

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 24 septembre 2010
(convocation du 13 septembre 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Septembre Deux Mil Dix 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, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, 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. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, 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. LOTHAIRE 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, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à cpter de 11 h 45
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CARTRON Françoise à M. MAURRAS Franck jusqu'à 10 h 00
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
Mme FAYET Véronique à M. MANGON Jacques
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT à cpter de 11 h 45
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10 h 00
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick
M. TURON Jean-Pierre à M. SOUBABERE Pierre à cpter de 11 h 45
Mme LACUEY Conchita à M. FREYGEFOND Ludovic à cpter de 11 h 45
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme FAORO Michèle à cpter de 11 h 30

M. EGRON Jean-François à Mme FOURCADE Michèle à cpter de 11 h 45
M. GARNIER Jean-Paul à M. DUART Patrick à cpter de 10 h 15
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 15
M. GUYOMARC'H Jean-Paul à M. JOUBERT Jacques à cpter de 11 h 20
M. QUANCARD Denis à M. JUNCA Bernard
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. DUCASSOU Dominique
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. ROBERT Fabien à M. BOUSQUET Ludovic
Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme. DESSERTINE Laurence
M. SENE Malick à M. LAGOFUN Gérard à cpter de 12 h 08
Mme WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

LE TAILLAN MEDOC
 Concession d'aménagement "Coeur de Bourg" -
 CRAC 2009
 Approbation - Décision

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 2009, 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 six 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 N°2004/0791 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 du 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 sur les îlots 1 et 7 développe une SHON globale de 10 234 m² composé comme suit :

- 6 712 m² de logements, soit 3 580 m² en PLUS, 1 228 m² en accession aidée, 1 904 m² en accession libre ;
- 3 522 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 rez de chaussée et des logements en étages en accession libre.

1.1 L'activité 2009 pour l'opération

En matière d'études, l'agence Baggio-Piéchaud avait été missionnée par l'aménageur en 2008 pour optimiser les faisabilités respectives des deux îlots 1 et 7. Aussi, ont été intégrées dans un objectif de cohérence urbaine les contraintes de relocalisation des activités commerciales existantes dans ces faisabilités d'îlots. En particulier, il s'agit de la prise en compte des besoins spécifiques des agences bancaires et de la précision des limites du périmètre de l'îlot 1 en fonction de l'agrandissement par France Télécom d'un local NRA situé à proximité et de l'aménagement complémentaire de la rue de la maison des jeunes au niveau de l'opération Domofrance située en vis-à-vis.

S'agissant des acquisitions foncières préalables, les négociations ont quasiment abouti avec tous les propriétaires privés concernés par l'emprise de l'îlot 7 tandis qu'il ne reste qu'une propriété privée à acquérir pour constituer l'îlot 1. Afin d'anticiper des difficultés sur un ensemble commercial, un dossier de DUP ciblé sur deux propriétés privées a été préparé par l'aménageur.

Concernant les frais d'aménagement et de maîtrise d'œuvre, l'équipe en charge de la réalisation a poursuivi la mise au point de l'AVP des équipements publics qui correspondent à la place et à la voie nouvelle et ce, dans l'optique de lancer la phase PRO-DCE courant 2010. Le principe du giratoire évoqué en 2008 a été confirmé techniquement en 2009 dans cet AVP des équipements publics.

Enfin, en termes de commercialisation et de ventes de la SHON, la commercialisation de l'îlot 7 a été initiée en fin d'année 2009 par une mise en concurrence et un appel à projets auprès des opérateurs privés dont le résultat sera connu début 2010.

L'activité 2009 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 221 590 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 8671 € TTC (études de faisabilité confiées à un architecte) ;
- aux frais d'acquisitions pour 188 668 € TTC (acquisitions de deux propriétés) ;
- aux frais d'aménagement pour 36 452 € TTC dont 29 064 € de frais de maîtrise d'œuvre ;
- aux frais d'honoraires d'aménageurs pour 12 835 € TTC.
- Aux frais divers pour – 25 036 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée)

Aucune recette n'a été perçue en 2009.

