

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-660

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2017-660

Le Bouscat - Libération centre ville - compte-rendu financier et d'activités année 2016 - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet « Libération centre-ville » a pour objectifs d'articuler l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) 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 situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

Le projet retenu se caractérise par les éléments suivants :

- une inscription judicieuse dans le tissu existant, avec des volumétries adaptées,
- un programme mixte comportant des logements, des commerces, des bureaux, organisé autour d'espaces publics (la place, les venelles...),
- des logements montrant de grandes qualités : rapport intérieur/extérieur (multi orientations, espaces extérieurs, vues...), variété des typologies, équilibre entre des logements collectifs et des logements individuels...,
- une part de logements à coût maîtrisé.

1.1 Cadre juridique d'intervention

Par délibération n° 2014/0657 du 31 octobre 2014, le Conseil de Communauté a approuvé :

- l'opération d'aménagement 'Libération centre-ville',
- la réalisation de l'opération par concession d'aménagement concédée à La Fab (Fabrique de Bordeaux Métropole),
- le dispositif d'avance de trésorerie,
- la participation communautaire prévisionnelle,

Le traité de concession 'Le Bouscat – Libération centre-ville' a été notifié à l'aménageur le 15 décembre 2014 pour une durée de 6 ans.

Cette opération se réalise hors procédure de Zone d'aménagement concerté (ZAC), dans le respect du droit commun des divisions foncières.

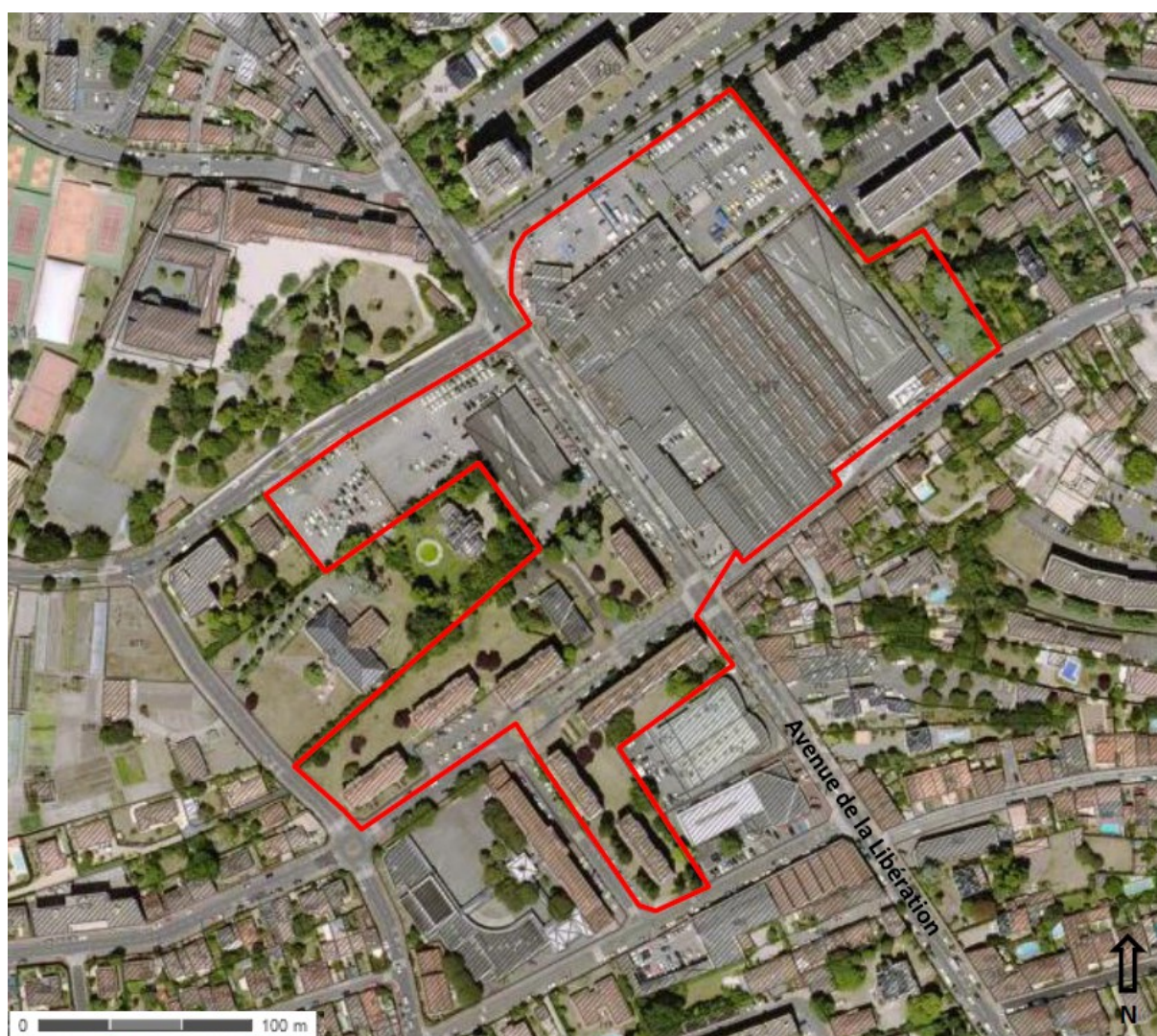
Pour rappel, la Société civile immobilière (SCI) Cœur du Bouscat (groupement Véalis et Bouygues immobilier) a signé, à l'été 2013, une promesse de vente avec la société Simca (groupe Renault) pour l'acquisition des deux tènements fonciers de part et d'autre de l'avenue de la Libération (concessions véhicules neufs et occasion), pour la réalisation d'un projet immobilier d'environ 300 logements, une résidence service seniors et 5400 m² de commerces et activités.

Une participation au financement du programme des équipements publics est convenue entre Bordeaux Métropole et les opérateurs, via des conventions de Projet urbain partenarial (PUP), prévues à l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme :

La convention de Projet urbain partenarial (PUP), liant la Métropole et la SCI Cœur du Bouscat a été approuvée par le Conseil de Communauté le 31 octobre 2014 et signée le 16 février 2015.

La convention de PUP liant la Métropole et Gironde Habitat, dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf de 34 logements, a été approuvée par le Conseil de Métropole le 27 novembre 2015 et signée en décembre 2015.

