

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. AOUZERATE 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. FETOUEH 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 VILLANOYE 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 BOUSCAT - Îlot témoin 50 000 logements 'Libération Centre-ville' -
Convention de Projet Urbain Partenarial entre la Communauté urbaine de
Bordeaux et les sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier -
Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté urbaine de Bordeaux a initié l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » dont les propositions ont été finalisées en 2012. La Commune du Bouscat a souhaité s'inscrire dans cette démarche, et a proposé à la Communauté urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway reliant Bordeaux à Eysines fin 2017.

Par la suite, 18 « îlots témoins » ont été identifiés pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements ». Le projet « Libération Centre-Ville » au Bouscat compte parmi ces îlots.

Celui-ci a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat (Résidence Jean Moulin).

En 2012, la société Simcra (propriétaire des fonciers exploités par les établissements Renault) a lancé un appel d'offre de cession de ses biens sis avenue de la Libération au Bouscat, en vue de la réalisation d'un programme immobilier d'importance. Le projet lauréat proposé par les sociétés Véalis développement et Bouygues Immobilier développe en effet 35 500 m² environ de surface de plancher (SP) de logements, commerces et activités.

Pour information, parallèlement en 2013, Gironde Habitat a lancé un dialogue compétitif visant à sélectionner une équipe de prestataires pour la réalisation du projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, située avenue de la Libération au Bouscat. Le projet porte sur un programme prévisionnel total de 4 440 m² de surface plancher.

Le projet immobilier des sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier induit, en termes d'usages et de fonctionnement, un programme d'équipements publics lié globalement à sa desserte urbaine. De plus, l'îlot « Libération Centre-ville » allant être desservi par la future ligne D du tramway, ce programme prévisionnel d'équipements publics a pour vocation de mettre en relation le centre-ville du Bouscat à la station tramway, offrant par ce biais une mobilité alternative à la voiture particulière à l'échelle métropolitaine.

Il a donc été convenu avec les opérateurs d'un principe de participation au financement de ce programme d'équipements publics via convention de projet urbain partenarial.

Dès juin 2014, la Communauté urbaine de Bordeaux et la Ville du Bouscat ont organisé deux procédures de concertation, l'une portant sur le programme prévisionnel d'équipements publics, l'autre sur le programme de constructions immobilières.

La Ville du Bouscat a sollicité La Cub par délibération de son Conseil municipal en date du 14 octobre 2014 en vue de déléguer sa maîtrise d'ouvrage concernant les équipements publics communaux du programme d'équipements publics global de l'opération d'aménagement « Libération Centre-ville ». La Cub a accepté cette demande en date du 31 octobre 2014 par délibération communautaire.

Enfin, concernant le projet de reconversion des établissements Renault, la Communauté urbaine de Bordeaux et les sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, objet de la présente délibération.

1. Projet urbain : programme d'équipements publics et répartition des maîtrises d'ouvrage

Le contexte

L'opération globale d'aménagement « Libération Centre-ville » a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat (Résidence Jean Moulin).

Cette opération globale prévoit :

- un programme prévisionnel de constructions d'environ 39940m² de surface plancher à destination de logements, résidence services seniors, commerces et activités. La programmation logement, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat, présente 25% de surface de plancher de logements locatifs sociaux, soit environ 8 840 m².

Ce programme d'opération d'aménagement se décompose lui-même selon les deux opérations citées ci-avant, des sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier pour 35 500 m² de surface plancher et de Gironde Habitat pour 4 440 m² de surface plancher,

- un programme prévisionnel d'espaces publics d'environ 15 400 m².

La convention de projet urbain partenarial, objet de la présente délibération, vise à définir les modalités de participation financière des sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier aux équipements publics dont la réalisation par la Communauté urbaine de Bordeaux et la Ville du Bouscat est rendue nécessaire par l'opération de reconversion des établissements Renault au sein de l'opération globale 'Libération Centre-ville' sur la commune du Bouscat.

L'opération de reconversion des établissements Renault, son programme immobilier

Issue d'une consultation entre opérateurs et maîtres d'œuvre, cette opération immobilière a pour objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes du propriétaire, et de l'économie générale du projet.

Lauréat, le projet porté par les sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier et le maître d'œuvre l'agence Leibar et Seigneurin a été retenu.

Il développe environ 35 500 m² de surface de plancher constitué de :

- une résidence services seniors d'environ 100 chambres,
- 300 logements dont une soixantaine de logements locatifs sociaux et une quarantaine de logements en accession sociale, soit un programme logements de 24 650 m² SP,
- 5 450 m² de surfaces commerciales et/ou activités.

