

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 27 novembre 2009
(convocation du 16 novembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Novembre Deux Mil Neuf 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FLORIAN Nicolas, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean Jacques à M. MOULINIER Maxime à cpter de 10 h 00
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. LABARDIN Michel
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick à cpter de 10 h 45
M. FREYGEFOND Ludovic à M. FELTESSE Vincent
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à cpter de 11 h 00
M. SAINTE MARIE Michel à M. BAUDRY Claude à cpter de 10 h 55
M. SEUROT Bernard à M. BRON Jean-Charles à cpter de 10 h 10
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. BRUGERE Nicolas
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan

Mlle. DELTIMPLE Nathalie à Mlle. EL KHADIR Samira
M. DUBOS Gérard à M. CHARRIER Alain
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPOUY Alain
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à cpter de 11 h 10
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00
puis à cpter de 12 h 00
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme. WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

EXCUSE :

LA SEANCE EST OUVERTE

<p>LE TAILLAN MEDOC - Concession d'aménagement "Coeur de Bourg" - CRAC 2008 - Approbation - Décision</p>

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007, sont ici présentés :

- I- Le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2008, transmis par Aquitanis*
- II- Les bilans consolidés pour la CUB et la commune*

I- Le bilan de la concession d'aménagement :

Par délibération N° 2007/0665 du 21 septembre 2007, la concession d'aménagement « cœur de bourg » du Taillan-Médoc a été attribuée à Aquitanis après mise en concurrence. Le traité de concession correspondant a été signé le 10 décembre 2007 pour une durée de 6 ans confiant à Aquitanis l'aménagement de l'hyper centre de la ville du Taillan-Médoc.

L'opération d'aménagement cœur de bourg s'inscrit dans le cadre plus large du projet urbain du centre bourg basé sur le plan de référence du PAE instauré par délibération communautaire du 19 octobre 2004.

C'est ainsi qu'afin de garantir un traitement qualitatif des îlots centraux, la communauté urbaine a choisi de concéder spécifiquement l'aménagement de l'hyper centre à un aménageur sur la base d'un programme de construction et d'équipement public à réaliser.

Le parti d'aménagement sur cet espace restreint de cœur de bourg se décline tel que :

- au titre du programme des équipements publics : aménager une place publique et une voie nouvelle visant à étoffer et fluidifier l'hyper centre ville ;
- au titre du programme global de construction : aménager et construire deux îlots (N°1 et N°7 PAE) en lien avec les espaces publics neufs précités, destinés à recevoir

des logements, des commerces et des services, en maintenant sur site les activités existantes.

L'aménagement consiste à restructurer le centre ville en assurant tout à la fois la redynamisation de l'activité commerciale, la densification et la diversification de l'offre de logements répondant aux objectifs du PLU en terme de mixité sociale et la réalisation d'espaces publics fonctionnels et conviviaux.

* Le programme initial des équipements publics consiste en la création d'une place publique et d'une voie nouvelle A après dévoiement de la rue de la Maison des Jeunes.

* Le programme initial de construction développe sur les îlots 1 et 7 une SHON globale de 10 234 m² composée comme suit :

- 6712 m² de logements soit 3580 m² en PLUS, 1228 m² en accession sociale, 1904 m² en accession libre ;
- 3522 m² SHON de commerces et services.

L'îlot 1 comporte des activités en rez de chaussée, des logements à l'étage en PLUS et accession sociale ainsi qu'une médiathèque et une école de musique municipale.

L'îlot 7 comporte des activités en RDC et des logements en étages en accession libre.

1.1 L'activité 2008 pour l'opération

Dans le cadre des études de faisabilité des îlots et des Avant Projets infrastructures menés courant 2008, les modifications suivantes ont été apportées aux programmes respectifs :

- *programme des équipements publics : à la création de la voie nouvelle A suite au dévoiement de la rue de la Maison des Jeunes, a été ajoutée la création d'un giratoire non prévu initialement mais devenu nécessaire afin de traiter le carrefour de la sortie de l'îlot 7, de la copropriété Domofrance et d'une prochaine opération Domofrance à proximité mais hors périmètre de la concession d'aménagement.*
- *programme de construction : le contenu de l'îlot 1 a été remanié. Désormais, cet îlot compte 7170 m² SHON au total au lieu de 7465 m² suite à un recul des futurs bâtiments acté en comité de suivi du 03 décembre 2008 sur demande de la ville. De plus, le projet initial d'implanter une médiathèque et une école de musique est abandonné par la ville au profit de la création dans ce même îlot d'une crèche halte garderie et d'une salle communale pour une SHON totale d'environ 780 m² dans l'attente d'une faisabilité plus précise.*

En outre, l'aménageur a procédé à la désignation du bureau d'études EGIS et de l'agence URBANISME ET ACCOUSTIQUE pour la réalisation de la mission de maîtrise d'œuvre VRD et paysage relativement aux équipements publics à créer. L'avant projet des infrastructures a été validé en comité de suivi du 03 décembre 2008.

