COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 12 juillet 2013
(convocation du 1 juillet 2013)

Aujourd'hui Vendredi Douze Juillet 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. 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, 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, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, Mme BALLOT Chantal, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, M. VERNEJOUL Michel, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 10h30
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10h et à partir de 10h30
Mme. LACUEY Conchita à M. HERITIE Michel
M. MAURRAS Franck à M. SOUBABERE Pierre à partir de 12h
M. ANZIANI Alain à M. TRIJOLET Thierry
M. BAUDRY Claude à Mme. EWANS Marie-Christine
M. CAZENAVE Charles à M. DUCASSOU Dominique
M. CHARRIER Alain à M. LAGOFUN Gérard
Mme COUTANCEAU Emilie à Mme DELTIPLE Nathalie à partir de 12h15
M. DAVID Jean-Louis à M. SOLARI Joël
M. DOUGADOS Daniel à M. LABISTE Bernard

Mlle EL KHADIR Samira à Mme FOURCADE Paulette à partir de 12h15
M. GUICHOUX Jacques à Mme. DE FRANCOIS Béatrice
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. DAVID Yohan à partir de 12h40
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mme. LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic
Mme. LIMOZIN Michèle à Mme. FAORO Michèle
M. LOTHAIRE Pierre à M. RAYNAL Franck
Mme. MELLIER Claude à Mme. ISTE Michèle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. TOUTON Elisabeth
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

MERIGNAC - ZAC Centre Ville - CRAC 2012 - Avenant n°2 au Traité de concession - Prolongation de la durée du Traité de Concession - Décision

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I – Le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2012, transmis par BMA,

II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

En outre, au regard de l'avancée de la réalisation de l'opération, il est proposé de prolonger la durée de la ZAC à fin décembre 2016 par le biais d'un avenant au Traité de concession qui sera signé par la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur, BMA.

I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration du centre ville, la ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,

- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m² SHON, dont 32% en PLUS/PLAI et 68% en accession libre,
- 6 235 m² SHON de commerces et services,
- 860 m² SHON de bureaux,

pour une SHON globale de 28 183 m².

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré commercialisation par la CUB auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON globale de 19 765 m². Elles sont aujourd'hui portées à 22 602 m² SHON sur les 30 872 m² SHON au global.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la Vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en coeur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille Eglise seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m². Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC.

Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

1. L'activité 2012 pour la ZAC

• *Programme de construction*

Concernant le programme de construction, la SHON augmente par rapport au CRAC 2011. En effet, 2 000 m² SHON de commerces supplémentaires sont prévus sur l'îlot 2. Ces évolutions ont été intégrées à l'écriture de la 7ème modification du PLU, en accord avec les collectivités et l'aménageur.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON totale a augmenté de 2 689 m², soit 9,5 %. La répartition par type de produit est légèrement modifiée mais devrait retrouver son équilibre initial avec la programmation prévue sur l'îlot 2, dernier îlot dont le permis n'a pas encore été déposé.

Ilot 1

La Société Bouygues Immobilier, retenue par la CUB pour la réalisation de l'îlot 1 a terminé les travaux. L'îlot constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m² SHON de bureaux et 2 038 m² SHON de commerces et services a été livré en 2011.

Ilot 2

En 2012, il a été décidé que la commercialisation sur cet îlot serait réalisée après le choix du projet architectural. Aussi, l'aménageur réalisera un concours d'architectes en vue de sélectionner un projet qui fera l'objet d'un dépôt de Permis de construire. BMA lancera ensuite la phase de commercialisation à un opérateur. L'îlot est constitué de 4 105 m² SP de commerces, 1 523 m² SP des logements locatifs sociaux conventionnés PLUS et 5 942 m² SP de logements en accession libre, soit environ 100 logements au total.

Ilot 3

En 2009, Domofrance avait été désigné bailleur social pour la réalisation de l'îlot 3. Suite à la consultation de maîtrise d'oeuvre qu'il avait lancé afin de retenir un architecte pour la construction de logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI, le cabinet d'architecture Alain Triaud et Luc Arsène Henry a été retenu.

