

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2007
(convocation du 12 novembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre Deux Mil Sept 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. JUPPE 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. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, 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 DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, 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. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, 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. CAZABONNE Didier à M. LABARDIN Michel (à cpter de 12 h 00)	M. CARTI Michel à M. MONCASSIN Alain
M. FAVROUL J.P à M. JUNCA Bernard (à cpter de 10 h 30)	Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Didier	Melle COUTANCEAU Emilie à M.DOUGADOS Daniel (à cpter de 11 h 40)
M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 00)	Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis	M. DUCASSOU Dominique à Mme JORDA DEDIEU Carole (à cpter de 11 h 00)
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel	Mme. DUMONT Dominique à M. BENOIT Jean-Jacques
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas (à cpter de 11 h 30)	M. DUPRAT Christophe à Mme PUJO Colette (à cpter de 12 h 00)
M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Michel (à cpter de 10 h 00)	M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick	M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe	M. LOTHAIER Pierre à Mme. DARCHE Michelle
M. VALADE Jacques à Mme. BRUNET Françoise	M. HERITIE Michel à M. TOUZEAU Jean (à cpter de 12 h 00)
M. BANNEL Jean Didier à M. DAVID Jean Louis (jusqu'à 10h15)	M. HOUDEBERT Henri à M. TURON Jean Pierre (à cpter de 11 h 45)
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
Mme BOURRAGUE Ch. à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (à cpter 11 h 50)	Mme. NABET Brigitte à M. RESPAUD Jacques
Mme. BURGUIERE Karine à M. MOULINIER Maxime	Mme. NOEL Marie-Claude à M. CHAUSSET Gérard
Mme BRACQ Mireille à M. CASTEX Régis (à cpter de 11 h 30)	M. REBIERE André à M. CASTEL Lucien
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain (à cpter de 11 h 45)	
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	

LA SEANCE EST OUVERTE

AMBARES et LAGRAVE - ZAC du Centre Ville - Désignation de l'aménageur
 DECISION - AUTORISATION



Monsieur HERITIE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ZAC « Centre Ville » d'Ambarès et Lagrave, créée par délibération du 14 octobre 2005, a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2006. Multi-sites, cette opération a pour objectif d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des services.

Ce projet, qui sera réalisé sous la responsabilité de l'aménageur, s'étend sur trois sites stratégiques représentant un potentiel foncier important et situés à proximité immédiate du centre ville.

Les objectifs de l'opération de la ZAC "Centre Ville" d'Ambarès consistent à renforcer le centre-ville en :

- Développant sur les différents sites une offre nouvelle de logements sous forme diversifiée (locative conventionnée sociale et intermédiaire, accession sociale, accession libre).
- Promouvant des formes urbaines économes d'espace et s'inscrivant dans le contexte des constructions voisines,
- Créant des liaisons fonctionnelles nouvelles entre les nouveaux quartiers d'habitat et les pôles d'animation et de services publics ou privés, en s'appuyant notamment sur la création d'un réseau de liaisons douces destinées aux piétons et cyclistes,

- Valorisant le plateau central de services et d'équipements de la commune en poursuivant le travail engagé de mise en valeur des espaces publics,
- Recomposant l'entrée de ville par l'aménagement des espaces publics et la maîtrise des formes urbaines qui l'accompagnent,
- Organisant la reconquête de la vallée du Gûa (à terme aménagée en parc urbain) par l'ouverture du centre ville sur cet espace naturel au moyen d'espaces publics paysagés.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 38 161 m² SHON dont 36 012 m² de SHON logement soit 386 logements répartis comme suit :

- 120 logements PLUS/PLAI,
- 175 logements en accession libre,
- 91 logements en PLS et accession aidée.

Le programme de construction permet également de développer 3 980 m² SHON de bureaux, commerces et services.

1. La procédure de consultation d'aménageurs

La consultation a pour objet, via une mise en concurrence, de sélectionner l'aménageur avec lequel la Communauté Urbaine de Bordeaux signera un contrat constituant une concession d'aménagement au sens des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 et R.300-4 à R.300-11 du Code de l'Urbanisme.

La loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et le décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le Code de l'Urbanisme fixent les nouvelles dispositions réglementaires définissant les modalités de la mise en concurrence des aménageurs.

Conformément à celles-ci et à la délibération n° 20 06/0923 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Centre Ville » d'Ambarès et Lagrave, une publicité relative à la consultation d'aménageurs sur cette ZAC est parue le 25 mai 2007 dans le Moniteur et le Courrier Français.

Dix candidats ont retirés le dossier de consultation avant la date limite du 25 juin 2007. Trois candidats ont remis leurs candidatures et leurs offres le 25 juillet 2007, date limite de réception :

- Aquitanis
- BMA,
- Domofrance.