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement



1.4

Programme prévisionnel des constructions

Le programme global des constructions, correspondant aux permis de construire délivrés, développe 37 604 m² de surface de plancher comprenant:

- 438 logements composés de :

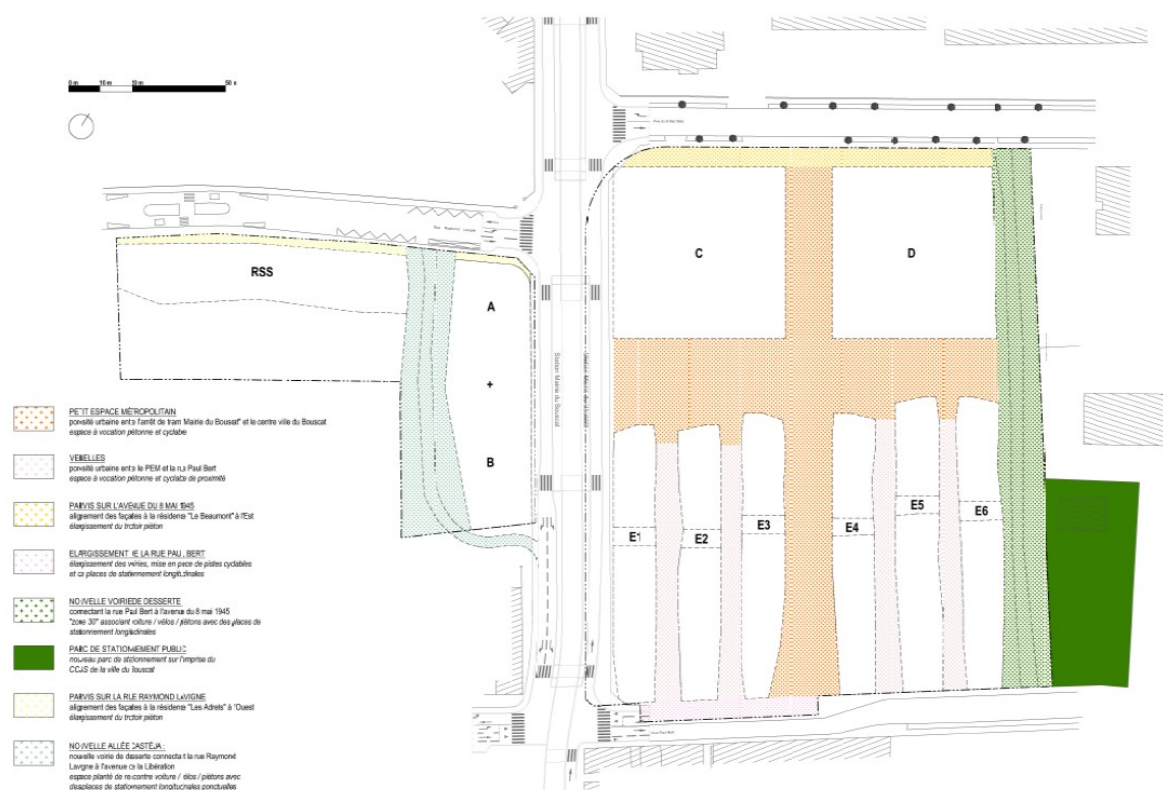
- 112 en locatif social,
- 27 en accession sociale,

- 196 en libre,
- 103 en résidence services seniors.
- 4 634 m² de surface de plancher de commerces et activités,
- 154 logements existants réhabilités et bénéficiant tous d'une extension d'environ 12 m².

1.1 Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ 15 400 m², se décline comme suit :

- le 'petit espace métropolitain', espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et l'opération d'aménagement, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- 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'opération dont le socle en rez-de-chaussée se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement réservé (ER) de voirie identifié au Plan local d'urbanisme (PLU) 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 du Centre communal d'action sociale (CCAS)



Il est rappelé que la Fab, en qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des « différents permis » de construire, ainsi, en 2015 :

- La SCI Cœur du Bouscat a déposé 6 permis dont le programme global était le suivant :
- 5 948 m² Surface de plancher (SDP) de logements locatifs sociaux, soit 78 logements,
 - 2 113 m² SDP de logements en accession sociale, soit 27 logements,
 - 20 835 m² SDP de logements en accession libre, soit 299 logements,
 - 4 634 m² SDP de commerces et bureaux.
- Gironde Habitat a déposé 3 permis de construire correspondant aux travaux de réhabilitation et d'extension des logements existants de la résidence Jean Moulin et un permis de construire en novembre 2015 pour la construction des 34 logements locatifs sociaux neufs.

Le programme prévisionnel de constructions et sa répartition sont par conséquent respectés.

Ainsi, en application du traité de concession d'aménagement entre Bordeaux métropole et la Société publique locale (SPL) La Fabrique métropolitaine de Bordeaux Métropole, est ci-après présenté le compte-rendu annuel financier et d'activités 2016 avec :

- 1- les actions menées au 1^{er} janvier au 31 décembre 2016,
- 2- les actions à mener en 2017,
- 3- le bilan financier.

2 Actions menées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016

2.1 Procédures administratives

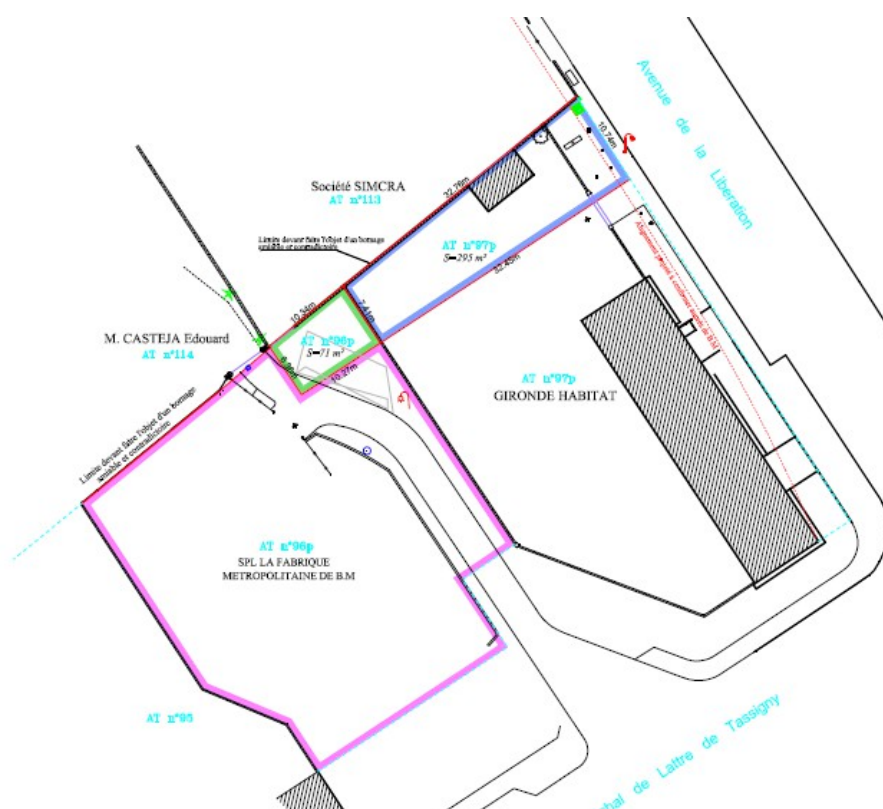
Pour rappel, après instruction d'une demande d'examen au cas par cas, l'autorité environnementale a informé, par arrêté du 3 juin 2014, de sa décision de ne pas soumettre l'opération « Libération centre-ville » à étude d'impact.

