

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

**MERIGNAC - ZAC "Centre-Ville" - Désignation de l'Aménageur - Décision -
Autorisation**

Monsieur SAINTE-MARIE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Contexte

La ZAC « Centre Ville » de Mérignac a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 octobre 2006. D'une superficie de 2,2 hectares environ, 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, a pour objet le réaménagement du secteur urbain délimité par :

- l'avenue de l'Yser au Nord,
- l'avenue du Maréchal Leclerc à l'Est,
- la rue André Malraux à l'Ouest
- et la rue de la vieille Eglise au Sud.

Cette opération vise à renforcer le centre ville en :

- proposant une offre diversifiée de logements afin de favoriser une densité résidentielle,
- redynamisant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant des espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

L'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 21 000 m² SHON de logements et 7 000 m² SHON de bureaux, commerces et services. L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une commercialisation avant la création de la ZAC, les surfaces à commercialiser par l'aménageur ne portent que sur les îlots 2, 3 et 4, soit 19 765 m² SHON, répartis comme suit :

- 5 030 m² SHON de logements PLUS/PLAI,
- 10 755 m² SHON de logements en accession libre,
- 3 980 m² SHON de bureaux, commerces et services.

Objet et déroulement de la consultation

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 06/0755 approuvant le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, une publicité relative à la consultation d'aménageurs sur cette ZAC est parue le 25 mai 2007 dans le Moniteur et le Courrier Français.

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

- BMA,
- Domofrance.

Chaque candidat a remis :

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

Les dossiers des deux candidats ont été étudiés courant août 2007 et le rapport d'analyse a été établi en vu 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.

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 deux 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, permettant d'apprécier l'aptitude des candidats à conduire l'opération projetée :

- **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.

Conformément au rapport d'analyse annexé à la présente délibération, il apparaît que l'offre de BMA est satisfaisante. La stratégie de mise en œuvre de la réalisation de l'opération est détaillée sur 6 années de 2008 à 2013. Le montant total des dépenses s'établit à 11 561 096 € HT, comprenant les acquisitions foncières, les frais d'aménagement, les frais de communication, les honoraires de concession (800 724 € HT), ainsi que les frais financiers, impôts et taxes. La participation de la Communauté Urbaine s'élève à 6 161 983 € HT. La répartition par année du montant de cette participation devra être revue par le concessionnaire afin de la lisser dans le temps. Par ailleurs, une notice environnementale décrit les cibles et objectifs à atteindre pour ce projet.

L'offre de Domofrance, quant à elle, est incomplète, les bilans sont peu argumentés et aucune notice environnementale n'est présentée. La durée de réalisation proposée est de 6 ans, avec un Traité concession signé pour 7 ans, incluant ainsi l'année de clôture. Le montant des dépenses est fixé à 11 822 074 € HT, comprenant les mêmes postes que cités précédemment dont les honoraires de concession élevés à 960 214 € HT. Par ailleurs, les recettes de cession ont été calculées sur une SHON supérieure à celle prescrite dans le règlement de la consultation, faussant ainsi le bilan proposé. La participation à l'équilibre, soit 6 161 983 € HT, propose un lissage classique du montant dans le temps.

Au regard de cette analyse, la Commission Spéciale, réunie le 20 septembre 2007, a émis un avis favorable sur la candidature de BMA mais a souhaité que quelques points soient revus. Une discussion a par conséquent été engagée avec BMA.

A cet effet, une rencontre s'est tenue le 26 septembre 2007 dont les conclusions sont précisées dans le rapport d'analyse annexé au présent rapport.

Il en ressort notamment :

- La négociation sur le prix de cession des charges foncières concernant les logements en accession libre ramené de 200€/m² SHON (offre initiale) à environ 196 € HT/m² SHON est sans impact sur le montant de la participation CUB.
- La commercialisation de l'îlot 3 est avancée à 2009, ce qui permet d'améliorer le lissage des participations de la CUB. En particulier le montant de la participation pour cette année 2009 est ramené de 3 098 406 € dans l'offre initiale à 2 488 031 € dans l'offre négociée.
- La redéfinition de la durée du Traité de concession, fixée à 7 ans, soit 1 an de plus que l'offre initiale, permettant ainsi d'intégrer les délais nécessaires à la clôture de l'opération.

Au vu 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 BMA comme concessionnaire de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac.

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

DECIDER :

- De désigner BMA comme concessionnaire de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac,

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,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
13 DÉCEMBRE 2007**

PUBLIÉ LE : 13 DÉCEMBRE 2007

M. SERGE LAMAISON