Chaque candidat a remis :

- une enveloppe « candidature »
- une enveloppe « offre »

Les dossiers des trois candidats ont été étudiés courant août 2007 et le rapport d'analyse a été établi en vue de sa présentation à la Commission Spéciale des Concessions d'Aménagement du 20 septembre 2007. Cette Commission, mise en place par la délibération n° 2007/0112 du 23 février 2007, est chargée a minima d'émettre un avis sur les candidatures reçues au vu des critères retenus et des pièces administratives demandées.

2. Analyse des candidatures et des offres

- Rappel des éléments demandés dans l'**enveloppe « Candidature »**, tel que précisé dans l'avis de publicité et dans le Règlement de la Consultation :
 - Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession,
 - Capacités économiques et financières,
 - Capacités techniques.

La Commission Spéciale a émis un avis favorable sur ces trois candidatures, chaque candidat présentant les capacités ainsi que le statut correspondant aux exigences du Règlement de la Consultation.

- Rappel des documents qui étaient à remettre dans l'**enveloppe « Offre »** :
 - Note décrivant la stratégie de mise en œuvre du projet et son phasage,
 - Notice décrivant les principes généraux en matière environnementale,
 - Bilans statique et échelonné dans le temps,
 - Projet du traité de concession signé et complété.

Deux critères de sélection des offres précisés dans le Règlement de la Consultation ont sous-tendu l'analyse faite :

- **Critère 1** : la stratégie de mise en œuvre de l'opération, c'est-à-dire le phasage des éléments de dépenses et de recettes (travaux, acquisitions, cession de charges foncières), le délai de réalisation de l'opération, le rythme de commercialisation des charges foncières ainsi que les moyens mis à disposition par le concessionnaire,
- **Critère 2** : la pertinence des bilans. Il était demandé que la proposition des bilans soit argumentée notamment en ce qui concerne les modalités de calcul de la rémunération.

L'offre d'Aquitanis est complète et détaillée. La stratégie de mise en œuvre de la réalisation de l'opération est détaillée sur 6 années de 2008 à 2013 avec une année supplémentaire consacrée à la clôture de l'opération. Le montant total des dépenses s'établit à 12 534 381 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, les frais de communication, les honoraires de concession (889 834 € HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes. La participation globale de la Communauté Urbaine est fixée à 4 602 789 € HT, se décomposant en :

- 3 636 736€ au titre de la participation à l'équilibre ce qui est inférieur au montant indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC.

- 966,053 au titre de la participation aux équipements publics réalisés par l'aménageur mais comprenant une part d'intérêt général

La répartition par année du montant de cette participation devra être revue par le concessionnaire afin de la lisser dans le temps. Par ailleurs, les objectifs en matière d'environnement sont précisés.

L'offre de BMA est complète et détaillée. La stratégie de mise en œuvre de la réalisation de l'opération est détaillée sur 6 années de 2008 à 2013 avec une année supplémentaire consacrée à la clôture de l'opération. Le montant total des dépenses s'établit à 13 142 140 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, les frais de communication, les honoraires de concession (1 168 532 € HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes. La participation de la Communauté Urbaine est fixée à 4 942 476 € HT conformément au montant indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC. Les objectifs en matière d'environnement sont précisés.

L'offre de Domofrance est incomplète, les bilans sont peu argumentés et aucune notice environnementale n'est présentée. La durée de réalisation proposée est de 8 ans. Le montant des dépenses est fixé à 12 967 380 € HT, comprenant les mêmes postes que cités précédemment dont les honoraires de concession d'un montant de 1 003 151 € HT. La participation à l'équilibre, est de 4 942 475 € HT conformément au montant indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Au regard de cette analyse, la Commission Spéciale, réunie le 20 septembre 2007, a émis un avis favorable à la candidature et à l'offre de l'OPAC Aquitanis et a décidé que soit engagée avec ses représentants une discussion concernant quelques points de recalage de l'offre.

A cet effet, une rencontre s'est tenue le 27 septembre 2007 durant laquelle l'OPAC s'est notamment engagé à renforcer ses moyens humains et s'est expliqué sur sa proposition de gestion de la trésorerie de l'opération, ce qui lui permet d'envisager une réduction significative des frais financiers et par voie de conséquence de la participation communautaire à l'équilibre de l'opération.

Aux vues des conclusions de l'examen technique effectué par les services communautaires, au vu de l'avis de la Commission Spéciale des Concessions d'aménagement, réunie le 20 septembre 2007 et sur proposition de l'autorité compétente, le Vice-Président Serge LAMAISON, il est proposé de désigner Aquitanis comme concessionnaire de la ZAC « Centre Ville » d'Ambarès et Lagrave.

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

DECIDER :

- De désigner Aquitanis comme concessionnaire de la ZAC « Centre Ville » d'Ambarès et Lagrave,

AUTORISER :

- Monsieur le Président à signer le Traité de concession ci-annexé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
13 DÉCEMBRE 2007**

PUBLIÉ LE : 13 DÉCEMBRE 2007

M. SERGE LAMAISON