2.2 Etudes

Aucune étude, hors maîtrise d'œuvre (cf. article 2.5), n'a été nécessaire en 2016.

2.3 Acquisitions foncières

Une emprise d'environ 295 m² a été détachée de la parcelle AT97 propriété de Gironde Habitat, nécessaire à la réalisation de la future allée Castéja. Cette emprise, cadastrée AT390, a été cédée à La Fab le 26 mai 2016.



Les emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics à détacher des tenements de la propriété de la SCI Cœur du Bouscat seront cédées à l'aménageur dès que les travaux de démolition et de dépollution seront constatés contradictoirement. Deux promesses de vente entre la SCI Cœur du Bouscat et la Fab ont été signées le 3 août 2016.

2.4 Mise en état des sols

Aucune intervention de mise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de la Fab n'a été nécessaire en 2016.

Pour information, la SCI Cœur du Bouscat a procédé au 2^e semestre 2016 à la démolition de bâtiments de l'ancienne concession Renault, puis a engagé les travaux de dépollution des sols et de la nappe à leur plan de gestion.

2.5
des

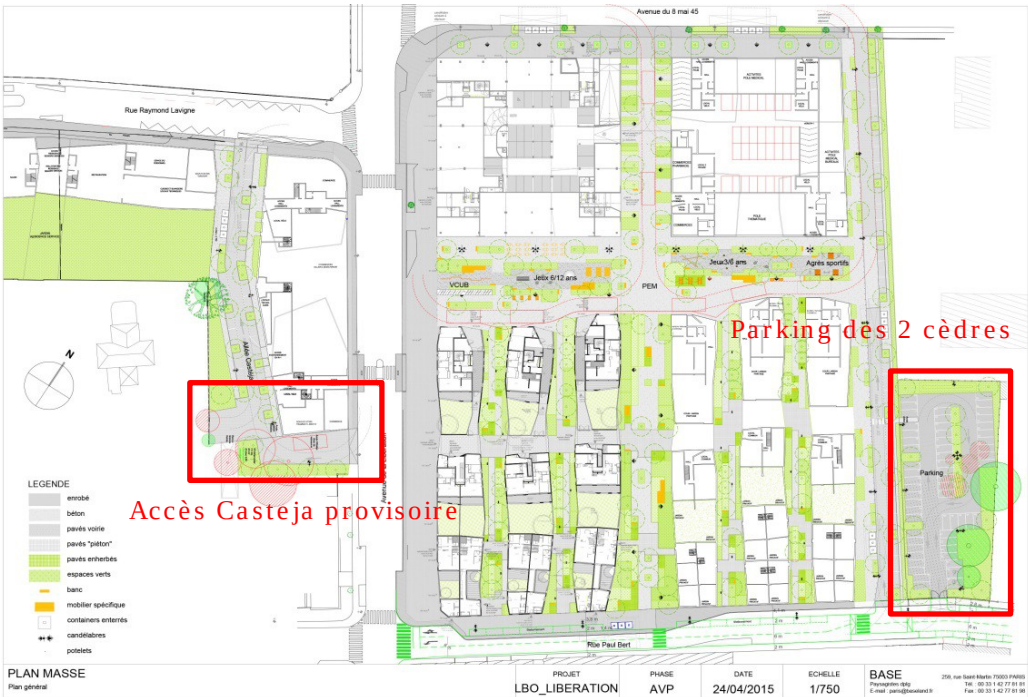


l'ensemble des
conformément

Réalisation du
programme
équipements
publics :
maitrise

d'œuvre et travaux

Le dossier d'Avant-projet (AVP) des espaces publics de l'opération a été finalisé. **Ce travail a notamment permis de conforter les objectifs urbains, architecturaux et environnementaux de l'opération** qu'il s'agisse de l'intégration aux tissus urbains bâtis et paysagers connexes, du lien de ce nouvel îlot aux quartiers environnants, ou encore de la qualification des dessertes inter-quartiers, mobilités douces, espaces publics et continuités piétonnes, stationnement public, ... en introduisant une présence paysagère très marquée. Puis le dossier a été diffusé, pour validation, à l'ensemble des concessionnaires et gestionnaires. Les travaux d'aménagement de l'allée Casteja provisoire ont été livrés au mois de mai 2016. Il s'agit de l'aménagement d'une voie d'accès provisoire permettant de libérer l'emprise foncière à céder à Gironde Habitat.



L'aménagement du parking des 2 cèdres, à l'emplacement du CCAS démolé rue Paul Bert, a été livré au mois de mai 2016 et remis à la Métropole, gestionnaire de l'ouvrage.

Afin de garantir la coordination des multiples chantiers sous maîtrises d'ouvrage différentes (les constructions immobilières, l'aménagement d'espaces publics, les travaux du tramway...), La Fab a confié au bureau d'études Artelia une mission Ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) inter-chantiers inter-maîtrises d'ouvrage.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

Le bâtiment du Pôle emploi étant démolé, une emprise à détacher de 1286 m² de la parcelle AT96 (cadastrée AT 387) a été cédée à Gironde Habitat, le 26 mai 2016, pour la réalisation des 34 logements neufs de densification de la résidence Jean Moulin.

La demande de permis de construire correspondante avait été déposée par Gironde Habitat en novembre 2015. Ce permis de construire a été délivré le 8 avril 2016.

Cette opération présente de **grandes qualités des logements** : distribution intérieure des logements très qualitative et rationnelle, grande générosité des espaces extérieurs privatifs, gestion de l'intimité des logements et des vis-à-vis, des logements bénéficiant de multi-orientations. La répartition typologique des programmations ainsi que les surfaces habitables initiales développées par logement ont été respectées.

