

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 13 juillet 2012
(convocation du 2 juillet 2012)

Aujourd'hui Vendredi Treize Juillet Deux Mil Douze 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. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, 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, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, 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. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, 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. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. CAZABONNE Didier
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 15
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à partir de 12 h 45 et jusqu'à 13 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANCOIS Béatrice jusqu'à 10 h 10
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à partir de 13 h 40
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 13 h 20
M. AMBRY Stéphane à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à Mme. EWANS Marie-Christine
M. BAUDRY Claude à M. CHARRIER Alain
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul
M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUART Patrick
M. BOUSQUET Ludovic à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 11 h 15
M. BRUGERE Nicolas à M. LOTHAIER Pierre
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 35 et à partir de 14 h 05
Mme COLLET Brigitte à M. QUERON Robert jusqu'à 11 h 30

M. DAVID Yohan à Mme LIRE Marie Françoise
M. DELAUX Stéphan à Mme PIAZZA Arielle
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique jusqu'à 10 h 45 et à partir de 13 h
Mme DIEZ Martine à Mlle COUTANCEAU Emilie à partir de 12 h 45
M. DUPOUY Alain à M. REIFFERS Josy
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 h 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LIMOUZIN Michèle à Mme FAORO Michèle
M. MANGON Jacques à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole
M. PAILLART Vincent à M. RAYNAUD Jacques
Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël
M. PEREZ Jean-Michel à M. DOUGADOS Daniel
M. RESPAUD Jacques à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12 h 45
M. ROUVEYRE Matthieu à Mlle DELTIMPLE Nathalie jusqu'à 9 h 55
M. SIBE Maxime à Mme DELATTRE Nathalie jusqu'à 10 h 15
Mme WALRYCK Anne à Mme BREZILLON Anne

EXCUSE :

M. ROBERT Fabien

LA SEANCE EST OUVERTE

Bordeaux Bastide Niel - Concession d'aménagement - Mise en place de la Commission spéciale - Désignation de la personne habilitée à engager les négociations et à signer la convention - Décision - Approbation - Désignation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

A l'issue des études pré-opérationnelles permettant de définir le projet urbain de la ZAC Bastide Niel, il est proposé d'en confier la réalisation à un aménageur après mise en concurrence, dans le cadre d'une consultation d'aménageurs.

1. Les orientations urbaines

Ce projet urbain constitue un projet innovant et expérimental se traduisant aujourd'hui par les orientations urbaines suivantes, sur la base desquelles l'aménageur de la ZAC devra réaliser l'opération :

- une programmation mixte, avec un objectif de maîtrise des coûts de sortie des logements, et des locaux d'activités,
- le développement d'un éco quartier marqué par des ambitions fortes en termes de mobilité (promouvant les déplacements doux, réduction de la part modale de la voiture à 20% et développement de parcs de stationnement en superstructure) et de desserte énergétique (réseau de chaleur, couverture des toits et façades exposés au sud de panneaux solaires, développement d'une centrale photovoltaïque),
- la préservation de la mémoire : le projet se développe ainsi suivant la trame bâtie et les infrastructures ferroviaires existantes, et s'appuie fortement sur la transformation du patrimoine bâti existant de la Caserne Niel,
- une déclinaison du projet urbain fondée sur le concept de « ville intime », réinterprétation contemporaine de la ville ancienne, se traduisant par des voies présentant un dimensionnement a minima, un traitement unique des espaces publics minéraux, « la plaque », permettant de conforter l'identité urbaine du site et de privilégier les déplacements piétons et cyclistes (zones 30 et zones de rencontre), des « espaces de poche », espaces verts et de respiration dédiés aux usagers et habitants,
- un projet urbain et architectural de 144 îlots développant des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes qui seront développés.

2. Programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction, soit 395 000 m² de SHON qui sera développé est le suivant :

- 265 010 m² SHON de logements, soit environ 3400 logements se répartissant entre 45% de logements en accession libre, 20% d'accession aidée, 10% de PLS et 25% de PLUS/PLAI,
- 35 000 m² de tertiaire,
- 25 000 m² de SHON de commerces, dont 20 000 m² de commerces de destination,
- 15 000 m² de locaux d'activités,
- et 59 990 m² d'équipements publics de proximité et d'intérêt général (archives municipales, skate park indoor, équipement culturel, équipements d'enseignement supérieur privés et publics).

3. Le contrat de concession

Le contrat de concession portera notamment sur la finalisation du dossier de réalisation et des études préalables à la phase de réalisation, l'acquisition de terrains, (à hauteur de 10% du périmètre de la ZAC), la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements publics, la commercialisation des charges foncières et la réalisation du programme de construction.

La rémunération du concessionnaire sera substantiellement assurée par les résultats de l'opération, qui supportera, à ce titre, une part significative du risque économique de l'opération.

Le financement de l'opération sera assuré essentiellement par la commercialisation des terrains cédés.

Une participation publique du concédant à l'opération est également prévue. Son montant, plafonné par le concédant, résultera de la négociation menée avec l'aménageur et sera fixé dans la concession d'aménagement. Son montant ne pourra pas, sauf cas exceptionnels, être modifié au cours de l'exécution de la convention.

La durée prévisionnelle du contrat de concession est de 14 ans.

