

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 1 mars 2013  
(convocation du 22 février 2013)**

Aujourd'hui Vendredi Premier Mars Deux Mil Treize 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, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, 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. LABISTE Bernard, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, 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, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, 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. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, M. HURMIC Pierre, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROUYEYRE 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 à partir de 11h20  
M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11h00  
M. BOBET Patrick à M. JUNCA Bernard  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude  
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe  
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à partir de 10h25  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10h35  
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte  
M. COUTURIER Jean-Louis à M. EGRON Jean-François  
M. DAVID Jean-Louis à M. SOLARI Joël  
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard

M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul  
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément  
M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel  
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 10h15  
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme. PARCELIER Muriel à Mme PIAZZA Arielle  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick  
M. REIFFERS Josy à Mme TOUTON Elisabeth  
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10h25  
M. ROBERT Fabien à Mme FAYET Véronique

## **EXCUSES :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Le Taillan - Concession d'aménagement - CRAC 2011 - 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 2011, 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 m<sup>2</sup> composé comme suit :

- 6 712 m<sup>2</sup> de logements, soit 3 580 m<sup>2</sup> en PLUS, 1 228 m<sup>2</sup> en accession aidée, 1 904 m<sup>2</sup> en accession libre ;
- 3 522 m<sup>2</sup> 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 reste inchangé en 2011 et développe une SHON globale de 10 523 m<sup>2</sup> composé comme suit :

- 7 912 m<sup>2</sup> de logements, soit 4 190 m<sup>2</sup> en PLUS, 1 100 m<sup>2</sup> en accession aidée, 2 622 m<sup>2</sup> en accession libre ;
- 2 611 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services.

## 1. L'activité 2011 pour l'opération

En matière d'études, cette année 2011 a été consacrée à la réalisation de missions de bornage et d'études techniques pour un montant total de 7 404€ TTC.

S'agissant des acquisitions foncières, la DUP, lancée en 2010 par l'aménageur, a été prononcée par le Préfet en janvier 2011.

Les négociations se sont poursuivies avec les propriétaires de la SCI Les Sablières pour l'îlot 1, mais sans aboutissement.

La propriété de la ville comprenant l'immeuble de la poste a été acquise pour un montant de 709 495 € en juillet 2011.

En ce qui concerne l'îlot 7, le Crédit Agricole qui sera localisé dans le futur programme, a cédé sa propriété à l'aménageur pour un montant total de 500 000 € HT, dont 250 000 € HT acquittés en 2011.

Sur cet îlot, l'ensemble des propriétés CUB a été acquis en 2011 par l'aménageur pour un montant de 216 960 € HT.

Enfin, l'échange de propriété avec les constructeurs LAFON/LAMIGOU a été signé en 2011.

L'ensemble a engendré des frais complémentaires d'acquisition et de libération des sols pour un montant total de 222 474 € TTC.

Concernant les frais d'aménagement, aucune dépense n'a été effectuée en 2011.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a poursuivi en 2011 la phase PRO DCE du projet, et l'appel d'offres a été lancé le 23 décembre 2011.

L'activité 2011 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 1 621 410 € TTC se rapportant :

- Aux frais d'études pour 7 404 € TTC,
- Aux frais d'acquisitions pour 1 398 929 € TTC,
- Aux frais d'aménagement pour 20 859 € TTC,
- Aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 102 934 € TTC,
- Aux frais de communication pour 5 352 € TTC,
- Aux frais divers (mécanisme de la TVA encaissée / reversée) pour 85 932 € TTC.

La cession de l'îlot 7 à Pichet a généré un premier paiement en juillet 2011 de 864 500 € TTC.

La participation communautaire au titre de l'année 2011 a été versée à l'aménageur pour un montant de 147 000 €.

## **1.2 L'actualisation du bilan de l'opération**

Le bilan au 31 décembre 2011 est arrêté à 4 813 141€TTC, soit une hausse de 12 682 € TTC (+ 0,26%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2010.

En dépenses, les principales évolutions proviennent de la hausse du coût des frais de libération des sols (122,4%) ainsi que du coût des études liées aux travaux (+98,8%).

Le poste « libération des terrains » connaît une augmentation importante (+ 122%). 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.

Les frais d'études liés aux travaux sont aussi en augmentation (+98,8%) 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 de l'allongement des délais d'étude et du délais global du chantier.

La participation communautaire reste inchangée à 1 895 619 €

Aucune participation ne sera versée en 2012.

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 3 222 414 € TTC. Si on déduit de cet investissement des recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (216 960 € TTC) et les participations des constructeurs (637 415€ TTC), l'effort net de la CUB s'établit à 2 368 039 € TTC. Cet effort est constant par rapport au CRAC 2010.

### **2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

Le bilan consolidé traduit l'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 € TTC), l'effort net de la Ville s'établit à 1 417 740 € TTC.

Cet effort est constant par rapport au CRAC 2010.

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 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°2011/0712 du 14 octobre 2011 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2010 ;

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 unique :** le C.R.A.C 2011 de la concession d'aménagement « Coeur de Bourg » du Taillan Médoc est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 1er mars 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
7 MARS 2013**

**PUBLIÉ LE : 7 MARS 2013**

Mme. CHRISTINE BOST