Préalablement à la cession à Gironde Habitat, le 26 mai 2016, un acte de renonciation à la servitude de passage grevant cette parcelle a été signé entre M. et Mme. Castéja, bénéficiaires de cette servitude, La Fab et la SCI Cœur du Bouscat. Cet acte constitue également une servitude de passage provisoire sur l'allée Castéja provisoire aménagée par La Fab (cf. article 2.5) sur des emprises propriétés de La Fab et de la SCI.

L'ensemble des permis de construire étant purgé de tout recours, la SCI Cœur du Bouscat a démarré la commercialisation de la première tranche de l'opération, c'est-à-dire les logements des bâtiments en première ligne de l'avenue de la Libération en installant notamment un bureau de vente sur site.

2.7 Communication / information

En accompagnement de la livraison des travaux en 2016, plusieurs échanges ont été organisés avec les riverains concernés.

Le 16 septembre 2016, la première pierre de l'opération a été posée en présence notamment de M. Bobet, pour la Ville, M. Labardin pour la Métropole et M. Mangon pour la Fab.

2.8 Actions de l'année 2016 comparées aux prévisions du CRFA 2015

En conclusion, les réalisations sont conformes aux prévisions. L'ensemble des actions prévues au CRFA 2015 ont pu être mises en œuvre sur l'année à l'exception de l'acquisition foncière des emprises à détacher du foncier de la SCI Cœur du Bouscat. Ce transfert pourra intervenir dès que les travaux de dépollution seront constatés contradictoirement.

3 Actions à mener en 2017

3.1 Procédures administratives

Aucune procédure administrative n'est envisagée par La Fab sur 2017.

3.2 Etudes

Aucune étude, hors maîtrise d'œuvre (cf article 3.5), n'est programmée pour l'année 2017.

3.3 Acquisitions foncières

Les emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics à détacher de la propriété de la SCI Cœur du Bouscat seront cédées à l'aménageur dès que les travaux de dépollution seront constatés contradictoirement.

3.4 Mise en état des sols

Aucune intervention de mise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de La Fab n'est programmée pour l'année 2017.

3.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

La phase dite PRO du marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics sera engagée début 2017 et le Dossier de consultation (DC) des Entreprises correspondant sera finalisé sur l'année. Ce travail doit intégrer les remarques formulées par les différents acteurs du projet (Ville, Bordeaux métropole, SCI Cœur du Bouscat...) et **conforter les objectifs urbains, architecturaux et environnementaux.**

Le chantier de construction de l'opération immobilière de la SCI Cœur du Bouscat démarrera en 2017. Artelia engagera alors un travail de coordination et de planification entre les différents acteurs du projet (SCI, Gironde Habitat, La Fab, Tramway, Ville,...)

En prévision de phases ultérieures de travaux sur 2018, la Fab lancera une nouvelle consultation de CSPS en 2017.

3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

L'ensemble des permis de construire ont été délivrés et les cessions foncières régularisées, La SCI Cœur du Bouscat poursuivra en 2017 la commercialisation des logements et locaux d'activités et notamment sa deuxième tranche.

3.7 Communication / information

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération.

4 Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2016

Les dépenses pour l'année 2016 correspondent à :

FONCIER : Acquisition et frais de notaire de la parcelle AT 390 (Gironde Habitat) et frais de bornage,
MISE EN ETAT DES SOLS : solde des travaux de démolition de 2015 des bâtiments Pole emploi et CCAS,
TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : Travaux d'aménagement du parking des 2 cèdres et de l'allée Casteja provisoire et honoraires de maîtrise d'œuvre et Coordination sécurité et protection de la santé (CSPS),
AMENAGEUR : rémunération forfaitaire annuelle,
FRAIS DIVERS : Frais de gestion bancaire et d'assistance juridique
Ces dépenses s'élèvent à 488 511,82 € TTC.

Les recettes pour l'année 2016 correspondent à :

La cession foncière à Gironde Habitat de la parcelle AT 387 pour un montant de 350 000 € HT.
Les produits financiers dus à une trésorerie positive.
Le versement d'une pénalité d'absence en réunion de chantier de l'entreprise de démolition.
Ces recettes s'élèvent à 372 266,62 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2017

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 correspondent à :

l'acquisition des emprises à détacher du foncier de la SCI Cœur du Bouscat,
les honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics correspondant à la phase PRO,
les honoraires de l'OPC inter chantier.
la rémunération forfaitaire de l'aménageur.
les frais divers, impôts fonciers....
Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 972 951 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2017 correspondent à :

La participation financière du concédant.
Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 2 032 547 € TTC.

4.3 Participation du concédant

L'appel de fonds de la participation du concédant d'un montant de 487 021 € TTC au titre de l'année 2016 a été effectué. La somme n'a pas été versée au 31 décembre 2016.

Le rythme de versement de la participation du concédant n'est pas modifié :

En € TTC :

2017 : 1 545 526 € + 487 021 € (au titre de l'année 2016 versée en 2017), soit 2 032 547 € au bilan,

2018 : 1 786 375 €,

2019 : 2 016 829 €,

2020 : 446 386 €.

Pour rappel, ces versements correspondent, en grande partie, au reversement des participations perçues par Bordeaux Métropole au titre des conventions de PUP.

4.4 Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 299 500 € en 2014. L'échéancier de remboursement de cette avance n'est pas modifié. Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Au 31 décembre 2016, la trésorerie présente un solde positif de 390 278,75 € TTC.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses entre le CRFA 2015 et celui de 2016 s'élève à - 90 683 € HT.

Cela correspond :

- d'une part à l'ajustement aux dépenses réelles des travaux et honoraires de mise en état des sols,
- d'autre part à l'ajustement aux montants exacts des acquisitions réalisées en 2016 ou sous promesse.

La variation totale des recettes entre le CRFA 2015 et celui de 2016 s'élève à – 90 683 € HT.

Cela correspond :

- d'une part aux produits financiers dus à une trésorerie positive non quantifiés au CRFA 2015,
- d'autre part aux cessions de charges foncières à Gironde habitat. Le montant de la cession correspondant au prix d'acquisition et de mise en état des sols, il a été ajusté aux dépenses constatées.

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 Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5217-2,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L300-4, L300-5, et L311-1 et suivants,

VU la délibération n° 2014/0657 du 31 octobre 2014, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé :

- l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville',
- la réalisation de l'opération par concession d'aménagement concédée à La Fab,
- le dispositif d'avance de trésorerie,

- la participation communautaire prévisionnelle.

