

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 31 octobre 2014
(convocation du 24 octobre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Trente Et Un Octobre 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, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, 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. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELLU Arnaud, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FLORIAN Nicolas, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel
Mme VERSEPUY Agnès à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 10h45
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel à partir de 11h45
M. VERNEJOUL Michel à Mme. BOST Christine
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARRIGUES Guillaume
Mme BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h
Mme CHABBAT Chantal à Mme. IRIART Dominique
M. DAVID Yohan à M. BRUGERE Nicolas
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCHENE Michel
Mme DELAUNAY Michèle à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis

Mme DESSERTINE Laurence à M. FLORIAN Nicolas
M. HURMIC Pierre à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 12h15
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
M. LAMAISON Serge à Mme. KISS Andréa
M. LE ROUX Bernard à M. TRIJOULET Thierry à partir de 11h30
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck jusqu'à 9h45
M. MILLET Thierry à Mme. PEYRE Christine
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10h30
Mme ROUX-LABAT Karine à M. LABARDIN Michel
Mme TOUTON Elizabeth à Mme WALRYCK Anne

EXCUSES :

Mme CAZALET Anne-Marie, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FORZY-RAFFARD Florence

LA SEANCE EST OUVERTE

**LE TAILLAN-MEDOC - PAE Coeur de Bourg - Concession d'aménagement
AQUITANIS - CRAC 2013 - Approbation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

1- le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur
objet du compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2013, transmis par AQUITANIS

2- les bilans consolidés pour La Cub et la Commune

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 programme d'aménagement
d'ensemble (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 de Bordeaux 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'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 construction : aménager et construire deux îlots (n°1 et n° 7 du PAE) en lien avec les espaces publics à créer, destinés à recevoir des logements, des commerces et des services, en relocalisant 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 plan local d'urbanisme (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 oeuvre 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 2013 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, 2 622 m² en accession libre ;
- 2 611 m² SHON de commerces et services.

II- Bilan de l'activité 2013 pour l'opération

2.1 Les dépenses

Le montant des dépenses en 2013 de la concession représente **1 112 438 € TTC**. L'année 2013 a été principalement marquée par la fin des acquisitions et par la poursuite des travaux d'aménagement de la place.

- **Le poste acquisition** a représenté 674 082 € TTC. Il a surtout concerné l'opération SCI Sablières, dernière acquisition à réaliser. A la suite d'une ordonnance du juge d'expropriation prononcée le 29/11/2011, 2 des occupants (la pizzeria et l'auto-école) avaient été indemnisés en 2012 pour éviction à hauteur de 131 500 € TTC. En 2013 le dernier occupant (le caviste) et la SCI propriétaire ont reçu un total de 559 790 € TTC.

Les autres dépenses concernaient les frais liés à cette dernière acquisition, pour 27 057 € TTC, et à des dévoiement de réseaux et frais de démolition, pour un montant de 87 235 € TTC.

- **Le poste aménagement** (308 284 € TTC) a essentiellement concerné la poursuite des travaux d'aménagement de la place et de la voie nouvelle, à hauteur de 233 786 € TTC. Les autres dépenses portent sur des frais de mission du bureau d'étude VRD EGIS (53 209 € TTC) et sur la mission d'OPC d'INGEROP (22 389 € TTC).
- **Les honoraires de l'aménageur AQUITANIS** s'élèvent à 87 670 € TTC. Conformément au traité de concession leurs calculs sont liés aux frais d'acquisition, aux frais d'aménagement pour la conduite d'opération et aux montants des cessions pour la mission de commercialisation.
- **Les frais de communication** se sont élevés en 2013 à 6 458 € TTC. **Les frais divers**, 34 845 € TTC sont liés à la TVA encaissée/reversée.

2.2 Les recettes

Elles se sont élevées, en 2013 à **1 144 616 € TTC** :

- **cession de l'îlot 1.2 à AQUITANIS**, 633 715,50 € TTC, pour un programme de 57 logements avec commerces et services en rez-de-chaussée.
- **solde de la cession de l'îlot 7 à la société PICHET**, au montant prévu de 510 900 € TTC.

2.3 L'activité de l'opération en 2013

Fin 2013, l'opération est en phase avancée de réalisation :

- les travaux d'aménagement de la place et de la voie nouvelle sont presque achevés, à l'exception de l'aménagement des trottoirs bordant l'îlot 1.2 qui sont différés en attendant la construction de la résidence AQUITANIS. La place est ouverte provisoirement au public, à la demande de la mairie, pour les fêtes de fin d'année.
- Tous les îlots sont commercialisés :
- sur l'îlot 7, la seconde phase de la résidence PICHET de 38 logements en accession libre et 1 011 m² d'activités et commerces en rez-de-chaussée doit être livrée début 2014, avec relocalisation de la Poste et du Crédit Agricole ;

- Sur l'îlot 1.1, le projet AXANIS, comprenant 14 logements en accession sociale, est en chantier ;
- Sur l'îlot 1.2, AQUITANIS a obtenu un permis de construire pour une résidence de 57 logements locatifs sociaux avec 1 427 m² de commerces et services en rez-de-chaussée. L'appel d'offres pour le choix des entreprises est lancé.

2.4 Actualisation du bilan financier de l'opération

Le bilan financier au 31 décembre 2013 est arrêté à 4 785 639 €, soit une hausse de +0.93 % par rapport à celui de 2012, soit + 43 948 €.

L'augmentation est surtout liée en dépense à une forte augmentation des frais de libération des terrains, + 268 311 €, dûe aux frais de dépollution de l'îlot 1.2 inscrits en provision pour 2014. Elle est compensée par une baisse des dépenses d'études et des frais d'aléas fonciers, en raison du stade avancé de l'opération.

Le solde de la participation communautaire au financement des équipements publics du PAE réalisé par l'aménageur fixé à 190 119 € a été mandaté en décembre 2013 et sera comptabilisé sur l'année 2014.

Il restera également, en 2014, à reverser à l'aménageur, les 637 415 € des participations des constructeurs prévues pour la voie nouvelle et la place dans le cadre du PAE.

III - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé prévisionnel de l'opération pour La Cub

Le bilan consolidé traduit l'investissement brut de 3 233 429 € TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier Cub à l'aménageur (226 655 € TTC) et les participations des constructeurs (637 415 € TTC), l'effort net de La Cub s'établit à 2 369 359 € TTC.

Cet effort est constant par rapport au CRAC 2010.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

La municipalité du TAILLAN-MEDOC a confirmé en 2013 l'abandon de son projet de création d'une crèche halte garderie et de création d'une salle communale au sein de l'ilot 1.2. 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 290 505 € TTC.

Il était de 1 417 740 € TTC en 2012.

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, notamment les articles L300-1, L300-4 et L300-5 ;
- 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° 2014/0272 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2012 ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

- L'article 21 du traité de concession donne obligation à l'aménageur de 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 1er : le Compte Rendu d'Activité Comptable 2013 de la concession d'aménagement « Coeur de Bourg » du Taillan Médoc est approuvé.

Article 2 : le versement à l'aménageur des participations de 637 415 € perçues pour l'aménagement de la voie nouvelle et de la place dans le cadre du PAE.

Cette dépense sera imputée dans le cadre du budget principal chapitre 20 – article 204172 fonction 824 – programme 05P075 – opération O035 CDR TN00

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 31 octobre 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
18 NOVEMBRE 2014**

PUBLIÉ LE : 18 NOVEMBRE 2014

M. MICHEL DUCHENE