4. La consultation d'aménageurs

Le concessionnaire retenu sera choisi à l'issue d'une phase de négociation, sur la base des critères suivants :

- les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée ;
- la méthodologie et la stratégie proposées pour conduire l'opération en adéquation avec les objectifs du projet urbain ;
- la pertinence des bilans, le montant de rémunération du concessionnaire et le niveau de participation financière de la CUB ;
- le niveau d'engagement en termes de qualité architecturale, urbaine, de développement durable et de tenue des objectifs programmatiques au regard du projet urbain défini par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

5. Investissement public

Il convient de préciser que le montant de la participation communautaire au bilan d'aménagement ne pourra excéder 36,5 millions d'euros, soit un investissement de 7 193 euros par logement. Ce montant prévisionnel de participation résulte tant de l'effort communautaire sur le niveau de charge foncière des logements sociaux et en accession aidée, que des coûts liés au portage du foncier communautaire (délimitation et entretien du patrimoine militaire et ferroviaire) et à la gestion du risque inondation. Le niveau de participation sera fixé à l'issue des négociations menées avec l'aménageur.

Il convient de souligner que n'ont pas été intégrés au bilan les surcoûts éventuels liés à l'application du dispositif des clauses de retour à meilleure fortune impliquant un reversement à l'Etat du fait de l'augmentation du programme initial de construction approuvé lors de la création de la ZAC (280 000 m² de SHON). En effet, la CUB a engagé une renégociation de ce dispositif avec les services de l'Etat en vue de son abandon, au regard de l'évolution des coûts d'aménagement.

Le montant prévisionnel de l'investissement communautaire hors bilan s'élève à 16,8 millions d'euros HT.

Le montant prévisionnel de l'investissement de la Ville de Bordeaux, hors bilan aménageur s'élève à 46,3 millions d'euros HT.

6. La mise en place de la commission spéciale et désignation de la personne habilitée à mener les négociations

Afin de mener à bien la procédure de consultation d'aménageurs de la ZAC Bastide Niel, en application des articles R 300-8 et R 300-9 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire d'instaurer la commission spéciale ainsi que de désigner la personne habilitée à engager les négociations avec les candidats ayant remis une proposition ainsi qu'à signer le traité de concession.

D'une part, il est prévu que lorsque le concédant d'une opération d'aménagement est une collectivité locale ou un groupement de collectivités territoriales, une commission spéciale, composée de membres de l'organe délibérant, est chargée d'émettre un avis sur les propositions des candidats, préalablement à l'engagement des négociations.

L'avis de la commission est requis dès lors que la participation financière prévisionnelle cumulée du concédant et d'autres personnes publiques est supérieure à 135 000 euros HT et que les terrains susceptibles d'être cédés au concessionnaire représentent plus de 10% des terrains inclus dans le périmètre de l'opération.

A cet égard, une commission permanente spéciale des concessions d'aménagement a été constituée, sa composition et son fonctionnement ayant été approuvés par délibération communautaire n°2007/0112 en date du 23 février 2007.

Toutefois, les dispositions du décret n° 2009/889 du 22 juillet 2009 réformant les modalités de passation des concessions d'aménagement ont pour effet de rendre inapplicable le règlement intérieur de ladite commission.

Dès lors, il convient que notre Etablissement public prenne les dispositions en vue de la mise en place d'une nouvelle commission spéciale et de son nouveau règlement intérieur, dont le champ de compétence sera limité à la présente concession.

Il est envisagé de retenir les modalités de fonctionnement ci-après :

- la composition :

Le législateur n'évoque pas le nombre de conseillers qui est laissé à la libre appréciation du Conseil. Il est donc proposé de limiter la composition de cette commission à 5 membres titulaires et 5 suppléants.

Ces membres sont à désigner selon un scrutin proportionnel à la plus forte moyenne.

- le règlement intérieur:

Le règlement définit les règles applicables aux membres de la commission, à l'organisation et la préparation de la commission ainsi qu'au déroulement de la commission.

D'autre part, il résulte des dispositions du code de l'Urbanisme que le Conseil désigne la personne habilitée à engager les négociations et à signer la convention.

Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

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

Le Conseil de Communauté,

VU les articles R.300-4 à 11 du code de l'urbanisme

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de mettre en place la commission spéciale et de désigner la personne habilitée à mener les négociations et signer le traité de concession dans le cadre de la consultation de la ZAC Bastide Niel,

DECIDE

Article 1 : d'abroger la délibération n° 2007/0112 en date du 23 février 2007 instituant une commission permanente d'aménagement pour la durée de la mandature et déterminant le règlement intérieur de cette commission.

Article 2 : de constituer une commission spéciale d'aménagement ayant vocation à intervenir au cours de la procédure de passation de la concession d'aménagement portant sur le projet urbain de la ZAC « Bastide Niel ».

Article 3 : d'approuver le règlement intérieur de ladite commission, annexé aux présentes.

Article 4 : de désigner, selon le principe de la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne :

- Madame Elisabeth Touton en tant que titulaire et Monsieur Denis Quancard son suppléant,

- Madame Muriel Parcelier en tant que titulaire et Monsieur Charles Cazenave son suppléant,

- Monsieur Ludovic Bousquet en tant que titulaire et Monsieur Jean Touzeau son suppléant,

- Monsieur Ludovic Freygefond en tant que titulaire et Monsieur Vincent Maurin son suppléant.

- Madame Christine Bost en tant que titulaire et Madame Laure Curvale son suppléant.

Les membres du Conseil ayant exprimé leur souhait de présenter une liste unique et aucun parti n'ayant été empêché de présenter une liste de membres éligibles.

Article 5 : de désigner, Madame Elisabeth Touton afin de mener les négociations et de signer la convention.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Désignations effectuées

Le groupe des élus Communistes et Républicains s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 juillet 2012,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 26 JUILLET 2012</p> <p>PUBLIÉ LE : 26 JUILLET 2012</p>

M. MICHEL DUCHENE