CONSIDERANT la décision prise par le Conseil communautaire dans sa délibération n° 2014/0657 du 31 octobre 2014 de présenter chaque année un compte rendu de l'exercice précédent,

CONSIDERANT que l'article 14 du traité de concession prévoit que l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte-rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article unique

d'approuver le compte rendu annuel financier et d'activités 2016 du projet Libération-Centre ville au Bouscat.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 10 NOVEMBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 10 NOVEMBRE 2017	

1.1 Préambule

Le projet Libération centre-ville a pour objectifs d'articuler l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) 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 situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

Le projet retenu se caractérise par les éléments suivants :

- Une inscription judicieuse dans le tissu existant, avec des volumétries adaptées
- Un programme mixte comportant des logements, des commerces, des bureaux, organisé autour d'espaces publics (la place, les venelles...)
- Des logements montrant de grandes qualités : rapport intérieur/extérieur (multi orientations, espaces extérieurs, vues...), variété des typologies, équilibre entre des logements collectifs et des logements individuels...
- Une part de logements à coût maîtrisé

1.2 Cadre juridique d'intervention

Par délibération n°2014/0657 du 31 octobre 2014, le Conseil de communauté a approuvé :

- l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville'
- la réalisation de l'opération par concession d'aménagement concédée à La Fab
- le dispositif d'avance de trésorerie
- la participation communautaire prévisionnelle

Le traité de concession 'Le Bouscat – Libération Centre-ville' a été notifié à l'aménageur le 15 décembre 2014 pour une durée de 6 ans.

Cette opération se réalise hors procédure de ZAC, dans le respect du droit commun des divisions foncières.

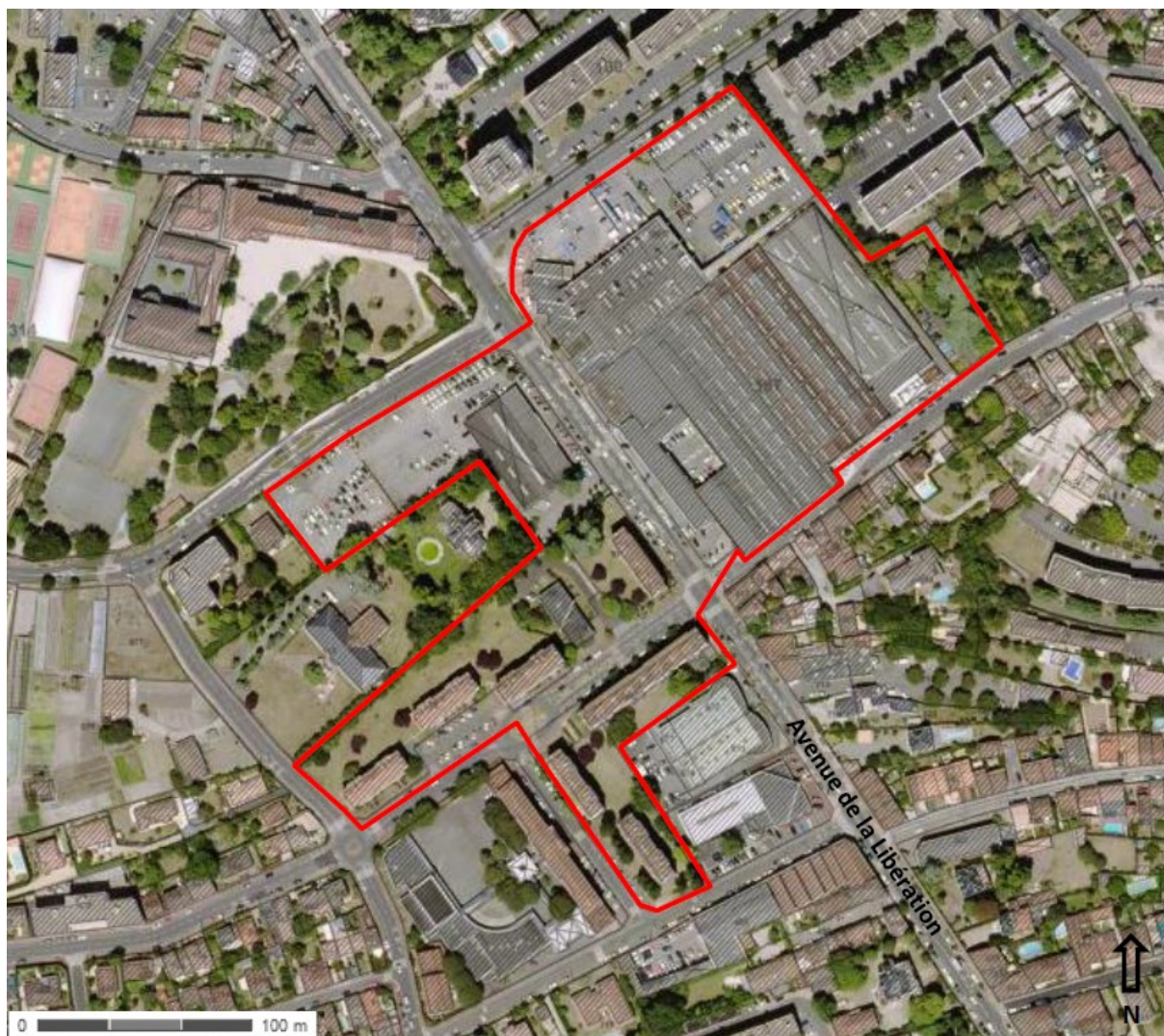
Pour rappel, la SCI Cœur du Bouscat (groupement Véalis et Bouygues immobilier) a signé à l'été 2013 une promesse de vente avec la société Simcra (groupe Renault) pour l'acquisition des deux tènements fonciers de part et d'autre de l'avenue de la Libération (concessions véhicules neufs et occasion) pour la réalisation d'un projet immobilier d'environ 300 logements, une résidence service seniors et 5400 m² de commerces et activités.

Une participation au financement du programme des équipements publics est convenue entre Bordeaux Métropole et les opérateurs via des conventions de projet urbain partenarial (PUP) prévues à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme :

La convention de PUP liant la Métropole et la SCI Cœur du Bouscat a été approuvée par le conseil de communauté le 31 octobre 2014 et signée le 16 février 2015.

La convention de PUP liant la Métropole et Gironde Habitat, dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf de 34 logements, a été approuvée par le conseil de métropole le 27 novembre 2015 et signée en décembre 2015.