L'activité 2008 s'est traduite en dépenses par une exécution financière très réduite de l'ordre de 2257 € TTC se rapportant : aux frais d'études pour 1999 € TTC (essentiellement frais de géomètres experts), aux frais pour négociation foncière (recours à un interprète) pour 513 € TTC et aux honoraires aménageurs pour un montant de 138 € TTC.

Aucune recette n'a été perçue en 2008. La participation communautaire n'a pas été sollicitée en 2008 suite au retard pris dans les acquisitions foncières.

Les négociations foncières ont été amorcées en 2008 avec les propriétaires concernés relativement aux îlots 1 et 7 et aux équipements publics à réaliser mais n'ont pas trouvé d'aboutissement au terme de l'année.

1.2 L'actualisation du bilan de l'opération :

Le bilan au 31 décembre 2008 est arrêté à 4 078 035 € TTC, soit une baisse de 112 970 € TTC (- 2,7%) par rapport au bilan initial du traité de concession.

En dépenses, les principales évolutions proviennent de la diminution nette du coût d'acquisitions du foncier (- 45,3%) et de celle des aléas prévus sur les travaux car la validation de l'Avant Projet de la place et de la voie nouvelle ont permis de préciser les coûts d'aménagement.

Le poste « acquisitions CUB » se trouve minoré car les propriétés communautaires seront finalement cédées à l'aménageur libres de toute construction conformément à une précision intervenue sur les termes du traité. Cette acquisition du foncier CUB s'effectuera à la valeur vénale de terrain nu. Par ailleurs, une propriété privée prévue initialement à l'achat en guise de précaution est exclue désormais des parcelles à maîtriser pour l'aménageur (propriété LAFON-LAMIGOU) car les premières faisabilités de l'îlot considéré n'imposent plus la maîtrise de ce foncier. Enfin, des aléas fonciers conséquents (15%) sont maintenus en raison du contexte immobilier local à la hausse.

L'estimation des travaux pour un montant total de 1 222 742 € TTC (actualisation comprise) s'entend désormais hors aléas et intègre le coût du giratoire sur la voie nouvelle pour un montant de 47 840 € TTC ce qui augmente ce poste de +24%. En outre, le décalage des chantiers dans le temps a entraîné une actualisation supplémentaire des coûts.

En recettes, une baisse des produits de cession de SHON sur l'îlot 1 de l'ordre de -6,8% est constatée suite au nouveau programme de construction d'un total de 7170 m2 SHON à savoir :

- *logements : 5290 m2 SHON dont 4190 m2 SHON en PLUS et 1100 m2 SHON en accession sociale*
- *activités (commerces et services): 1880 m2 SHON*

La participation communautaire reste inchangée à hauteur de 1 895 619 € net.

II- Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 2 202 324 € TTC. Si on déduit de cet investissement des recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (228 965 € TTC) ; l'effort net de la CUB s'établit à 1 973 359 € TTC. Cet effort net de la CUB est en augmentation par rapport au bilan annexé au traité de concession (1 600 434 € TTC) en raison de recettes de cession moindre qu'initialement prévues compte tenu de la

vente des terrains nus, donc de moindre valeur, d'après les estimations de France Domaines, que des terrains bâtis.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Le bilan consolidé pour la commune est modifié par rapport au traité de concession car les dépenses (3 953 098 € TTC) et les subventions (865 064 € : Etat, Région, Département) correspondant aux équipements sous maîtrise d'ouvrage communale, délocalisés depuis (médiathèque et école de musique) deviennent de fait sans objet.

Les nouveaux équipements communaux constitutifs du programme de construction de l'îlot 1, à savoir la crèche halte garderie et la salle municipale, ne donnent lieu a priori à aucune subvention en recettes.

Leur coût prévisionnel respectif est donné à titre indicatif dans ce CRAC en l'absence d'études précises à ce jour : crèche halte garderie : 1 000 000 € TTC et salle municipale : 250 000 € TTC.

Le bilan consolidé de la commune traduit donc désormais un investissement net d'un montant de 1 340 000 € TTC compte tenu de recettes de cession conséquentes de l'ordre de 709 495 € TTC inchangées par rapport au traité de concession et d'un investissement nouveau de la part de la ville nettement inférieur à l'initial (3 953 098 € TTC) puisqu'elle assure la maîtrise d'ouvrage et finance des équipements nouveaux (crèche, salle) à hauteur de 1 250 000 € TTC. A ces dépenses s'ajoutent les frais de démolitions des bâtiments communaux de la Poste et de la Maison des Jeunes qui sont cédés nus à l'aménageur (estimation : 90 000 € TTC).

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

- APPROUVER le CRAC 2008 de la concession d'aménagement « Cœur de bourg » du Taillan-Médoc.
- DECIDER de verser à AQUITANIS une participation communautaire de 500 000 € en 2009 à imputer sur le budget principal au chapitre 204- compte 204-14 CRB D710 programme HB00.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 novembre 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 DÉCEMBRE 2009**

PUBLIÉ LE : 8 DÉCEMBRE 2009

Mme. CHRISTINE BOST