

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 Bouscat - 50 000 logements - Opération d'aménagement "Libération Centre-ville - Désignation de l'aménageur - Approbations - Autorisations

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I. Périmètre du projet urbain

Le projet urbain 'Libération Centre-ville' au Bouscat fait suite à l'appel à projets « *50 000 logements autour des axes de transports collectifs* » initié par la Communauté urbaine de Bordeaux en 2010.

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 (ligne D) reliant Bordeaux à Eysines fin 2017.

Les perspectives ouvertes dans ce cadre ont servi à préciser le projet porté par la Commune et par La Cub sur une partie de leurs territoires, et à déterminer les qualités auxquelles doit répondre la construction de logements au Bouscat en particulier.

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

Celui-ci a vocation à articuler l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte à dominante résidentielle, avec un programme d'espaces publics mettant en lien la future ligne D du tramway avec le centre-ville du Bouscat, et un projet de rénovation et développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin). Ceci dans le respect des objectifs de programmation de logements issus du Programme local de l'Habitat (PLH).

Par délibération 2014/0328 en date du 27 juin 2014, le Conseil de Communauté a ouvert la concertation portant sur le programme prévisionnel des équipements publics de l'îlot 'Libération Centre-ville'.

Parallèlement, par arrêté 2014/1395 en date du 2 juillet 2014, Monsieur le Maire de la Ville du Bouscat a ouvert la concertation portant sur le programme immobilier prévisionnel de l'îlot Libération Centre-ville'.

Le territoire considéré s'étend sur une superficie d'environ 5,8 hectares, et s'étire à l'est et à l'ouest de l'avenue de la Libération : il se fonde principalement sur les fonciers des Établissements Renault

sis avenue de la Libération lesquels sont en cours de reconversion ainsi que sur l'assise foncière de la résidence Jean Moulin appartenant à Gironde Habitat.

Ce territoire est bordé par la rue Paul Bert et l'avenue de Lattre de Tassigny en partie sud, et la rue Raymond Lavigne et l'avenue du 8 mai 1945 en partie nord.

Par délibération n°2014/0654 en date du 31 octobre 2014, suite à la clôture de la concertation relative au programme d'équipements publics, le bilan de cette concertation a été arrêté et la poursuite du projet de programme d'équipements publics de l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville' validée par le Conseil communautaire.

Parallèlement, la clôture de la concertation relative au programme prévisionnel immobilier a été prononcée par Monsieur le Maire de la Ville du Bouscat en date du 30 septembre 2014.

L'îlot témoin 'Libération Centre-ville' revêt les critères définissant une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme par son objet notamment de mise en œuvre d'un projet urbain ainsi qu'en termes de renouvellement urbain propre à l'opération de reconversion des établissements Renault.

Ainsi, l'ensemble des études menées et réflexions a conclu à l'intérêt de la mise en place d'une concession d'aménagement, objet de la présente délibération, garantissant la mise en œuvre du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la Ville du Bouscat et la Communauté urbaine de Bordeaux.

II. Les enjeux du projet urbain 'Libération Centre-ville'

En synthèse, l'appel à projets '50.000 logements' vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, engager une politique pionnière de transformation du territoire par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain, dans le respect des objectifs de programmation de logements issus du Programme local de l'Habitat (PLH). Issue de cette démarche, l'opération 'Libération Centre-ville' intègre ces mêmes enjeux.

Les enjeux portés par cet appel à projets peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements ;
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

Le projet d'aménagement 'Libération Centre-ville' dans son ensemble a pour enjeux particuliers :
- l'intégration des opérations de constructions issues de la reconversion des établissements Renault et du projet de développement de la résidence J. Moulin aux tissus urbains bâtis et paysagers connexes, et le lien de ce nouvel îlot aux quartiers environnants,

- la mise en relation de l'échelle métropolitaine via l'arrivée du tramway communautaire sur le site de l'opération avec l'échelle locale de la Commune et ses services de proximité : ainsi la mise en relation étroite entre la nouvelle station tramway, l'îlot témoin et le centre-ville du Bouscat situé à l'Est via la Rue Paul Bert est-elle recherchée,

- la réponse aux nouveaux besoins induits par les programmes constructions de l'îlot témoin 'Libération Centre-ville', en termes d'aménité mais surtout en termes de dessertes inter-quartiers,

mobilités douces, espaces publics et continuités piétonnes, stationnement public, qualité des pieds d'immeubles.

