

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. 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. 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, 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 VILLANOYE 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 Benoît 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

**Modalités d'intervention de la SPL
La Fabrique Métropolitaine de La Cub - Approbation - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2011/0770 du 25 novembre 2011, la société publique locale (SPL) La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux (La Fab) a été créée. Ses statuts ainsi que le montant de la participation communautaire ont été approuvés. Les communes membres de la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) ont en parallèle approuvé leur participation au capital de la société.

Par délibération du 22 juin 2012, La Cub a confié à La Fab un marché d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche « 50 000 logements » puis par délibération n°2013/0907 du 20 décembre 2013, un nouveau contrat pour une durée de 1 an pour un montant de 3 756 000€HT soit 4 507 200€TTC qui était la poursuite du marché initial.

La présente délibération vise à approuver le nouveau contrat de La Fab pour l'année 2015 au regard des missions réalisées et des perspectives de développement.

1. Bilan des missions réalisées

1.1 Les missions terminées

- L'appui à La Cub pour la gestion des avenants des marchés conclus avec les équipes d'architectes-urbanistes dans le cadre de la consultation « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » : le travail des équipes, au titre des avenants passés par La Cub est maintenant terminé et il n'y a donc plus lieu de poursuivre la mission.
- L'état des lieux préalable à la reprise d'opérations existantes (mission 6 du marché de 2012) : le travail a été réalisé par La Fab.

1.2. Les missions engagées et à poursuivre

- L'appui à La Cub pour l'animation et la coordination de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs».
- Le travail sur les îlots témoins définis sur 12 communes et portant sur la construction de près de 2 000 logements dorénavant en phase opérationnelle, dont une partie des permis de construire pouvait être délivrée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, et l'autre interviendra dès que la 8^{ème} modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme sera rendue opposable. Le tableau joint en annexe du contrat détaille pour chaque îlot un point d'avancement précis.
- La préparation et l'engagement d'opérations d'aménagement représentant entre 5 000 et 9 000 logements : Bègles/Villenave d'Ornon Route de Toulouse, Blanquefort Andrian, Eysines Carès/Cantinolle, Gradignan Centre-ville, Le Haillan Centre-ville, Mérignac Marne, Pichet et Soleil (cf. tableau en annexe du contrat).

Compte tenu du contexte particulier de l'année 2014, un certain nombre de missions n'ont pu être menées à terme, ce qui a conduit La Cub à accepter la demande de résiliation du contrat 2014. Cette résiliation permet d'acter les missions définitivement terminées et de réinscrire les missions à poursuivre. Cette résiliation est sans incidence financière pour La Cub et La Fab.

Afin de permettre la continuité du travail réalisé, il vous est proposé de confier à La Fab un nouveau marché qui prévoit la réalisation de quatre missions en prenant la suite du marché précédent.

2. Le nouveau contrat 2015

Il prévoit les missions suivantes qui s'inscrivent dans une démarche qui doit permettre :

- La poursuite de la démarche d'expérimentation et d'innovation sur la fabrique de la ville d'ores et déjà engagée par une forte capacité opérationnelle.
- La capitalisation et l'échange sur les pratiques et les processus de conception et de réalisation de projets avec tous les professionnels de la ville et plus largement avec l'ensemble de la population.

2.1 Mission 1 : appui à La Cub pour l'animation et la coordination de la démarche « 50 000 logements autour des transports collectifs »

La société est chargée d'une mission d'appui à l'animation générale de la démarche « 50 000 logements autour des transports collectifs » et de coordination des acteurs impliqués dans sa mise en œuvre : élus et services de La Cub, élus et services des communes concernées, bailleurs, opérateurs privés, l'agence d'urbanisme A'urba, le centre d'architecture Arc-en-Rêve, les architectes et maîtres d'œuvre...

A ce titre, elle accompagnera La Cub dans l'organisation, la préparation et l'animation des instances de pilotage et de concertation, et notamment :

- Le Comité de Projet ou « COPRO 50 000 », comité de pilotage politique composé de dix élus communautaires, élargi en tant que de besoin aux élus des communes sur lesquelles se développent des projets.
- Le Comité partenarial ou « COPART », instance d'échanges associant les opérateurs privés du logement et de la promotion immobilière et les bailleurs sociaux. La société pourra par ailleurs être force de proposition pour toute évolution dans l'organisation de la gouvernance du projet.

Elle appuiera également La Cub et ses services dans la définition et la mise en œuvre des actions de concertation et de communication nécessaires à l'avancée et à la valorisation de la démarche « 50 000 logements » dans sa globalité. Elle travaillera en étroite collaboration avec toute organisation mise en place par La Cub au titre de cette action.

