

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. VERNEJOUL 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 Benoît, 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. TRIJOULET 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. TRIJOULET Thierry
Mme POUSTYNNIKOFF Dominique à M. RAYNAL Franck
M. RAUTUREAU Benoît 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

BORDEAUX - ZAC BASTIDE NIEL Désignation de l'aménageur - Décision
--

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. Contexte de la consultation d'aménageurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux, en liaison avec la Ville de Bordeaux, a décidé de lancer une consultation concernant l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Bastide Niel, située sur une friche militaire et ferroviaire de 32 ha sur la rive droite de Bordeaux. L'objectif est de réaliser sur ce site un projet urbain exemplaire dans le domaine de l'environnement et du développement durable tant dans la conception urbanistique qu'architecturale et paysagère.

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par la délibération n°2007/0207 en date du 30 mars 2007, a identifié les premiers grands objectifs initiaux du projet d'aménagement de Bastide Niel :

- o développement d'un nouveau quartier de l'ordre de 2400 logements,
- o réalisation de 25 % de logements sociaux et de logements diversifiés permettant un parcours résidentiel,
- o développement d'espaces sportifs et de loisirs,
- o renforcement de l'offre de commerces et de services,
- o développement des activités économiques,
- o accroche de ce quartier à l'avenue Thiers et au tramway
- o reconquête des berges du fleuve.

De nombreux ateliers urbains, techniques, thématiques et publics menés dès lors ont permis d'affiner les objectifs publics de l'opération, qui ont été actés au travers de la délibération communautaire n° 2009/0453 en date du 7 juillet 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC.

La Communauté Urbaine a choisi ensuite, le 16 avril 2010, en accord avec la Ville de Bordeaux, de confier la conception du projet d'aménagement à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine néerlandaise MVRDV, associée à Territoires, OASIIS, Davis Langdon et Arcadis.

Sous le pilotage de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de la Ville, MVRDV s'est attaché à décliner les grands objectifs précités en un projet urbain permettant à la ZAC Bastide Niel de témoigner de toutes les caractéristiques d'un site central, ayant vocation à devenir un véritable quartier de centre-ville, dense et attractif, dans le prolongement du centre-ville historique de Bordeaux. Dès lors, Bastide Niel repose sur les orientations urbaines suivantes :

- une programmation mixte, avec une majorité de logements, ayant toutefois vocation à rendre le quartier attractif par la création d'une polarité commerciale de grande proximité et par le développement d'équipements publics de proximité et d'agglomération,
- le développement d'un éco-quartier marqué par des ambitions fortes notamment en matière de mobilité et de desserte énergétique,
- l'aménagement d'un véritable quartier de centre-ville alliant intensité urbaine forte et ville intime préservée.

Suite aux études menées par l'agence MVRDV sur Bastide Niel et à la gestion du risque inondation, le projet a connu des modifications substantielles. Il a donc été nécessaire d'engager la procédure de modification du dossier de création de ZAC, conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme. Pour cela, une seconde concertation, au sens de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, a été ouverte par la délibération n°2012/0804. En outre, l'étude d'impact a fait l'objet d'une actualisation et a reçu un avis favorable de l'Autorité Environnementale en mars 2014. Suite à cela, une nouvelle mise à disposition du public a été engagée.

Dans la perspective de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, il a été proposé d'en confier sa réalisation à un aménageur après mise en concurrence, dans le cadre d'une consultation d'aménageurs par la délibération n°2012/0497 en juillet 2012. L'objectif de la consultation était de retenir un opérateur en mesure de conduire l'aménagement de ce secteur sur la base d'un projet urbain complexe, ambitieux et de grande qualité.

2. Rappel du cahier des charges de la consultation

Le cahier des charges de la consultation décrivait notamment les objectifs urbains et programmatiques suivants :

Principaux axes du projet urbain

Un projet innovant et expérimental se traduit aujourd'hui par les orientations urbaines suivantes, sur la base desquelles l'aménageur de la ZAC devra réaliser l'opération :

- o 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),

- o 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,
- o 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,
- o Un projet urbain et architectural de 130 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.

Programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction, soit 395 000 m² de SHON qui sera développé se décompose comme suit :

- o 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,
- o 35 000 m² de tertiaire,
- o 25 000 m² de SHON de commerces, dont 20 000 m² de commerces de destination,
- o 15 000 m² de locaux d'activités,
- o 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. Rappel du déroulé de la consultation

Calendrier

La consultation s'est déroulée en plusieurs étapes conformément aux dispositions des articles R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme :

- o Publication de l'avis d'appel à candidatures (7 et 15 Juin 2012)
- o Remise à l'autorité concédante des déclarations de candidature.
- o Envoi d'un dossier de consultation à chacun des candidats
- o Remise des candidatures et propositions par les candidats
- o Réunion de la commission spéciale d'aménagement
- o Engagement des discussions par la personne habilitée et saisine, pour avis, de la commission spéciale
- o Proposition au Conseil, par la personne habilitée, de retenir un lauréat de la consultation

Rappel des critères d'analyse des offres

Quatre critères pondérés ont été établis pour analyser les offres :

Critère 1 : capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée (25%)

Critère 2 : méthodologie et stratégie proposées pour conduire l'opération en adéquation avec les objectifs du projet urbain (25%)

Critère 3 : pertinence des bilans, montant de la rémunération du concessionnaire et niveau de participation financière de la Communauté urbaine proposés (25%)

Critère 4 : 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 (25%)

Désignation d'une Commission Spéciale de concession d'aménagement

Une commission composée d'élus de la Communauté Urbaine a été mise en place par délibération n°2012/0497 du 13 juillet 2012 afin de procéder à l'examen de chacune des offres. Elle était composée des personnalités suivantes :

- o Mme Elizabeth Touton ayant pour suppléant M. Denis Quancard,
- o Mme Muriel Parcelier ayant pour suppléant M. Charles Cazenave,
- o M. Ludovic Bousquet ayant pour suppléant M. Jean Touzeau,
- o M. Ludovic Freygefond ayant pour suppléant M. Vincent Maurin,
- o Mme Christine Bost ayant pour suppléant Mme Laure Curvale.

Il est précisé que Mme Christine BOST, membre titulaire, M. Ludovic FREYGEFOND, membre titulaire et son suppléant, ainsi que M. Vincent MAURIN n'ont pu participer à cette commission en tant que « personnes intéressées » au sens des dispositions de l'article 4 du règlement intérieur de la commission approuvé par délibération n°2012/0497 du 13 juillet 2012.

4. Phase préalable à l'engagement des discussions

En réponse à l'avis d'appel public à candidature, quatre candidats se sont manifestés à savoir Eiffage Immobilier, BMA, Icade Promotion, Clairsienne.

La Communauté Urbaine leur a transmis le règlement de consultation le 7 Août 2012.

Suite à cela, une seule candidature et proposition a été déposée avant l'expiration du délai imparti, soit le 8 Octobre 2012 à 16h00 : le groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, BMA étant mandataire du groupe.

Avis de la Commission sur la candidature et la proposition initiales du candidat

La Commission s'est réunie, sous la présidence de Mme Touton, en date du 14 février 2013, afin d'émettre un avis sur la proposition du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance.

La candidature et la proposition sont apparues administrativement complètes. Les capacités techniques et juridiques du candidat à mener à bien l'opération ont été confirmées, au vu toutefois, d'éléments succincts. S'agissant de la capacité financière, une analyse complémentaire a été sollicitée du candidat. Concernant plus particulièrement l'analyse de l'offre, celle-ci a fait ressortir de nombreuses insuffisances.

En conséquence, la commission a préconisé que la tenue d'une première réunion de négociations entre l'autorité dûment habilitée à cet effet et le groupement BMA / Aquitanis / Domofrance soit conditionnée à la production par ce dernier d'un complément sensible à sa proposition.