La Société Civile Immobilière constituée pour la réalisation du projet est bénéficiaire de deux promesses synallagmatiques de vente avec la société SIMCRA, groupe Renault, sur les parcelles AT 113, AT 187 et AT 305, situées 253 et 273 avenue de la Libération sur la commune du Bouscat en zones UE3 et UDm3 au Plan local d'urbanisme approuvé le 21 juillet 2006 par le Conseil communautaire. La mise en œuvre des procédures nécessaires de modification des documents d'urbanisme permettant la réalisation du projet dans les conditions prévues sera soumise à l'approbation de l'organe délibérant de La Cub.

Les équipements publics induits par le projet de reconversion des établissements Renault

Les équipements publics induits par le projet de reconversion des établissements Renault sont le résultat d'une réflexion urbaine d'ensemble entre collectivités et opérateurs ayant amené à l'élaboration du projet d'aménagement « Libération Centre-ville » décrit ci-dessous.

Le programme prévisionnel d'équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel (travaux, maîtrise d'œuvre et frais divers) sont fixés ci-après, prévoit :

- des travaux d'aménagement d'espaces publics (revêtement de surface, éclairage, mobilier urbain, espaces verts, réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage et d'arrosage)
- des travaux de fourniture et pose des bacs enterrés des ordures ménagères
- des travaux de rétention des eaux pluviales issues des futurs espaces publics et des constructions privées
- des travaux d'extension de réseaux nécessaires à l'alimentation des îlots E1 à E6
- des travaux d'extension de réseaux des eaux usées sous la nouvelle allée Castéja
- des travaux de raccordement ERDF haute tension et postes de transformation selon la pré-étude réalisée par ERDF.

Les travaux de raccordements et branchements de l'opération immobilière aux réseaux divers au sens de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme sont, quant à eux, pris en charge directement par le constructeur.

Il est précisé ici, que les travaux de raccordement de réseaux eaux usées inscrits dans le programme d'équipements publics de l'opération ne concernent que les îlots A, B, E1 à E6 et RSS. Les îlots C et D seront raccordés et pris en charge directement par le constructeur.

De plus, il est précisé qu'en l'état actuel des études, à l'exception des travaux ci-dessous détaillés, aucun travail d'extension ou de renforcement de réseaux primaires n'est identifié.

Equipements Publics – Estimation valeur 2014 (Travaux, maîtrise d'œuvre et frais divers)		Coût HT (€)
	Place publique : Le « Petit espace Métropolitain »	1 721 000
	Voiries nouvelles: nouvel axe Nord Sud entre avenue du 8 mai 1945 et la rue Paul nouvelle allée Castéja	593 500 373 200
	Venelles : entre E1 et E3 entre E4 et E6	476 700 476 700
	Aire de stationnement public	410 500
	Elargissements de trottoirs : avenue du 8 mai 1945 rue Raymond Lavigne	98 000 39 500
	Bacs enterrés des ordures ménagères	182 000
	Surdimensionnement des ouvrages permettant la mutualisation de rétention des eaux pluviales	165 000
	Extension de réseaux pour les îlots E1 à E6	384 000
	Réseau eaux usées sous la nouvelle allée Castéja	36 400
	Réseau haute tension et poste de transformation ERDF selon pré étude	47 500
TOTAL		5 004 000

Par ailleurs, il convient d'acquérir l'emprise foncière nécessaire au projet estimé à 412 993 euros.

Maîtrises d'ouvrage du programme d'équipements publics

Par la convention de projet urbain partenarial, la Ville du Bouscat et la Communauté urbaine de Bordeaux s'engagent à réaliser ou faire réaliser les équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction du groupe Véalis développement et de la société Bouygues Immobilier décrits ci-avant.

Ce projet d'aménagement d'équipements publics comprend la réalisation d'ouvrages de compétence communale et de compétence communautaire.

L'exécution simultanée de ces travaux de compétence communale avec ceux de compétence communautaire de l'opération se justifie par un souci d'obtention à terme d'une unité de conception et un traitement des espaces homogène en terme technique et qualitatif.

Dans ce cadre, et conformément au Code Général des collectivités territoriales, la Ville du Bouscat et la Communauté urbaine ont convenu de la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage unique relative à la réalisation de ce programme d'équipements publics – prévoyant et organisant la délégation de maîtrise d'ouvrage de la Ville du Bouscat vers La Cub – délibération municipale du 14 octobre 2014 et délibération communautaire du 31 octobre 2014.

2. Périmètre de projet urbain partenarial

Le périmètre du projet urbain partenarial est délimité par le plan joint en annexe à la présente délibération, soit le tènement des parcelles cadastrées AT 113, AT 187 et AT 305.

3. Délai de réalisation des équipements publics

La Communauté urbaine s'engage à la réalisation des travaux d'équipements publics mentionnés au point 1 dans un délai de un an, au plus tard, après la livraison du dernier bâtiment de l'opération de reconversion des établissements Renault – soit en 2020 – selon les estimations prévisionnelles de coûts travaux décrites au point 1.