L'îlot propose 3 489 m² SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI. Une certification Habitat et Environnement est visée sur ce programme, avec un label BBC Effinergie.

Les travaux sont en cours depuis juin 2012.

Ilot 4

Par jury du 27 avril 2010, l'aménageur BMA a retenu comme promoteur le Groupe Pichet avec l'agence Teisseire et Touton comme maître d'oeuvre pour la réalisation de l'îlot 4. L'îlot propose 4 837 m² SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m² SHON de commerces et services.

Les travaux sont en cours depuis juin 2012.

- *Programme des équipements publics*

Parvis entre la Vieille Eglise et l'îlot 1

Le chantier d'aménagement suivi par BMA a été réalisé par l'entreprise Pépériot. Les ouvrages ont été réceptionnés le 30 août 2012. Toutefois, l'ouverture au public ne sera effective qu'en 2013, après prise en gestion par la ville de cet équipement et livraison de la brasserie attenante.

Jardin Médiéval

Le dossier de consultation des entreprises relatif à cet équipement a été formalisé en 2012. Il sera ensuite transmis aux collectivités pour validation.

- *Point foncier*

Ilot 2

Depuis 2011, l'aménageur a contacté l'ensemble des propriétaires de l'îlot 2 afin d'engager les négociations. Plusieurs signatures ont été réalisées en 2012 concernant les propriétés Tillet, Surtel, Laurend et Foncia/Terreis pour un montant global de 2 418 135 €.

Suite à l'arrêté de DUP signé le 11 décembre 2008 par le Préfet, l'enquête parcellaire restreinte à l'îlot 2, dernier îlot restant à maîtriser, a été réalisée du 2 au 22 novembre 2011. BMA a reçu le rapport du commissaire enquêteur le 9 janvier 2012 et l'arrêté de cessibilité préfectoral déclarant les parcelles cessibles pour cause d'utilité publique a été pris le 13 août 2012. Le 29 octobre 2012, le juge de l'expropriation a rendu les ordonnances d'expropriation à l'égard des propriétés concernées par les arrêtés. La procédure est actuellement en cours.

Ilot 3

Sur cet îlot cédé à Domofrance par BMA, les fouilles archéologiques ont été engagées en avril 2012, préalablement aux travaux initiés en juin 2012.

Ilot 4

La délibération approuvant la cession de cet îlot communautaire à l'aménageur a été validée au conseil du communautaire du 16 mars 2012. L'acte de cession entre la Communauté urbaine et BMA, puis la cession de BMA au groupe Pichet ont été signés en juin 2012.

> Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2012 s'est traduite par un total de dépenses de 4,24 M € TTC (soit 28 % du total prévisionnel des dépenses).

Les principales dépenses ont porté sur :

- les frais d'acquisition pour 3,4 M € TTC : 2,4 M € TTC pour l'acquisition de parcelles privées nécessaires à l'îlot 2 et 1 M € TTC pour l'acquisition à la CUB de l'îlot 4 ;
- les frais d'aménagement correspondant principalement aux travaux réalisés sur le parvis de la Vieille Eglise, ainsi que les travaux des concessionnaires et de réalisation des trottoirs provisoires : 0,2 M€ TTC ;
- les honoraires aménageur : 0,3 M € TTC ;
- la TVA encaissée / reversée : 0,3 M € TTC.

Le total de recettes pour l'année s'élève à 4,1 M € TTC, correspondant à la cession au Groupe Pichet de l'îlot 4 et à la participation versée par la Communauté Urbaine.

Au 31 décembre 2012, 3 489 m² SHON destinés à des logements locatifs sociaux conventionnés PLUS/PLAI (îlot 3), 4 837 m² SHON destinés à des logements en accession libre, et 576 m² SHON destinés à des commerces et services (îlot 4) ont été commercialisées par BMA.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan au 31 décembre 2012 est arrêté à 16,57 M € TTC, soit en légère augmentation (+ 531 851 € soit 3,2 %) par rapport au bilan du CRAC 2011 approuvé en novembre 2012.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M € dont :

- 6,16 M € correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine,
- 1,2 M € correspondant à la participation aux équipements scolaires. En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné à 1,2 M€ TTC. La mobilisation de cette somme est prévue au PPI comme suit : en 2016 (0,48 M €), en 2017 (0,60 M €) et en 2018 (0,12 M €), selon les modalités retenues dans la convention type formalisée avec la commune.