2.2 Mission 2 - Mise en œuvre et suivi des îlots témoins

18 îlots témoins de la démarche « 50 000 logements » ont été engagés sur 12 communes, dans des situations foncières et opérationnelles différentes et avec une temporalité variable en fonction des projets. À ce titre, des équipes de réalisation composées de maîtres d'ouvrage privés et sociaux et d'architectes ont été choisies par les collectivités à la suite d'une consultation sur projet qui a mobilisé plusieurs équipes retenues après appel à candidatures.

Cette mission sera poursuivie avec pour objectif d'assurer toutes les prestations permettant la mise en œuvre des projets et leur suivi conformément à la convention de partenariat à établir pour chaque îlot, notamment à travers :

- L'animation de l'ensemble du processus permettant d'aboutir à l'élaboration des permis de construire et au suivi de la réalisation des projets.
- La mise au point des documents liés à la cession des terrains (cahiers des charges, promesses d'achat ou de vente...).
- Le suivi de conditions économiques de production et le respect des engagements : prix de vente des logements, obligations des acquéreurs,
- L'analyse des modes de commercialisation par les opérateurs,
- La mise en relation des opérations entre elles au fur et à mesure de leur avancement.

De nouveaux sites, issus de l'analyse partagée des besoins des communes viennent s'ajouter à la liste des sites du précédent contrat. Parmi ceux-ci, un site de l'opération Campus (Pessac Unitec) et un site de reconversion de concession automobile (Peugeot Le Bouscat).

2. 3 Mission 3 - Préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement

Sur les secteurs identifiés par La Cub (voir annexe au contrat) la société proposera à La Cub et aux communes l'ensemble des éléments leur permettant de confirmer l'opportunité du lancement d'opérations d'aménagement, de décider de leurs modalités de réalisation

(juridiques et financières), de préciser les conditions d'engagement de la phase opérationnelle et notamment l'expertise foncière.

Les missions 2 et 3 décrites ci-dessus s'entendent comme des opérations et des actions d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Pour ces deux missions, sur de nouvelles opportunités identifiées en cours d'exécution du contrat, de nouveaux secteurs pourront être étudiés en venant soit en substitution d'îlots initialement répertoriés, soit en complémentarité au moyen d'un avenant. Il est entendu que ces analyses ne viendront pas remettre en cause l'économie générale du contrat et devront au préalable faire l'objet d'une demande écrite auprès de la Communauté urbaine, maître d'ouvrage.

2.4 Mission 4 – Action foncière sur les secteurs d'intervention de La Fab

La Cub confie à La Fab une mission d'acquisition et de portage foncier sur un objectif à court ou moyen terme. Une convention particulière précisera les modalités de cette action en préfiguration des opérations d'aménagement et de production de logements confiées par La Cub et inscrites au programme de travail de La Fab.

Les périmètres d'intervention de La Fab identifiés lors du précédent contrat restent pertinents et sont donc globalement inchangés mais La Fab sera chargée, dans le cadre de cette mission, d'étudier l'ajustement de ces périmètres avec La Cub et les communes.

Il vous est proposé d'adopter les modalités de cette convention ainsi que son financement dans une délibération à part.

3. Conditions d'exécution du Contrat

Le coût prévisionnel de l'ensemble des prestations qui seront confiées à la société publique locale est estimé à 4 400 000€ HT soit 5 280 000€ TTC pour l'année de la durée du marché dont 2% pour la mission 1, 87% pour les missions 2 et 3 et 11% pour la mission 4.

Il est aujourd'hui proposé de valider le programme de travail, établi pour une durée allant de la date de notification du marché au 31 décembre 2015, que la Communauté urbaine va confier à la société publique locale au moyen d'un marché de prestations de services ainsi que les modalités de passation de la commande et le coût de ces missions.

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 la loi n°2010-559 instaurant les sociétés publiques locales (SPL)

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L1531.1 relatif aux sociétés publiques locales (SPL)

VU l'article 3.1 du code des marchés publics

VU l'article L300-1 du code de l'urbanisme

VU la délibération (communautaire) n°2011/0770 du Conseil communautaire du 25 novembre 2011

VU la délibération n°2011/0860 du Conseil communautaire du 16 décembre 2011

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt pour la Communauté urbaine de conclure un contrat pour effectuer les prestations énumérées ci-dessus et de recourir aux services de la société publique locale, il y a lieu de procéder à la passation effective de la commande à la société, d'en fixer le programme, le planning et les modalités de financement,

DECIDE

ARTICLE 1 : le marché de prestations de services, tel qu'annexé à la présente délibération, est confié à la société publique locale La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux,

ARTICLE 2 : Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer le présent marché ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

ARTICLE 3 : la dépense en résultant sera imputée au budget principal de l'année 2015, sous réserve de l'adoption du budget Opération 05PO001 – Chapitre 20 – Article 2031 – Sous Fonction 8241 – CDR UG00.

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

M. MANGON ne participe pas au vote

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

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 JANVIER 2015

PUBLIÉ LE : 7 JANVIER 2015

M. MICHEL DUCHENE