera celui issu de la consultation.

.../...

## **Propositions :**

Par conséquent, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

1. Approuver le programme de construction de ce bâtiment.
2. Décider de mettre en œuvre concomitamment les procédures permettant de réaliser le bâtiment soit :
  - dans le cadre d'un maître d'œuvre privé au travers d'un bail emphytéotique administratif (BEA) assorti d'un contrat de location pendant sa durée,
  - dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique déléguée.
3. Approuver le règlement de consultation du bail emphytéotique administratif,
4. Autoriser Monsieur le Président :
  - à lancer concomitamment :
    - Un appel à candidature de niveau européen afin de trouver un promoteur capable de réaliser la construction sous forme d'un bail emphytéotique administratif et à mettre en place le jury ad hoc composé des membres titulaires ou suppléants de la Commission d'appel d'offres auxquels seront associées cinq personnalités compétentes désignées par ses soins.
    - L'appel d'offres ouvert permettant de désigner le maître d'ouvrage délégué sur la base du même programme.
  - à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 avril 2005,

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

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
19 MAI 2005**

M. ODETTE EYSSAUTIER