Les objectifs initiaux du projet urbain 'Libération Centre-ville' sont définis dans l'annexe 2bis à la concession d'aménagement.

III. Le programme de constructions

Le programme de constructions de l'opération d'aménagement est issu de deux opérations immobilières : les opérations de reconversion des établissements Renault et de rénovation-développement de la Résidence Jean Moulin.

En novembre 2012, la société Simcra (propriétaire des fonciers exploités par les établissements Renault) a lancé un appel d'offres de cession de ses biens sis avenue de la Libération au Bouscat, en vue de la réalisation d'un programme prévisionnel immobilier d'importance. Au terme de cet appel d'offres, le projet porté par la société VEALIS Développement et son maître d'œuvre l'agence Leibar et Seigneurin a été retenu.

Cette consultation a fixé comme objectifs prioritaires la qualité des logements et de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes du propriétaire et l'économie générale du projet.

Ainsi le projet lauréat développe environ 35 500 m² de surface de plancher constituée de :

- une résidence services seniors d'environ 100 chambres,
- environ 300 logements dont une soixantaine de logements locatifs sociaux et une quarantaine de logements en accession sociale,
- environ 5 500 m² de surfaces commerciales et/ou activités.

Parallèlement, en 2013, Gironde Habitat, Office public de l'habitat de la Gironde, a lancé un dialogue compétitif visant à sélectionner une équipe de prestataires en charge de la maîtrise d'œuvre d'un projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, sise avenue de la Libération au Bouscat, dont l'office est propriétaire : le projet du groupement Artotec / RCR Architectes / Terrell / Astéo / Math Ingénierie / Atelier Physalis a été retenu en décembre 2013. Celui-ci porte sur un programme prévisionnel global de 4440 m² de surface de plancher comprenant 34 nouveaux logements locatifs sociaux, soit environ 2 465 m² de surface de plancher répartie en 10 T2, 16 T3, 6 T4, 2 T5 et une offre de réhabilitation et extension des logements existants.

Ainsi le programme global de construction de l'opération d'aménagement développe 39 940 m² de surface de plancher répartie comme suit :

- 34 490 m² de surface de plancher dédiée aux logements,
- 3 650 m² de surface de plancher de bureaux,
- 1 800 m² de surface de plancher de commerces,

En matière d'habitat social, le programme global de l'opération d'aménagement prévoit 25 % de surface plancher dédiée au locatif conventionné (PLUS – Prêt Locatif à Usage Social, PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat. De plus, dans une logique de diversification des produits de logements, le programme prévoit 3604 m² de surface de plancher (45 logements environ) de logements en accession aidée.

Actuellement, les projets de construction étant issus d'opérations immobilières, la réalisation du projet d'aménagement ne nécessite aucune expropriation : les acquisitions nécessaires sont envisagées à l'amiable.

IV. Le programme d'équipements publics

D'intérêt général, ce programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ 15 400 m², pourrait se décliner comme suit :

- le « petit espace métropolitain », espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et îlot témoin, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- les venelles,
- la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération,
- l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945 au droit de l'îlot témoin dont le socle en rez-de-chaussée se destine à des usages de services et commerces,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement Réservé de voirie identifié au Plan Local d'Urbanisme sous le n° T645,
- le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne, régularisant sa largeur d'emprise à l'instar de sa partie Ouest,
- la rue nouvelle Castéja, permettant de désenclaver la propriété Castéja à l'Est de l'îlot et desservir les nouveaux programmes immobiliers faisant front sur l'avenue de la Libération et les nouveaux logements de la Résidence Jean Moulin,
- la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise actuelle du Centre Communal d'Action Sociale (parcelles 69AB683, 69AB684 et 69AB685).

Les projets immobiliers d'importance issus de la reconversion des établissements Renault et du développement de la résidence J. Moulin, induisent, en termes d'usages et de fonctionnement, une partie du programme d'équipements publics de l'opération d'aménagement, liée globalement à leurs dessertes urbaines. Il a donc été convenu avec les opérateurs d'un principe de participation au financement de ce programme d'équipements publics via des conventions de projet urbain partenarial (PUP).

Concernant les équipements publics de compétence communale, une maîtrise d'ouvrage unique au bénéfice de La Cub a été convenue entre la Ville du Bouscat et La Cub. La Communauté urbaine de Bordeaux fera l'avance des coûts des travaux, et mettra en recouvrement auprès de la Ville du Bouscat les sommes acquittées, conformément à la délibération en date du 31 octobre 2014 portant sur les 'modalités techniques et financières de réalisation d'ouvrages de compétence communale par La Cub'.

V. Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le bilan financier de l'opération « Libération Centre-ville » s'établit selon les recettes et dépenses prévisionnelles suivantes :

Le Bouscat - Libération centre ville

BILAN FINANCIER et PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Echéancier retenu

exprimé en €	HT	TVA	TTC
DEPENSES			
ETUDES	-	-	-
	-	-	-
FONCIER	745 833	2 925	748 758
travaux	96 400	19 280	115 680
honoraires	9 640	1 928	11 568
aléas	4 820	964	5 784
MISE EN ETAT DES SOLS	110 860	22 172	133 032
travaux	4 260 514	852 103	5 112 617
honoraires	436 414	87 283	523 696
aléas	298 236	59 647	357 883
TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES	4 995 164	999 033	5 994 196
AMENAGEUR	384 000	-	384 000
divers	20 000		20 000
impôts fonciers	14 624		14 624
assurances	50 000	-	50 000
FRAIS DIVERS	84 624	-	84 624
TVA à reverser		175 630	175 630
TOTAL DEPENSES	6 320 481	1 199 760	7 520 240
RECETTES			
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	443 700	24 404	468 104
PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE	5 876 780	1 175 356	7 052 137
TOTAL RECETTES	6 320 480	1 199 760	7 520 240

La participation communautaire

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la Communauté urbaine de Bordeaux est fixé à 5.876.780€ HT / 7.052.137€TTC.

Les modalités de calcul et de versement de la participation versée au titre des conventions de projet urbain partenarial seront expressément arrêtées par les conventions de projet urbain partenarial à conclure entre La Cub et les constructeurs, lesquelles feront l'objet d'une délibération en Conseil communautaire et seront exécutoires à signature des parties y faisant suite.

Parmi les modalités de financement de l'opération d'aménagement selon le plan de trésorerie ci-annexé, il est proposé de mettre en place le versement d'une avance de trésorerie remboursable à l'aménageur d'un montant global de 299 500€.

Au vu du plan prévisionnel de trésorerie de l'opération, une avance de trésorerie de 299 500€ sera versée à l'aménageur en 2014. L'annexe 5 à la concession d'aménagement détaille le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnel.

Le remboursement à la Communauté urbaine de l'avance de trésorerie est prévu en 2020.

VI. Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement

Visant la mise en œuvre de la démarche '50 000 logements autour des axes de transports collectifs', par délibération n° 2011/0770 du 25 novembre 2011 la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab), et par délibération n°2012/0387 du 22 juin 2012, ses modalités d'intervention ont été validées par le Conseil communautaire : elle accompagne La Cub et les communes actionnaires – dont la Commune du Bouscat - dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements qui en sont issus.

Considérant, les enjeux et objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet d'aménagement global 'Libération Centre-ville', sa mise en œuvre est envisagée par le biais d'une concession d'aménagement garantissant la réalisation du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la Ville du Bouscat et La Cub.

Dans ce cadre, il est proposé la désignation de la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux en qualité de Concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de cette opération d'aménagement en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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 les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment des articles L.1523-1 et suivants et articles L. 1531-1,

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil de Communauté de décider de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville' selon les enjeux et objectifs précités.

CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil de Communauté de désigner la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux en qualité de Concessionnaire afin de lui concéder la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

DECIDE

Article 1 :

L'opération d'aménagement 'Libération centre-ville', selon les objectifs, les enjeux d'aménagement, le périmètre, les programmes et bilan financier tels que définis ci-avant, est arrêtée.

Article 2 :

La réalisation de l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville' par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux est validée.

Article 3 :

Les termes du traité de concession de l'opération 'Libération Centre-ville', ci-annexé, avec la SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux pour la réalisation de l'opération sont approuvés.

Article 4 :

Le dispositif d'avance de trésorerie échelonné sur 2014 et remboursé en 2020 est validé.

Article 5 :

Monsieur le Président est autorisé à signer le traité de concession ci-annexé.

Article 6 :

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention d'avances de trésorerie ci-annexée nécessaire au bon déroulement de l'opération d'aménagement.

Article 7 :

La participation communautaire prévisionnelle est fixée à 5.876.780 €HT, soit 7.052.137 € TTC, et sera imputée sur l'exercice 2015 et suivants au chapitre 23, article 2315 Fonction 824 pour la part des équipements communautaires et chapitre 4581 pour la part des équipements de compétences communales.

Article 8 :

Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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