4. Participation financière du constructeur au programme d'équipements publics

Eu égard au programme de constructions de l'opération de reconversion des établissements Renault décrit au point 1, de ses besoins en terme de fonctionnement induits et en conséquence en terme d'équipements publics, la participation due par le constructeur est égale à la fraction du coût des équipements publics prévus au point 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini au point 2 du présent rapport délibératif.

Ainsi, et suite à négociations avec le constructeur, le montant de la participation financière totale à la charge du constructeur s'élève à : 3 387 700 €.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

50% du coût total de réalisation du Petit Espace Métropolitain, soit 860 500€

50% du coût total de réalisation du nouvel axe Nord Sud, soit 296 750€

32% du coût total de réalisation de la nouvelle allée Castéja, soit 119 400€

100% du coût total de réalisation des venelles entre E1 et E3, soit 476 700€

100% du coût total de réalisation des venelles entre E4 et E6; soit 476 700€

50% du coût total de réalisation de la nouvelle aire de stationnement public, soit 205 250€

100% du coût total de réalisation de l'élargissement de trottoir de l'avenue du 8 mai 1945, soit 98 000€

100% du coût total de réalisation de l'élargissement de trottoir de la rue R. Lavigne, soit 39 500€

100% du coût total de réalisation des bacs enterrés des ordures ménagères, soit 182 000€

100% du coût total de surdimensionnement des ouvrages permettant la mutualisation de rétention des eaux pluviales, soit 165 000€

100% du coût total de réalisation des extensions de réseaux (îlots E1 et E6), soit 384 000€

100% du coût total de réalisation du réseau des eaux usées sous la nouvelle allée Castéja, soit 36 400€

100% du coût total de réalisation du réseau ERDF, soit 47 500€.

Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut être réajusté à la hausse, en cours d'opération sur justificatifs dans la limite de 6%, soit un montant total de 3 590 962 € sans qu'il soit nécessaire de recourir à un avenant à la convention, ceci correspondant aux aléas.

5 Exonération de la taxe d'aménagement et de la participation financière d'assainissement collectif

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage.

Il est précisé ici que, eu égard à l'inscription de travaux de raccordement eaux usées au sein du programme d'équipements publics concernant les îlots A, B, RSS, E1 à E6, et conformément à la délibération n°2013 0381 du 31 mai 2013, le constructeur ne sera pas redevable de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC) selon le principe de non-cumul de participation d'un opérateur au financement.

Néanmoins, les îlots C et D devant être raccordés directement sur réseaux communautaires existants et par conséquent hors programme d'équipements public du Projet Urbain Partenarial (PUP), la PFAC restera redevable par le constructeur pour ces deux îlots.

6. Modalités de versement de la participation financière du constructeur

Le constructeur s'engage, à la demande expresse de La Cub, à lui verser le montant de la participation prévue au point 4 de la présente selon les modalités ci-après définies.

Le constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes selon l'échéancier suivant :

- 10% dans les 90 jours ouvrés suivants la signature de l'acte authentique d'acquisition du foncier par la SCI Coeur du Bouscat
- 10% dans les 30 jours ouvrés suivants la notification du premier marché de travaux des équipements publics détaillés au point 1
- 35% dans les 30 jours ouvrés suivants la facturation de 35 % du montant total des travaux des équipements publics détaillés au point 1
- 40% dans les 30 jours ouvrés suivants la facturation de 75 % du montant total des travaux des équipements publics détaillés au point 1
- 5% dans les 30 jours ouvrés suivants la livraison de l'ensemble des travaux des équipements publics détaillés au point 1.

La Cub, compétente en matière de projet urbain partenarial recevra l'intégralité de la participation attendue du constructeur au titre de l'ensemble du programme d'équipements publics induit par le projet de reconversion des établissements Renault. Les sommes seront versées à la Collectivité sur appels de fonds établis par la Communauté urbaine de Bordeaux.

La part de participation de l'opérateur destinée à la réalisation d'équipements publics de compétence communale sera reversée à la Ville du Bouscat, conformément à la délibération communautaire en date du 31 octobre 2014, relative aux modalités techniques et financières de réalisation d'ouvrage de compétence communale.

7. Indexation de la participation due par Vealis / Bouygues Immobilier

Les versements prévus au point 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Économie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/lo dans lequel :

- lo est le dernier indice publié au, soit la date de signature de la convention ci-annexée, soit lo =
- I est le dernier indice publié 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

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 de l'urbanisme article L.332-11-3,

VU le code de l'urbanisme article L.332-11-4,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDÉRANT QUE le programme des équipements publics induit par l'opération immobilière des sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier nécessite la mise en place d'une convention de projet urbain partenarial entre La Communauté urbaine et les dites sociétés.

DECIDE

Article 1

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention de projet partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux et les sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier ci-annexée, ainsi qu'à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier,

Article 2

Les recettes de participation résultant de cette opération seront ouvertes sur les budgets des exercices concernés au chapitre 13 article 1348 fonction 824 pour la fraction communautaire et au chapitre 4582 dédié pour la fraction communale.

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