

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 14 octobre 2011
(convocation du 3 octobre 2011)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Octobre Deux Mil Onze 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. 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, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic,
M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel,
M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice,
M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. TOUZEAU Jean, Mme LACUEY Conchita,
M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain,
M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic,
Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle,
M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, 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, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-
Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick,
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard,
Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude,
M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel,
M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis,
M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien,
M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth,
M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. BOBET Patrick
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 11 h 20
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel M. BAUDRY Claude jusqu'à 11 h 10
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. TURON Jean-Pierre à M. TOUZEAU Jean
Mme. BONNEFOY Christine à M. DUART Patrick
M. BRUGERE Nicolas à M. BRON Jean-Charles
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 10
Mme. COLLET Brigitte à Mme. WALRYCK Anne
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
M. DAVID Jean-Louis à CAZENAVE Charles à partir de 11 h 25

M. DAVID Yohan à Mme. BREZILLON Anne
Mme DESSERTINE Laurence à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h
M. DUPOUY Alain à Mme. PIAZZA Arielle
M. EGRON Jean-François à Mme. FAORO Michèle
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 05
Mlle. EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
M. JOUBERT Jacques à M. QUERON Robert
M. MAURIN Vincent à M. OLIVIER Michel à partir de 11 h
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. REIFFERS Josy à M. DAVID Jean-Louis jusqu'à 10 h 20
M. SENE Malick à M. DAVID Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

LE TAILLAN MEDOC - Concession AQUITANIS
 - CRAC 2010
 - APPROBATION

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/045 1 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

1 – Le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2010, transmis par AQUITANIS.

2 - 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 «Coeur 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 du centre bourg du Taillan Médoc.

L'opération d'aménagement «Coeur 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 du cœur du centre bourg 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 « Coeur de bourg » se décline ainsi :

- Au titre du programme des équipements publics : aménager une place publique et une voie nouvelle visant à étoffer et fluidifier le cœur du 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 en 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.

Le programme de construction recalé en 2010, suite à l'optimisation des faisabilités des îlots 1 et 7 développe une SHON globale de 10 523 m² composée comme suit :

- 7 912 m² de logements, soit 4 190 m² en PLUS, 1 110 m² en accession aidée, 2 662 m² en accession libre ;
- 2 611 m² SHON de commerces et services.

1.1 L'activité 2010 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, ce qui a donné lieu à une actualisation du programme de construction.

En 2010, le cabinet Baggio-Piéchaud a retravaillé la faisabilité de l'îlot 1 afin de le diviser en deux îlots réglementairement autonomes, en conservant la programmation validée en 2009.

L'étude a défini le périmètre des deux îlots :

- l'îlot 1.1 : opération en accession sociale prévue au nord de l'îlot dès 2010 (1100 m² SHON)
- l'îlot 1.2 : opération en logement social PLUS, commerces et services municipaux (5290 m² SHON). L'emprise foncière sud de l'îlot n'est pas encore maîtrisée (acquisition auprès de la propriété SCI Sablières).

S'agissant des acquisitions foncières préalables, les négociations ont 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 de maîtrise foncière, un dossier de DUP ciblé sur deux propriétés privées a été déposé en 2010 auprès des services de la Préfecture.

Concernant les frais d'aménagement et de maîtrise d'oeuvre, aucune dépense d'aménagement n'a été effectuée en 2010. Un avenant d'un montant de 7 290 € TTC a été notifié en 2010, au groupement EGIS AMENAGEMENT / URBANISME ET ACOUSTIQUE. Il concerne les études complémentaires nécessitées par les modifications dans la réalisation de la voie nouvelle, suite à l'ajout d'un giratoire, afin de sécuriser et de fluidifier le trafic dans ce secteur.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre a poursuivi, en 2010, la phase AVP et PRO du projet.

Enfin, en termes de commercialisation et de ventes de la SHON, la commercialisation de l'îlot 7, lancée en décembre 2009, auprès de promoteurs privés a abouti. Le groupe PICHET a été désigné en 2010 en accord avec la Ville et la CUB. Le permis de construire déposé par le promoteur a été délivré en décembre 2010.

La commercialisation de l'îlot 1.1 a été engagée auprès de AXANIS, opérateur en accession sociale. Un permis de construire a été déposé en décembre 2010.

L'activité 2010 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 112 647 € TTC se rapportant :

- Aux frais d'études pour 9 838 € TTC (études de faisabilité confiées à un architecte) ;
- Aux frais d'acquisitions pour 117 715 € TTC ;
- Aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 6 689 € TTC ;
- Aux frais divers pour – 21 594 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée).

Aucune recette de cession n'a été perçue en 2010.

La participation communautaire au titre de l'année 2010 a été versée à l'aménageur pour un montant de 1 058 500 €.

1.2 L'actualisation du bilan de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2010 est arrêté à 4 800 459 € TTC, soit une hausse de 516 796 € TTC (+ 12,06 %) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2009.

En dépenses, les principales évolutions proviennent de la hausse du coût des frais d'acquisitions et de libération des sols (9,9 %) ainsi que du coût des travaux d'aménagement (+ 22,6%).

Le poste «libération des terrains» connaît une augmentation importante (+ 215%). En effet, les travaux de suppression, de déplacement, de création de réseaux et d'accès sur l'emprise de l'îlot 7 et des futurs espaces publics se sont avérés beaucoup plus importants qu'estimés initialement. Ce poste inclut notamment les travaux de réaménagement d'un accès à la propriété LAFON LAMIGOU qui disposait d'un droit de passage sur l'emprise de l'îlot 7 (création d'une nouvelle allée avec déplacement de tous les réseaux de cette propriété).

Les frais d'aménagement sont aussi en augmentation car ils prennent en compte le coût des travaux liés au futur marché sur la place publique, l'actualisation du coût des travaux à la suite du décalage dans le temps des travaux à réaliser et une revalorisation des honoraires de maîtrise d'oeuvre liée à la réalisation des travaux du marché.

En recettes, les cessions de charges foncières progressent (+ 29,5%) grâce à un prix de commercialisation de l'îlot 7 supérieur au montant initialement prévu.

La participation communautaire reste inchangée à 1 895 619 €.

Le montant à verser en 2011 est de 147 000 €. Le solde de la participation communautaire est prévu en 2013 pour un montant de 190 119 €.

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé traduit l'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 est constant par rapport au CRAC 2009.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Le bilan consolidé traduit l'investissement brut de 2 127 835 € TTC. Si on déduit de cet investissement des recettes de cession du foncier Ville à l'aménageur (709 495 € TTC), l'effort net de la Ville s'établit à 1 417 740 € TTC.
Cet effort est constant par rapport au CRAC 2009.

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 « Coeur 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° 2010/0581 du 24 septembre 2010 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2009 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE :

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 2010 de la concession d'aménagement « Coeur de Bourg » du Taillan Médoc est approuvé.

ARTICLE 2 :

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2011 pour un montant de 147 000 €.

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 TN00– Fonction 8241 – programme HB 00.

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

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 octobre 2011,

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

Mme. CHRISTINE BOST

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
21 OCTOBRE 2011**

PUBLIÉ LE : 21 OCTOBRE 2011