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement



1.4 Programme prévisionnel des constructions

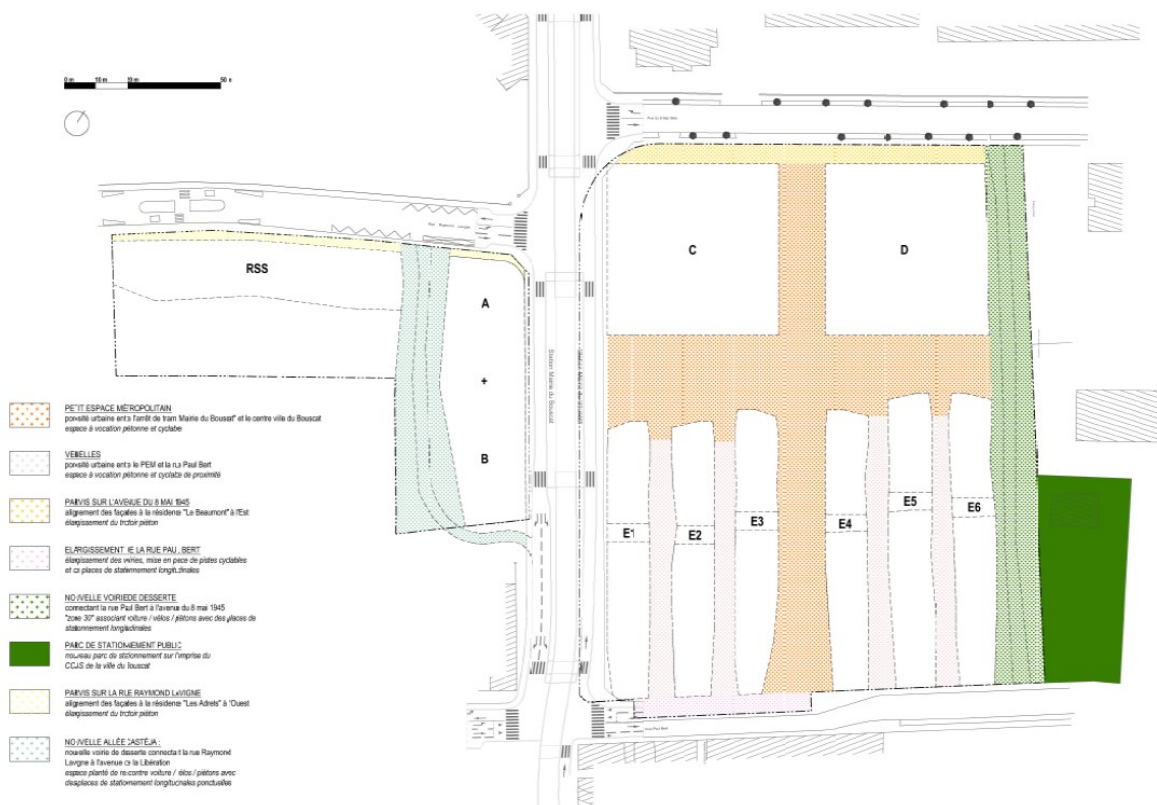
Le programme global des constructions, correspondant aux permis de construire délivrés, développe 37 604 m² de surface de plancher comprenant:

- 438 logements composés de :
 - 112 en locatif social
 - 27 en accession sociale
 - 196 en libre
 - 103 en résidence services seniors
- 4 634 m² de surface de plancher de commerces et activités
- 154 logements existants réhabilités et bénéficiant tous d'une extension d'environ 12 m².

1.5 Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ 15 400 m², se décline comme suit :

- le 'petit espace métropolitain', espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et l'opération d'aménagement, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- 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'opération dont le socle en rez-de-chaussée se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement Réservé de voirie identifié au Plu 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 du CCAS



Il est rappelé que la Fab, en qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire ainsi en 2015 :

-La SCI Cœur du Bouscat a déposé 6 permis dont le programme global était le suivant :

- 5 948 m² SDP de logements sociaux, soit 78 logements
- 2 113 m² SDP de logements en accession sociale, soit 27 logements
- 20 835 m² SDP de logements en accession libre, soit 299 logements
- 4 634 m² SDP de commerces et bureaux

-Gironde Habitat a déposé 3 permis de construire correspondant aux travaux de réhabilitation et d'extension des logements existants de la résidence Jean Moulin et un permis de construire en novembre 2015 pour la construction des 34 logements neufs.

Ainsi, en application du traité de concession d'aménagement entre Bordeaux métropole et la SPL La Fabrique métropolitaine de Bordeaux métropole, est ci-après présenté le compte rendu annuel financier et d'activités 2016 avec :

- 1- Les actions menées au 1^{er} janvier au 31 décembre 2016
- 2- Les actions à mener en 2017
- 3- Le bilan financier

2. Actions menées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016

2.1 Procédures administratives

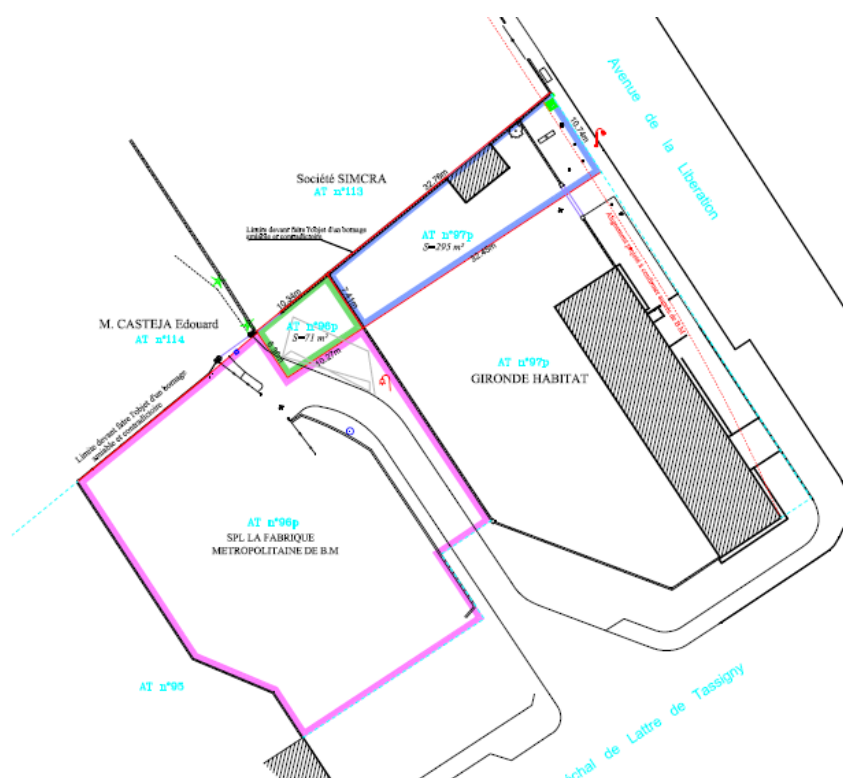
Pour rappel, après instruction d'une demande d'examen au cas par cas, l'autorité environnementale a informé, par arrêté du 3 juin 2014, de sa décision de ne pas soumettre l'opération Libération centre-ville à étude d'impact.