Mme Elisabeth Touton, autorité habilitée à négocier, a suivi cet avis en adressant un courrier en date du 25 février 2013 à BMA, mandataire du groupement candidat. BMA a réceptionné ce courrier le 22 mars 2013. Une offre consolidée a été remise à la CUB le 3 mai 2013, dans les délais impartis.

Analyse de la candidature et de l'offre consolidée en date du 3/05/2013

Une analyse juridique et financière plus fine de la candidature de chacun des membres du groupement a été menée au vu des nouveaux éléments produits :

- o BMA
La capacité juridique à réaliser l'opération d'aménagement a été mise en avant.
Au niveau financier l'année 2011 a été marquée par une croissance importante du volume d'activité de BMA. Tous les indicateurs financiers sont à la hausse qu'il s'agisse des fonds propres, du résultat net, des différents résultats le composant, et de la rentabilité nette. La situation financière, analysée au travers des comptes sociaux de BMA 2009, 2010 et 2011, est saine.
- o Domofrance
La capacité juridique et technique est établie, et présente en 2011 une situation financière satisfaisante. Néanmoins, il était relevé la nécessité de surveiller son niveau d'endettement et de trésorerie.
- o Aquitanis a pu être regardé comme disposant de la capacité juridique à réaliser des opérations d'aménagement. Concernant l'aspect financier, il a été relevé qu'Aquitanis présentait en 2011 une situation financière satisfaisante mais qu'il était cependant nécessaire de surveiller son niveau d'endettement et de trésorerie.

Le candidat a proposé la constitution d'une société dédiée sous la forme d'une SAS d'un capital de 2M d'€ avec actionnariat BMA (51%) / Aquitanis (24,5%) / Domofrance (24,5%), SAS qui viendrait se substituer dans leurs droits et obligations, après signature du traité de concession, aux membres du groupement solidaire signataires du traité de concession.

Il a ainsi été relevé la nécessité qu'au cours de la phase des négociations, chacun des membres du groupement s'engage explicitement, au sein du Traité, à répondre indéfiniment et solidairement des obligations mises à la charge de la SAS, et ce, afin que la Communauté urbaine puisse surmonter une éventuelle défaillance de la société dédiée.

Une analyse détaillée selon les différents critères d'analyse définis au règlement de la consultation a ensuite été menée par la Commission Spéciale. Suite à quoi, la Commission Spéciale du 14 février 2013 a proposé d'engager des négociations. L'autorité habilitée à négocier a décidé de suivre cet avis tout en approfondissant et précisant les points relevés par la commission.

5. Déroulement des négociations et avis de la commission spéciale en vue du choix de l'aménageur

Mme Elisabeth Touton a assuré le suivi des négociations, conformément à la délibération n°2012/0497 du 13 juillet 2012. Elle a décidé, dans ce cadre, de solliciter à différentes reprises, l'avis de la commission spéciale.

A plusieurs reprises, ont ainsi été organisées des Commissions Spéciales présidées par Mme Touton.

14 Février 2013 :

- o Élection du Président de la Commission Spéciale des concessions d'aménagement,
- o Analyse et avis de la candidature BMA / Aquitanis / Domofrance,

Analyse et formulation d'un avis sur la proposition du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance.

20 Juin 2013 : Analyse et formulation d'un avis sur l'offre consolidée du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance.

19 Décembre 2013 : Analyse de la proposition consolidée du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance suite aux négociations.

26 Février 2014 : Finalisation du projet de traité de concession venant conclure la phase de négociation.

En outre, une phase de négociations s'est déroulée de Juillet à Décembre 2013, plusieurs séances ont eu lieu les 22 juillet, 11 septembre, 7 et 18 octobre 2013.

