

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 mai 2014
(convocation du 14 mai 2014)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Mai Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAUSSET Gérard, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. RAUTUREAU Benoit, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DUPRAT Christophe à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10 h 15
M. MAMERE Noël à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 11 h 15
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
M. BRUGERE Nicolas à Mme BREZILLON Anne
M. CAZABONNE Didier à Mme CAZALET Anne-Marie
Mme CHABBAT Chantal à M. GARRIGUES Guillaume
Mme CHAZAL Solène à Mme PIAZZA Arielle
Mme COLLET Brigitte à M. DAVID Jean-Louis
M. DELLU Arnaud à Mme JARDINE Martine

M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LE ROUX Bernard à M. TRIJOLET Thierry
Mme POUSTYNNIKOFF Dominique à M. RAYNAL Franck
M. RAUTUREAU Benoit à Mme LOUNICI Zineb jusqu'à 11 h 00
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain
Mme THIEBAULT Gladys à M. MARTIN Eric
Mme VILLANOVE Marie-Hélène à Mme WALRYCK Anne jusqu'à 10 h 15

EXCUSES :

M. REIFFERS Josy

LA SEANCE EST OUVERTE

<p>LE TAILLAN MEDOC - Concession d'aménagement "coeur de bourg" - CRAC 2012 - Approbation</p>
--

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

Le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2012, transmis par AQUITANIS

I - Rappel du cadre de l'opération 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 constructions et d'équipements publics 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 constructions : 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 prévoyait une surface hors œuvre nette (SHON) globale de 10 234 m² composée 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.

Le programme de construction a été recalé en 2010, suite à l'optimisation des faisabilités des îlots 1 et 7. Il reste inchangé en 2011 et prévoit une SHON globale de 10 523 m² composée comme suit :

- 7 912 m² de logements, soit 4 190 m² en PLUS, 1 100 m² en accession aidée et
- 2 622 m² en accession libre,
- 2 611 m² SHON de commerces et services.

II. Bilan de l'activité 2012 pour l'opération

Bilan des dépenses :

- Le poste d'études, pour l'année 2012 a été consacré à la réalisation d'études techniques et de missions de bornage pour un montant total de 2 556 € TTC.
- S'agissant des acquisitions foncières le bilan de l'année se traduit par une dépense de 452 258 € TTC correspondant :
 - aux indemnités d'éviction de deux occupants de la SCI Sablières sur l'îlot 1 (131 500€ TTC),
 - au solde du prix d'acquisition de la propriété du Crédit Agricole sur l'îlot 7 (250 000 € TTC) et au coût d'une emprise du domaine public acheté à la CUB (9 695 € TTC),
 - des frais annexes liés aux acquisitions précitées : diagnostics techniques, prorata des taxes foncières (10 357 € TTC),
 - des frais de libération des sols : dévoiement de réseaux, déplacement de branchements, démolition (50 706 € TTC).
- Concernant les frais d'aménagement l'activité 2012 se traduit par une dépense de 376 385 € TTC.
 - 29 520 € TTC sont imputables aux frais d'études liées aux travaux : la mission de maîtrise d'oeuvre VRD, paysagiste et bureau d'étude et la mission OPC. Ces deux missions ont nécessité en 2012 la passation d'avenants (études complémentaires et prolongation de délais). Elles sont, fin 2012, facturées à 69,9 % pour la première et 94,5 % pour la seconde.

Il est envisagé de prolonger la mission d'OPC en 2013 par un second avenant.

- Pour la partie travaux, 346 865 € TTC ont été dépensés pour la réalisation partielle de la place publique en lien avec l'îlot 7
- La rémunération de l'aménageur s'élève en 2012 à 47 130 € TTC elle est constituée, conformément au traité de concession, d'honoraires sur les frais d'acquisition de propriétés publiques et privées, des honoraires de conduite d'opération ainsi que des honoraires de commercialisation.
- Enfin, le CRAC 2012 fait état de frais divers d'un montant de 76 514 € TTC correspondant au mécanisme de TVA encaissée/ reversée.

Bilan des Recettes :

S'agissant des recettes de l'année 2012, la cession de l'îlot 1,1 à Axanis opérateur en accession sociale s'est traduite par une recette de 190 532€ TTC.

Avancement du programme de construction :

- Ilot 1.1 commercialisé à AXANIS : le programme de construction des 14 logements sur 1 090 m² de SHON a débuté fin 2012 et doit être livré en 2014.
- Ilot 1.2 commercialisé à AQUITANIS : le projet prévoit 57 logements PLUS (3 278 m² SHON) et 1 427 m² d'activités commerces en rez-de-chaussée d'immeuble. Le début de construction est prévu en 2014.
- Ilôt7 commercialisé à PICHET : Le projet prévoit 38 logements en accession libre (3.632 m² SHON) et 1 011 m² d'activités et commerces en rez-de-chaussée d'immeuble. La livraison du programme est prévue pour fin 2013.

Avancement du programme des espaces publics

Malgré le léger retard pris, la construction de l'îlot 1.2, le planning d'aménagement des espaces publics (construction de la voie nouvelle et de la place du marché) a été maintenu afin de permettre une mise en service partielle fin 2013. La finition totale est prévue pour 2014 après achèvement du gros œuvre des dernières constructions.

Fin 2012 58% des dépenses prévues ont été réalisées et 55 % des recettes ont été perçues.

1.2 L'actualisation du bilan de l'opération

Le bilan au 31 décembre 2012 est arrêté à 4 741 691 € TTC, soit une baisse 1,48 % par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2011.

Les variations par rapport à l'année précédente portent sur 3 points : les frais et aléas fonciers, (-53,02 %) les frais d'aménagement (+ 10,11 %) ainsi que les frais de TVA encaissée et reversée (+26,04 %).

La participation communautaire reste inchangée à 1 895 619 €.

Aucune participation n'a été versée en 2012.

Le solde de la participation communautaire est prévu en 2013 pour un montant de 190 119 €.

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 1^{er} mars 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) 2011 arrêté au 31 décembre 2011 ;

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 2012 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 23 mai 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
18 JUIN 2014**

PUBLIÉ LE : 18 JUIN 2014

M. MICHEL DUCHENE