

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 19 décembre 2014
(convocation du 12 décembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Décembre 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, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, 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, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, 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, M. JUNCA Bernard, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIER 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, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANCOIS Béatrice à partir de 12h
M. TOUZEAU Jean à M. TURON Jean-Pierre
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme ZAMBON Josiane à partir de 11h
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
M. AOUIZERATE Erick à Mme BERNARD Maribel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. DUBOS Gérard
Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à M. CHAUSSET Gérard
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FELTESSE Vincent à Mme DELAUNAY Michèle

Mme JARDINE Martine à Mme BOUDINEAU Isabelle
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LACUEY Conchita à Mme FAORO Michèle
M. LAMAISON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck à partir de 11h
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle à partir de 12h15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAUTUREAU Benoit à M. MARTIN Eric jusqu'à 10h
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOULET Thierry jusqu'à 10h10
M. ROBERT Fabien à M. SILVESTRE Alain à partir de 11h50

EXCUSES :

M. PUJOL Patrick, Mme CAZALET Anne-Marie

LA SEANCE EST OUVERTE

Bordeaux - Zone d'aménagement concerté Bastide Niel - Consultation pour la commercialisation des magasins généraux sud de la Caserne Niel - Indemnités de consultation des candidats non retenus - Protocole d'accord d'indemnisation - Décision - Autorisation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel située au cœur de la Plaine Rive Droite, vaste territoire de reconquête urbaine sur la commune de Bordeaux, s'inscrit au sein d'un vaste projet de développement de ce territoire, dont la réalisation implique la mutation d'environ 300 hectares, l'accueil d'environ 46 000 nouveaux habitants dans les 25 prochaines années et la création d'environ 400 000m² d'activités économiques.

La ZAC Bastide Niel a fait l'objet :

- d'un dossier de création approuvé par délibération n° 2009/0459 du Conseil de Communauté du 10 juillet 2009, puis modifié par délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 ;
- de la délibération n° 2014/0270 du 23 mai 2014 au terme de laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du groupement solidaire BMA/Domofrance/Aquitanis comme aménageur de l'opération ZAC Bastide Niel à Bordeaux et la signature du traité de concession correspondant à intervenir avec ledit groupement.

Ce territoire de projet initial a pour caractéristique d'être constitué pour partie par une ancienne caserne, la caserne Niel (9,4 ha) qu'il a été prévu à l'issue de la concertation et des études de conserver en raison de sa qualité architecturale et de son histoire, et pour autre partie de deux vastes friches ferroviaires (20 ha).

Les bâtiments magistraux de l'ancienne caserne Niel, abandonnés depuis 2005 et rapidement dégradés, occupent un vaste ensemble immobilier de près de 20 000m² aux caractéristiques architecturales singulières, qui doivent constituer à terme l'une des principales portes d'entrée du futur éco-quartier Bastide Niel.

Dès 2012, la Communauté urbaine a cédé les magasins généraux nord de la caserne qui, après une importante réhabilitation, a permis l'implantation d'un hôtel d'entreprise et l'accueil de sociétés innovantes en matière environnementale.

Forte de cette première étape, La Cub a décidé de procéder à la vente des magasins généraux sud de la caserne, situés en face de cette première réhabilitation, avec l'objectif d'en faire une opération emblématique du projet de reconquête urbaine de Bastide Niel.

Pour ce faire, une consultation a été lancée en partenariat entre la Ville de Bordeaux et La Cub en juin 2013 afin de rechercher un opérateur susceptible d'acquérir ces magasins généraux sud (ensemble foncier de 5 600m²), d'engager une transformation contemporaine de ce patrimoine, et d'offrir entre 12 000 et 18 000m² de surface de plancher, mixant logements, activités économiques, services et pôle culturel.

D'une façon générale, les réponses des principaux groupements et leur niveau d'engagement sur un programme complexe et innovant sont apparues globalement satisfaisantes, tant au regard des objectifs de préservation de la valeur patrimoniale du site, du respect des prescriptions du projet urbain de la ZAC, que de la mixité fonctionnelle des différents programmes de construction, notamment orientée vers les activités culturelles et artistiques.

Sur les huit équipes candidates, quatre d'entre elles ont été auditionnées, afin, conformément au cahier des charges initial, de retenir un seul candidat avec lequel un important travail itératif et partenarial de mise au point technique, architecturale et économique du projet était attendu.

Cependant, de par la qualité et l'intérêt des différents projets auditionnés, le jury a souhaité in fine retenir deux candidats admis à poursuivre la mise au point de leur offre : le groupement ADIM/Kaufman & Broad associés aux agences d'architecture KingKong-MVRDV et celui d'EVOLUTION associé aux agences d'architecture Nadau – Lavergne – Chloé Bodard (agence Construire).

Il a ainsi été demandé à ces deux derniers candidats, d'approfondir et de compléter leur offre intégrant une analyse plus détaillée et « engagée » des enjeux et objectifs des projets et ce, en vue d'une audition sous la forme d'une session de questions/réponses d'une durée d'une demi-heure par équipe.