2.2 Etudes

Aucune étude, hors maîtrise d'œuvre (cf article 2.5), n'a été nécessaire en 2016.

2.3 Acquisitions foncières

Une emprise d'environ 295 m² a été détachée de la parcelle AT97 propriété de Gironde Habitat, nécessaire à la réalisation de la future allée Castéja. Cette emprise, cadastrée AT390, a été cédée à la Fab le 26 mai 2016.



Les emprises
nécessaires à
la réalisation

des espaces publics à détacher des tènements de la propriété de la SCI Cœur du Bouscat seront cédées à l'aménageur dès que les travaux de démolition et de dépollution seront constatés contradictoirement. Deux promesses de vente entre la SCI Cœur du Bouscat et la Fab ont été signées le 3 aout 2016.

2.4 Mise en état des sols

Aucune intervention de mise en état des sols sous maitrise d'ouvrage de la Fab n'a été nécessaire en 2016.

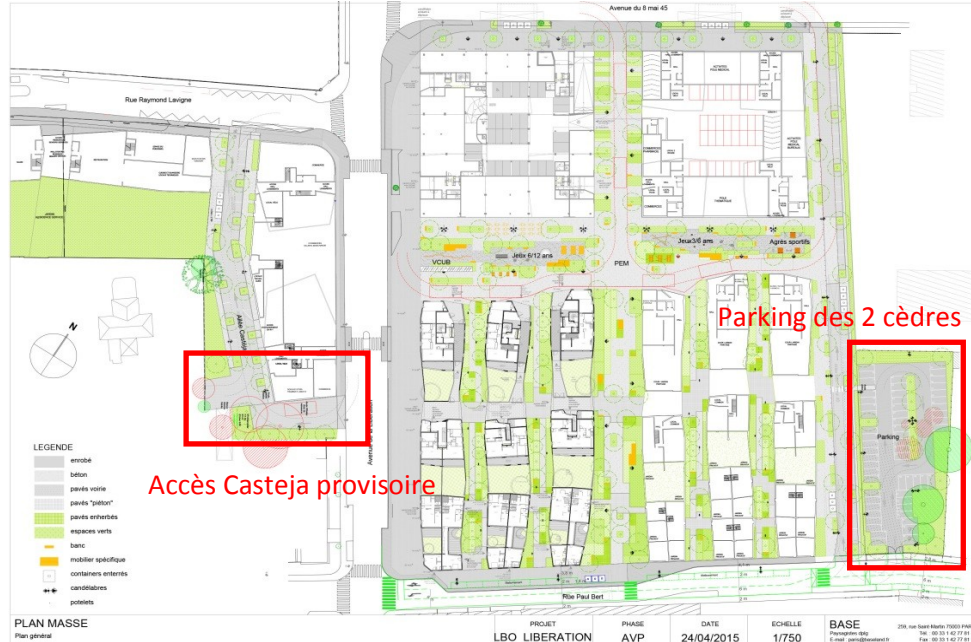
Pour information, la SCI Cœur du Bouscat a procédé au 2^e semestre 2016 à la démolition de l'ensemble des bâtiments de l'ancienne concession Renault, puis a engagé les travaux de dépollution des sols et de la nappe conformément à leur plan de gestion.



2.5 Réalisation du programme des équipements publics : maitrise d'œuvre et travaux

Le dossier d'AVP des espaces publics de l'opération a été finalisé. **Ce travail a notamment permis de conforter les objectifs urbains, architecturaux et environnementaux de l'opération** qu'il s'agisse de l'intégration aux tissus urbains bâtis et paysagers connexes, du lien de ce nouvel îlot aux quartiers environnants, ou encore de la qualification des dessertes inter-quartiers, mobilités douces, espaces publics et continuités piétonnes, stationnement public, ... en introduisant une présence paysagère très marquée. Puis le dossier a été diffusé pour validation à l'ensemble des concessionnaires et gestionnaires.

Les travaux d'aménagement de l'allée Casteja provisoire ont été livrés au mois de mai 2016. Il s'agit de l'aménagement d'une voie d'accès provisoire permettant de libérer l'emprise foncière à céder à gironde Habitat.



L'aménagement

ent du parking des 2 cèdres, à l'emplacement du CCAS démolé rue Paul Bert, a été livré au mois de mai 2016 et remis à la Métropole, gestionnaire de l'ouvrage.

Afin de garantir la coordination des multiples chantiers sous maîtrises d'ouvrage différentes (les constructions immobilières, l'aménagement d'espaces publics, les travaux du tramway...), la Fab a confié au bureau d'études Artelia une mission OPC inter-chantiers inter-maîtrises d'ouvrage.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

Le bâtiment du Pôle emploi étant démolé, une emprise à détacher de 1286 m² de la parcelle AT96 (cadastrée AT 387) a été cédée à Gironde habitat le 26 mai 2016 pour la réalisation des 34 logements neufs de densification de la résidence Jean Moulin.

La demande de permis de construire correspondante avait été déposée par Gironde habitat en novembre 2015. Ce permis de construire a été délivré le 8 avril 2016.

Cette opération présente de **grandes qualités des logements**: distribution intérieure des logements très qualitative et rationnelle, grande générosité des espaces extérieurs privés, gestion de l'intimité des logements et des vis-à-vis, des logements bénéficiant de multi-orientations. La répartition typologique des programmations ainsi que les surfaces habitables initiales développées par logement ont été respectées.



Préalablement à la cession à Gironde habitat, le 26 mai 2016 un acte de renonciation à la servitude de passage grevant cette parcelle a été signé entre M. et Mme Castéja bénéficiaires de cette servitude, la Fab et la SCI Cœur du Bouscat. Cet acte constitue également une servitude de passage provisoire sur l'allée Castéja provisoire aménagée par la Fab (cf article 2.5) sur des emprises propriétés de la Fab et de la SCI.