Points traités lors de la négociation

Mme Touton a fait savoir au candidat que certains points étaient non négociables soit:

- o la solidarité pleine et entière entre les membres du groupement solidaire, et entre ces derniers et la société dédiée proposée par le candidat.
- o la désignation d'un chef de projet confirmé et expérimenté
- o l'application du quota des 20% du programme global de construction d'intervention du groupement aménageur en tant qu'opérateur.
- o le plafonnement de la participation financière de la CUB
- o la production de logements à prix abordables.

En revanche, elle a émis le souhait que les négociations portent notamment sur les grands thèmes suivants :

- o le management et le phasage de l'opération
- o la garantie de tenue des objectifs de qualité urbaine et architecturale
- o l'atteinte des objectifs environnementaux
- o les équilibres économiques et financiers
- o la formalisation des accords réciproques et la finalisation du traité de concession.

Réponse du groupement

Le groupement a proposé, lors des négociations, de faire évoluer son offre autour de quatre enjeux principaux :

1^{er} enjeu : Ce nouveau quartier doit être un lieu dans lequel les habitants « se sentent bien », qui maintienne les liens avec l'histoire du site et qui réponde à des exigences très ambitieuses d'écoquartier.

2^e enjeu : Le projet urbain de Bastide Niel, conçu par MVRDV et validé par les élus communautaires, est déjà très détaillé. Le groupement s'engage à « maintenir le cap avec fermeté » pour assurer la bonne réalisation du projet de MVRDV. Dans cet objectif, le groupement propose de réunir la CUB, la Ville dans le cadre de différentes instances :

- o Les comités de projet et de suivi seront des temps durant lesquels sont opérés les choix et les arbitrages nécessaires pour garantir la qualité architecturale et urbaine.
- o Les Ateliers Bastide Niel auront lieu, dans la continuité de ce qui a été engagé auparavant, à différentes étapes de mise en œuvre du projet urbain. Ils se déclineront en trois types d'ateliers : atelier technique, atelier projet et atelier ouvert.

Le rôle de BMA est d'assurer la conduite de la phase étude de réalisation et de celle des travaux d'aménagement. Aquitanis et Domofrance auront un rôle quant à la phase de commercialisation et de construction.

Des efforts et des moyens seront mis en œuvre par le groupement pour produire des logements à prix abordables. Le groupement prend l'exemple de la ZAC Quartier de la Mairie où les opérateurs étaient sélectionnés en fonction d'une proposition de programme et de prix de vente des logements.

3^e enjeu : Le projet urbain de Bastide Niel est complexe techniquement. Le groupement souhaite coopérer étroitement avec les services communautaires pour mettre en place des solutions efficaces notamment sur les questions d'inondation, de gestion des eaux pluviales, d'assainissement, ... Les études seront menées dans la continuité des réflexions engagées par la CUB et la Ville dans la phase du dossier de création de ZAC et constitueront des éléments du dossier de réalisation de ZAC. Le groupement désignera la maîtrise d'œuvre technique, la CUB et la Ville seront associées à cette désignation.

4^e enjeu : Afin de répondre aux besoins de communication et de concertation liés au projet et à ses différentes phases d'avancement, le groupement propose de mettre en place des ateliers, un site internet, une « gazette de Niel » trimestrielle, une « maison du projet », ...

De plus, le groupement envisage de réaliser un phasage des opérations comme suit :

- o 2014 : Phase 0 Désignation des prestataires, montage du dossier de réalisation et accompagnement des îlots pilotes
- o 2015 : Approbation du dossier de réalisation et lancement de la phase 1
Phase 1 (2015-2018) : îlots situés le long de l'allée cavalière et certains îlots situés sur l'avenue Thiers, y compris la livraison partielle des aménagements liés à cette phase.
- o Phase 2 (2019-2022) : îlots situés entre la rue de la Rotonde et de l'avenue Thiers, y compris la livraison partielle des aménagements liés à cette phase.
- o Phase 3 (2023-2026) : îlots situés entre la rue du Maréchal Niel et le site des ateliers du tram, et finalisation des aménagements pour remise en gestion complète.
- o 2027 : Parfait achèvement des ouvrages, clôtures administrative et financière.