La participation communautaire au titre de l'année 2009 d'un montant de 500 000 € a été versée à l'aménageur.

1.2 L'actualisation du bilan de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2009 est arrêté à 4 283 663 € TTC, soit une hausse de 205 627 € TTC (+ 5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2008.

En dépenses, les principales évolutions proviennent de la hausse du coût des acquisitions foncières (+ 11,2%) ainsi que de l'actualisation du coût des travaux (+ 5,3%).

Le poste « acquisitions privées » progresse fortement (+ 21,9%) à la suite de l'actualisation du prix de négociation des parcelles. Le poste frais et aléas fonciers augmente également (+12%) pour tenir compte de l'évolution du coût des acquisitions foncières.

Les frais d'aménagement sont aussi en augmentation car ils prennent en compte d'une part l'actualisation du coût des travaux à la suite du décalage dans le temps des travaux à réaliser et d'autre part, une revalorisation des honoraires de maîtrise d'œuvre liée à une modification du projet initial. En effet, un giratoire a été rajouté au programme initial pour desservir une opération de logements à l'ouest de l'opération.

En recettes, les cessions de charges foncières progressent (+13,3%) grâce à une optimisation de la faisabilité sur l'îlot 7 dégageant ainsi une shon commercialisable supplémentaire.

La participation communautaire reste inchangée à 1 895 619 €.

Le montant à verser en 2010 est de 1 058 500 €.

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé traduit un investissement brut de 2 594 694 € TTC. Si on déduit de cet investissement des recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (226 655 € TTC), l'effort net de la CUB s'établit à 2 368 039 € TTC. Cet effort net de la CUB est en augmentation par rapport au bilan du CRAC 2008 (1 973 359 € TTC) en raison de la comptabilisation des travaux d'aménagement complémentaire de la rue de la maison des jeunes dont la nécessité est apparue courant 2009 dans le cadre des études AVP des équipements publics. En complément du dévoiement de la rue de la maison des jeunes, il s'est avéré indispensable de requalifier le tronçon de rue du futur giratoire à la rue de la Sablière afin d'assurer la fluidité de la circulation dans le centre ville réaménagé. Une étude

technique a été commandée fin 2009 par la ville à la circonscription afin de chiffrer les travaux correspondants (à préciser en 2010) qui seraient financés par le FIC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Le bilan consolidé traduit un investissement brut de 2 127 235 € TTC. Si on déduit de cet investissement des recettes de cession du foncier ville à l'aménageur (709 495€), l'effort net de la ville s'établit à 1 417 740 € TTC. Cet effort net de la commune est en augmentation par rapport au bilan du CRAC 2008 (1 340 000 € TTC) suite au chiffrage des travaux spécifiquement liés aux équipements nécessaires au marché dont la consistance technique a été précisée dans le cadre des études de mise au point de l'AVP. Ces travaux de compétence communale ont été inscrits au CRAC 2008 mais étaient en attente de chiffrage.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté :

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération n°2007/0665 du 21 septembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la concession d'aménagement « Cœur de Bourg » du Taillan médoc ;
- Vu le traité de concession par lequel la Communauté Urbaine a confié l'aménagement de cette concession à l'O.P.H Aquitanis signé le 10 décembre 2007 ;
- Vu la délibération n°2009/0820 du 27 novembre 2009 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2008 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

DECIDE :

ARTICLE 1 :

- le C.R.A.C 2009 de la concession d'aménagement « Cœur de Bourg » du Taillan Médoc est approuvé.

ARTICLE 2 :

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2010 pour un montant de 1 058 500 €.

ARTICLE 3 :

- la dépense en résultant sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours : Chapitre 204 – compte 20417 – CRB D710 – Fonction 8241 – programme HB 00.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 septembre 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 OCTOBRE 2010**

PUBLIÉ LE : 6 OCTOBRE 2010

Mme. CHRISTINE BOST