L'ensemble des permis de construire étant purgé de tout recours, la SCI Cœur du Bouscat a démarré la commercialisation de la première tranche de l'opération, c'est-à-dire les logements des bâtiments en première ligne de l'avenue de la Libération en installant notamment un bureau de vente sur site.

2.7 Communication / information

En accompagnement de la livraison des travaux en 2016, plusieurs échanges ont été organisés avec les riverains concernés.

Le 16 septembre 2016, la première pierre de l'opération a été posée en présence notamment de M. Bobet, pour la Ville, M. Labardin pour la Métropole et M. Mangon pour la Fab.

2.8 Actions de l'année 2016 comparées aux prévisions du CRFA 2015

En conclusion, les réalisations sont conformes aux prévisions. L'ensemble des actions prévues au CRFA 2015 ont pu être mises en œuvre sur l'année à l'exception de l'acquisition foncière des emprises à détacher du foncier de la SCI Cœur du Bouscat. Ce transfert pourra intervenir dès que les travaux de dépollution seront constatés contradictoirement.

3. Actions à mener en 2017

3.1 Procédures administratives

Aucune procédure administrative n'est envisagée par la Fab sur 2017.

3.2 Etudes

Aucune étude, hors maîtrise d'œuvre (cf article 3.5), n'est programmée pour l'année 2017.

3.3 Acquisitions foncières

Les emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics à détacher de la propriété de la SCI Cœur du Bouscat seront cédées à l'aménageur dès que les travaux de dépollution seront constatés contradictoirement.

3.4 Mise en état des sols

Aucune intervention de mise en état des sols sous maîtrise d'ouvrage de la Fab n'est programmée pour l'année 2017.

3.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

La phase dite PRO du marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics sera engagée début 2017 et le Dossier de Consultation des Entreprises correspondant sera finalisé sur l'année.

Ce travail doit intégrer les remarques formulées par les différents acteurs du projet (Ville, Bordeaux Métropole, SCI Cœur du Bouscat...) et **conforter les objectifs urbains, architecturaux et environnementaux.**

Le chantier de construction de l'opération immobilière de la SCI Cœur du Bouscat démarrera en 2017. Artelia engagera alors un travail de coordination et de planification entre les différents acteurs du projet (SCI, Gironde habitat, La Fab, Tramway, Ville,...)

En prévision de phases ultérieures de travaux sur 2018, la Fab lancera une nouvelle consultation de CSPA en 2017.

3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

L'ensemble des permis de construire ont été délivrés et les cessions foncières régularisées.

La SCI Cœur du Bouscat poursuivra en 2017 la commercialisation des logements et locaux d'activités et notamment sa deuxième tranche.

3.7 Communication / information

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération.

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2016

Les dépenses pour l'année 2016 correspondent à :

FONCIER : Acquisition et frais de notaire de la parcelle AT 390 (Gironde Habitat) et frais de bornage

MISE EN ETAT DES SOLS : solde des travaux de démolition de 2015 des bâtiments Pole emploi et CCAS

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : Travaux d'aménagement du parking des 2 cèdres et de l'allée Castéja provisoire et honoraires de maîtrise d'œuvre et CSPA

AMENAGEUR : rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais de gestion bancaire et d'assistance juridique

Ces dépenses s'élèvent à 488 511,82 € TTC.

Les recettes pour l'année 2016 correspondent à :

La cession foncière à Gironde habitat de la parcelle AT 387 pour un montant de 350 000 € HT.

Les produits financiers dus à une trésorerie positive.

Le versement d'une pénalité d'absence en réunion de chantier de l'entreprise de démolition.

Ces recettes s'élèvent à 372 266,62 € TTC.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2017

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 correspondent à :

L'acquisition des emprises à détacher du foncier de la SCI Cœur du Bouscat.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics correspondant à la phase PRO.

Les honoraires de l'OPC inter chantier.

La rémunération forfaitaire de l'aménageur.

Les frais divers, impôts fonciers...

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 972 951 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2017 correspondent à :

La participation financière du concédant.

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 2 032 547 € TTC.

4.3 Participation du concédant

L'appel de fonds de la participation du concédant d'un montant de 487 021 € TTC au titre de l'année 2016 a été effectué. La somme n'a pas été versée au 31 décembre 2016.

Le rythme de versement de la participation du concédant n'est pas modifié :

En € TTC :

2017 : 1 545 526 € + 487 021 € (au titre de l'année 2016 versée en 2017), soit 2 032 547 € au bilan

2018 : 1 786 375 €

2019 : 2 016 829 €

2020 : 446 386 €

Pour rappel, ces versements correspondent, en grande partie, au reversement des participations perçues par Bordeaux Métropole au titre des conventions de PUP.

4.4 Trésorerie prévisionnelle et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 299 500 € en 2014. L'échéancier de remboursement de cette avance n'est pas modifié. Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Au 31 décembre 2016, la trésorerie présente un solde positif de 390 278,75 € TTC.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses entre le CRFA 2015 et celui de 2016 s'élève à - 90 683 € HT.

Cela correspond

- d'une part à l'ajustement aux dépenses réelles des travaux et honoraires de mise en état des sols
- d'autre part à l'ajustement aux montants exacts des acquisitions réalisées en 2016 ou sous promesse.

La variation totale des recettes entre le CRFA 2015 et celui de 2016 s'élève à – 90 683 € HT.

Cela correspond

- d'une part aux produits financiers dus à une trésorerie positive non quantifiés au CRFA 2015
- d'autre part aux cessions de charges foncières à Gironde habitat. Le montant de la cession correspondant au prix d'acquisition et de mise en état des sols, il a été ajusté aux dépenses constatées.

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 Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L5217-2,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L300-4, L300-5, et L311-1 et suivants,

VU la délibération n° 2014/0657 du 31 octobre 2014, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé

- l'opération d'aménagement 'Libération Centre-ville'
- la réalisation de l'opération par concession d'aménagement concédée à La Fab
- le dispositif d'avance de trésorerie
- la participation communautaire prévisionnelle

CONSIDERANT la décision prise par le conseil communautaire dans sa délibération n°2014/0657 du 31 octobre de présenter chaque année un compte rendu de l'exercice précédent

DECIDE

Article unique

D'approuver le compte rendu annuel financier et d'activités 2016 du projet Libération-Centre ville au Bouscat.