6. **Le traité de concession**

A l'issue de la séance du 19 décembre 2013, la Commission Spéciale a proposé d'engager la formalisation du traité de concession d'aménagement et a souhaité d'être de nouveau réunie à l'issue de cette formalisation, afin d'émettre un avis sur ce traité, préalablement à sa présentation en Conseil communautaire.

Un traité de concession a été établi à la fin de la phase de négociations entreprise avec le groupement candidat BMA – Aquitanis – Domofrance depuis Juillet 2013. Ce document reprend les remarques formulées lors des négociations.

Ce traité se décline en 5 grandes parties :

- o *Les modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement.*
Y sont définies les missions de l'aménageur et les engagements du concédant, sont précisés les moyens mis à disposition par le concessionnaire et le concédant pour la mise en œuvre du projet urbain, ainsi que sont détaillées les conditions d'évolution de la concession d'aménagement.
- o *Les modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement.*
Dans un premier temps, sont précisées les modalités d'acquisition, de gestion, de libération et de cession des immeubles acquis par le concessionnaire ; puis, les modalités de réalisation et de remise des ouvrages et des équipements publics d'infrastructures et de superstructure.
- o *Les modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement.*
Sont décrits le financement de l'opération (participations et emprunts), le suivi de l'opération et les modalités de rémunération du concessionnaire.
- o *Les modalités d'expiration de la concession d'aménagement.*
Cette partie indique les conditions de résiliation selon différents motifs et les conséquences financières et juridiques que la fin de concession implique.
- o *Dispositions diverses*

Il comprend, conformément aux souhaits de la Communauté urbaine de Bordeaux et de la Commission Spéciale, les annexes suivantes :

- Annexe n°1 : Périmètre de l'opération
- Annexe n°2 : Extraits du projet urbain de la ZAC Bastide Niel (MVRDV)
- Annexe n°3 : Procédure de remise d'ouvrages et/ou d'équipements
- Annexe n°4 : Bilan financier prévisionnel ZAC Bastide Niel
- Annexe n°5 : Organigramme de l'équipe du groupement
- Annexe n°6 : Gouvernance de la ZAC
- Annexe n°7 : Projet de statuts SAS
- Annexe n°8 : Convention d'occupation à titre précaire et révocable (BizBiz, 2014)
- Annexe n°9 : Convention d'occupation à titre précaire et révocable (Darwin, 2014)
- Annexe n°10 : Convention d'occupation temporaire (Darwin, 2014)
- Annexe n°11 : Plan de situation des îlots pilotes

Les négociations engagées avec le candidat ont été closes par un courrier adressé au candidat aménageur en date du 17 Avril 2014.

Au vu des séances et des avis rendus par la Commission Spéciale et des avancées consécutives aux séances de négociations, tels que rappelés ci-dessus, Mme Elizabeth Touton, autorité habilitée à mener les discussions propose ainsi aujourd'hui au Conseil de Communauté de **désigner le groupement BMA-DOMOFrance-AQUITANIS comme concessionnaire d'aménagement de la ZAC Bastide-Niel.**

7. Le choix du concessionnaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, il revient, à présent, au Conseil de Communauté de désigner le concessionnaire d'aménagement de la ZAC Bastide Niel par application des critères définis au règlement de la consultation.

A cet égard, l'offre du groupement solidaire candidat appelle les notes et commentaires suivants :

Critère 1 : capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée 4/5

La Commission considère que les capacités financières de chacun des 3 co-traitants, ainsi que de la SAS sont confirmées, que la solidarité des membres du groupement en cas de création d'une SAS dédiée est confirmée, et que la gestion du risque de l'opération telle que proposée par le groupement est acceptée. Quant aux capacités d'organisation, la dernière proposition du groupement remise par courriel répond davantage aux attendus du concédant exprimés au cours de la négociation.