Pour 2013, une participation communautaire fixée à 942 990 € et correspondant au solde de la participation communautaire totale est prévue.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2012 à 16,57 M € TTC soit :

- 15,37 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M € de participation de la CUB au titre du groupe scolaire.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 11,73 M € TTC qui se décompose ainsi :

- 4,37 M € en acquisitions foncières,
- 6,16 M € en participation communautaire,
- 1,20 M € en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,10 M € TTC de recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de la CUB s'établit à 7,63 M € TTC.

II.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l'équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M € HT soit 1,44 M € TTC.

La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d'ouvrage, elle bénéficie en recette de la participation financière de la Communauté Urbaine d'un montant de 1,20 M €. Cette restructuration n'ayant pas été mise en oeuvre au 31 décembre 2012, aucune participation n'a été versée à ce jour.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier ville (473 500 €), le bilan consolidé de la commune témoigne d'un effort net de 0,24 M € TTC.

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

Prolongation de la durée du Traité de concession

Le Traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC "Centre Ville" de Mérignac a été signé par la CUB et BMA le 21 janvier 2008 et reçu en préfecture le 11 février 2008.

Un avenant n°1 au Traité permettant de modifier les dispositions relatives au versement de la participation par le concédant a été signé le 3 septembre 2008.

Le Traité de concession prévoyait une durée de 7 ans à partir de la notification au concédant, soit jusqu'en février 2015.

Au regard des délais liés à la maîtrise foncière de l'îlot 2, dernier îlot de la ZAC restant à commercialiser, il paraît nécessaire de prolonger la durée de la concession. En effet, les procédures d'expropriation actuellement en cours pour libérer l'emprise de cet îlot ne sont pas compatibles avec le calendrier initialement prévu.

Aussi, il est proposé de prolonger la durée de la Concession jusqu'au 31 décembre 2016 afin de permettre la réalisation de l'îlot 2 et des équipements publics dont la réalisation ne peut être préalable à cet îlot.

Un projet d'avenant n°2 au Traité de concession d'aménagement permettant de modifier les termes du Traité en ce sens est disponible en pièce jointe.

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°2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac ;

VU la délibération n°2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA)» ;

VU le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société BMA ;

VU la délibération n°2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'avenant n°01 au traité de concession ;

VU l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008 ;

VU la délibération n°2009/0818 du 27 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2008 et a décidé du 1er versement de la participation communautaire ;

VU la délibération n°2010/0714 du 22 octobre 2010 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2009 et a décidé du deuxième versement de la participation communautaire ;

VU la délibération n°2011/0591 du 23 septembre 2011 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2010 ;

Vu la délibération n°2012/0783 du 23 novembre 2012 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2011 ;

Vu le CRAC 2012 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps ;

Vu l'avenant n°2 au Traité de concession proposé ;

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 annuel au concédant soumis à l'approbation du conseil de communauté.

DECIDE

Article 1 : le CRAC 2012 de la ZAC Centre Ville de Mérignac est approuvé.

Article 2 : le versement d'une participation de 942 990 € par la CUB au profit de BMA en tant qu'aménageur de la ZAC est décidé

Article 3 : la dépense sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au Budget Principal de l'exercice 2013 – chapitre 204 – compte 20421 – fonction 8241 – CRB – UB00 – programme HB14.

Article 4 : l'avenant n°2 au Traité de concession est approuvé

Article 5 : Le président est autorisé à signer l'avenant n°2 au Traité de concession

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 12 juillet 2013,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 29 JUILLET 2013</p> <p>PUBLIÉ LE : 29 JUILLET 2013</p>
--

Mme. CHRISTINE BOST