Sur la base d'un cahier des charges adapté, un rendu complémentaire a donc été sollicité de ces deux candidats (fin avril 2014). Les services de La Cub et de la ville de Bordeaux ont analysé ces rendus et transmis une liste de questions à chacun des groupements. Enfin, le 15 juillet 2014, le rendu final de la consultation a été déposé par chacune des équipes, puis a été suivi d'une audition le 23 juillet 2014 en présence de Monsieur le Directeur Général des services de La Cub, des élus concernés Monsieur Michel Duchêne Vice-Président de la Communauté urbaine, Monsieur Jérôme Siri adjoint au maire de Bordeaux du quartier Bastide, Monsieur Fabien Robert adjoint au Maire de Bordeaux en charge de la culture et du patrimoine, de l'aménageur de la ZAC, des services de La Cub et de la Ville.

A l'issue de ces auditions et après la réunion du Bureau de Communauté du 25 septembre 2014, Monsieur le Président a informé le groupe Evolution que son offre avait été retenue pour l'aménagement des magasins généraux sud. Plusieurs arguments ont plaidé en faveur de l'équipe retenue :

- l'attractivité et l'originalité d'un projet de transformation fondé sur une programmation mixte logements/culture/activités/commerces,
- la qualité de l'offre culturelle et sa diversité, articulée autour de l'installation du groupe Pola, et les garanties apportées en termes d'animation du site.

Ainsi, la complexité des différents paramètres de ce projet de réhabilitation et la qualité des premières offres a nécessité de faire concourir in fine deux candidats ADIM Sud-Ouest et EVOLUTION, afin de présenter une offre complétée et détaillée plus conforme aux objectifs fixés par les partenaires publics, et génératrice d'un investissement financier important pour chacun des candidats.

Cette deuxième phase visant à adresser à la Cub une offre supplémentaire a donc généré un coût important d'études et impliqué un investissement significatif de la part des candidats.

Compte tenu de cet investissement, il est ainsi envisagé d'accorder à ADIM Sud-Ouest, opérateur évincé malgré la remise de propositions conformes aux prescriptions du cahier des charges de consultation, un dédommagement à hauteur de l'effort demandé.

Ce principe d'indemnisation résulte du régime des quasi-contrats régis par le code civil et notamment son article 1371, sur le fondement du non aboutissement des pourparlers.

Un quasi contrat est un fait purement volontaire dont il résulte un engagement avec un tiers, et quelquefois un engagement réciproque des personnes concernées.

En l'espèce, la procédure de consultation initiée par La Cub en vue de la signature d'un contrat de vente peut être considérée comme un engagement de celle-ci de négocier avec plusieurs équipes de promoteurs. Cet engagement est constitutif de pourparlers avec chacune de ces équipes, qui hors contrat, fait naître toutefois une obligation juridique semblable à une obligation contractuelle.

Sur ce fondement, il peut être admis que la rupture des pourparlers avec ADIM Sud-Ouest par La Cub constitue le « fait volontaire » qui engage l'administration à indemniser celui-ci pour avoir effectué un travail qui, en fin de compte, n'aboutira sur rien.

Un protocole d'accord d'indemnisation doit donc être signé avec la société ADIM Sud-Ouest pour le versement d'un montant de dédommagement arrêté à hauteur de 40 000 € et correspondant aux prestations suivantes :

- Proposition d'une organisation spatiale et fonctionnelle détaillée
- Intention architecturale apportée sous forme de notes architecturales, plans, coupes, élévation plan masse, images de synthèse, axonométries, et tout autre support jugé pertinent, permettant d'apprécier la cohérence d'ensemble de la proposition
- Détail programmatique de chacune des destinations, et leurs modalités de commercialisation et de gestion
- Estimation en dépenses et recettes du coût prévisionnel global de l'opération
- Modalités de conduite et de portage du projet et des travaux, calendrier prévisionnel de réalisation
- Une offre de prix d'acquisition du foncier communautaire.

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 Civil, notamment son article 1371

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'obligation naît pour La Cub au terme des dispositions de l'article 1371 du Code Civil sur les quasi-contrats, d'indemniser la société ADIM Sud-Ouest, candidat évincé de la procédure de consultation pour la commercialisation des magasins généraux sud de la caserne Niel.

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le versement de l'indemnité d'un montant de 40 000€ net de taxes à la société ADIM Sud-Ouest (groupe Vinci),

Article 2 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer le protocole d'accord d'indemnisation ci-annexé, à intervenir, en vue de régler, notamment les modalités de versement de l'indemnité par la Cub,

Article 3 :

la dépense sera imputée sur l'exercice 2014 au budget principal : 05 – Chapitre 20 – Compte 2031 – Fonction 824 – Programme : 05P075 Urbanisme opérationnel – Opération 05P075O016 ZAC Bastide Niel.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 décembre 2014,

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

M. MICHEL DUCHENE

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 JANVIER 2015**

PUBLIÉ LE : 7 JANVIER 2015