Critère 2 : méthodologie et stratégie proposées pour conduire l'opération en adéquation avec les objectifs du projet urbain 4/5

Aussi, au vu de l'offre initiale et consolidée, et des engagements pris au cours de la procédure de négociation, le groupement candidat répond favorablement au critère n°2 de la présente consultation d'aménageurs. Puisque la négociation a permis d'arrêter entre les deux parties les conditions d'application du quota des 20% de programme en propre, de faire évoluer très favorablement la proposition du groupement : acquisitions foncières, suivi des îlots pilotes, prise en gestion du site ainsi que d'amener le candidat à s'approprier et s'investir dans la définition d'une stratégie opérationnelle globale

Critère 3 : pertinence des bilans, montant de la rémunération du concessionnaire et niveau de participation financière de la Communauté urbaine proposés 4/5.

La phase de négociation a permis d'affiner les attendus de chacune des parties. Elle a permis au candidat de confirmer ses postes de dépenses au regard des évolutions récentes significatives du projet. Elle a permis de réajuster à la baisse le bilan de l'opération. La pertinence de la balance cumulée de trésorerie, et l'identification des risques de sa dégradation seront également à analyser ultérieurement sur la base du bilan financier de la ZAC stabilisé.

Critère 4 : 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 4/5

Si l'offre initiale et l'offre consolidée restaient ambiguës quant à l'adhésion par le candidat aux objectifs, enjeux et contenus du projet urbain, la phase de négociation a permis au concédant de s'assurer de l'engagement entier du candidat à porter le projet urbain de MVRDV arrêté par les collectivités.

Dans ces conditions, et eu égard au caractère satisfaisant de l'offre du groupement BMA / Aquitanis/ Domofrance telle que résultant des négociations

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 les articles L300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme

VU la délibération communautaire n°2009/0453 en date du 10 juillet 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC et déterminant les premières orientations du projet.

VU la délibération communautaire n°2012/0497 en juillet 2012 approuvant la Concession d'aménagement, la mise en place de la Commission spéciale et désignant la personne habilitée à engager les négociations et à signer la convention

VU la délibération en date du 23 mai 2014 portant approbation du dossier modificatif de création de la ZAC,

VU les documents de la consultation et notamment les avis d'appel public à la concurrence en date des 7 et 15 Juin 2012,

VU les avis de la commission spéciale d'aménagement,

VU le rapport d'analyse dressé par l'autorité habilitée à mener les discussions à l'issue des négociations,

VU le projet de traité de concession et ses annexes,

VU le rapport conclusif signé par Madame Elisabeth Touton

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil de Communauté de choisir le concessionnaire d'aménagement de la ZAC Bastide Niel sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, et au vu des différents avis émis par la commission spéciale ;

Considérant qu'il résulte tant du rapport d'analyse établi et signé par Mme Elisabeth Touton, autorité habilitée à négocier, que des différents avis émis par la Commission spéciale d'aménagement que les discussions menées avec le groupement solidaire BMA / Domofrance / Aquitanis ont permis d'améliorer sensiblement la qualité de son offre ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse, telle que figurant ci-dessus, de l'offre définitive présentée par le groupement à l'issue des négociations que celle-ci s'avère satisfaisante, et mérite, à ce titre d'être retenue.

DECIDE

Article 1 : de désigner le groupement solidaire BMA / Domofrance / Aquitanis comme lauréat de la consultation relative à l'aménagement de la ZAC Bastide Niel à Bordeaux.

Article 2 : Le traité de concession d'aménagement de la ZAC Bastide Niel, ainsi que l'ensemble de ses annexes, sont approuvés.

Article 3 : Monsieur le Président est autorisé à signer avec le groupement solidaire BMA / Domofrance / Aquitanis, le traité de concession et les pièces s'y rapportant.

Article 4 : Monsieur le Président est autorisé à prendre toute mesure nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Le groupe des Verts s'abstient

M. DUCHENE ne participe pas au vote

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
10 JUIN 2014

PUBLIÉ LE : 10 JUIN 2014

M. MICHEL DUCHENE