

**Projet de construction d'un immeuble de bureaux Rue Jean Fleuret à Bordeaux
- Bail emphytéotique administratif - Décisions - Autorisations.**

Madame EYSSAUTIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux gère des services publics importants pour la population. L'évolution de ses missions et de ses services a conduit à une croissance de ses effectifs de 8,5 % depuis 1999.

Aujourd'hui 964 agents (255A, 247B, 462C) travaillent sur le secteur de Mériadeck.

En complément de l'hôtel communautaire (43.500 m²), de l'immeuble Guyenne (1.000 m²) et de la Tour 2000 (2.500 m²) dont elle est propriétaire, la Communauté Urbaine de Bordeaux loue aujourd'hui dans le secteur de Mériadeck quatre bâtiments :

- o Tour Aquitaine (3.150 m²)
- o Immeuble U.C.B. (900 m²)
- o Immeuble Point Centre (550 m²)
- o Rue Lecocq (2.400 m²)

soit une surface totale dédiée de 7000 m².

Depuis le 30 juin 1999, notre établissement public est propriétaire d'un terrain de 1291 m² rue Jean Fleuret permettant, selon les règles d'urbanisme en vigueur, l'édification d'un bâtiment de 12000 m² maximum théorique de SHON de bureaux et 110 places de stationnement en sous-sol.

L'objet du projet est de réaliser sur ce terrain, un bâtiment administratif complémentaire de l'hôtel communautaire actuel permettant d'accueillir la majorité des services.

Par délibérations n° 2005/0296 du 22 avril 2005 et 2005/0553 du 8 juillet 2005, le Conseil de Communauté a approuvé la mise en œuvre, sur la base d'un programme, de deux procédures parallèles afin d'organiser la construction d'un bâtiment administratif dans le cadre :

- d'un bail emphytéotique administratif,
- d'une maîtrise d'ouvrage publique.

Les deux procédures ont été lancées et étudiées simultanément.

1. Procédure tendant à la conclusion d'un bail emphytéotique administratif

8 offres ont été reçues suite à la consultation organisée par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Après analyse par les services, elles ont été étudiées en comité technique puis en Jury ad hoc le 19 juillet 2006.

Deux types de projets ont été présentés :

1. I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur)
Surfaces utiles proposées de 7 022 m² à 9 321 m² (5 dossiers)
2. Non I.G.H.
Surfaces utiles proposées de 5 608 m² à 8 211 m² (4 dossiers).

L'étude de toutes les propositions, tant par le Comité technique que par le jury ad hoc, a révélé que le programme qui a servi de base aux huit propositions, de par son ouverture à variantes mais avec de nombreuses références à un immeuble de type I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur), a suscité des propositions de très bonne qualité, mais très disparates dans leur contenu.

Certaines offres ont permis de démontrer la faisabilité d'un immeuble non I.G.H., donc moins coûteux en investissement et en exploitation, tout en accueillant presque la totalité du programme établi pour la Communauté. L'importance des différences entre les offres présentées est telle qu'elle a généré un doute quant au choix pouvant être retenu.

Devant la diversité des propositions présentées le 19 juillet, la moitié des membres constituant le jury ad hoc a souhaité une décision immédiate et l'autre moitié a, compte tenu des incidences budgétaires résultant du choix entre la construction d'un immeuble I.G.H. ou non I.G.H., été d'avis de surseoir à toute désignation et de déclarer sans suite cette procédure.

Au vu de l'avis du jury ad hoc, deux solutions s'offrent à la Communauté Urbaine :

- Relancer immédiatement une procédure de BEA sur la base d'un programme modifié et clarifié
- Réaliser le bâtiment en maîtrise d'ouvrage publique.

2. Analyse comparative des solutions BEA et maîtrise d'ouvrage publique

La procédure de BEA qui a été menée, permet de disposer d'éléments permettant de fiabiliser la comparaison entre une solution BEA et une solution maîtrise d'ouvrage publique.

2.1 – Hypothèse nouvelle procédure BEA

Elle est chiffrée sur la base des résultats de la consultation, dans l'hypothèse d'un immeuble non I.G.H., réactualisée en fonction d'un décalage d'un an du démarrage de la réalisation (hypothèse d'une décision du Conseil en Janvier 2007).

Dans cette hypothèse (signature du contrat Janvier 2008) :

➤ *Date d'entrée dans les locaux 1^{er} janvier 2010*

A. Coût des charges liées au BEA sur 20 ans (loyers, maintenance et taxe foncière incluses)	54,9 M€
B. Economies correspondant aux loyers payés actuellement par la CUB sur 20 ans	53,1 M€
C. Surcoût final supporté par la CUB sur 20 ans C = A – B.	+1,8 M€.

Par ailleurs, une décision du Conseil d'Etat du 7/11/05 a reconnu l'éligibilité des dépenses réelles d'investissement d'un marché d'entreprise de travaux publics (METP) au FCTVA. Le BEA présentant de grande similitude avec le METP, pourrait être de même éligible à ce fond. Le montant de la T.V.A. récupérable sur 20 ans représente 6.705.581 €.

Dans ce cas (signature Janvier 2008 – éligibilité au FCTVA) :

➤ *Date d'entrée dans les locaux 1^{er} janvier 2010*

A. Coût des charges liées au BEA sur 20 ans (loyers, maintenance et taxe foncière incluses)	48,2 M€
B. Economies correspondant aux loyers payés actuellement par la CUB sur 20 ans	53,1 M€
C. Economie finale pour la CUB sur 20 ans C = A – B.	- 4,9 M€.

2.2 – Hypothèse de maîtrise d'ouvrage publique

L'estimation des travaux est réalisée sur la base du coût prévisionnel de construction de l'immeuble du Conseil Général, rue Jean Fleuret établie après passation des marchés de travaux avec les entreprises.

Un planning du projet (hypothèse d'une décision du Conseil en Janvier 2007) prenant en compte les différentes procédures des marchés publics conduit à un début des travaux en Janvier 2010 avec une entrée dans les locaux mi 2011.

Dans cette hypothèse :

➤ *Date d'entrée dans les locaux 1^{er} Juin 2011*

A. Coût de l'investissement sur 20 ans (compris remboursement emprunt, maintenance)	51,8 M€
B. Economies correspondant aux loyers payés actuellement par la CUB sur 20 ans	49,7 M€
C. Surcoût réel final supporté par la CUB sur 20 ans C = A – B.	+ 2,1 M€.

2.3 – Comparaison des deux solutions BEA – Maîtrise d'ouvrage

Hypothèse Elément de comparaison	BEA	BEA avec FCTVA	Maîtrise d'ouvrage
Coût des remboursements de l'investissement sur 20 ans (compris maintenance)	54,9	48,2	51,8
Date d'achèvement	1er janvier 2010	1 ^{er} janvier 2010	1 ^{er} juin 2011
Coût réel CUB sur 20 ans (déduction faite du montant des loyers à verser si l'opération n'était pas engagée).	+ 1,9	- 4,9	+ 2,1

L'ensemble des éléments de comparaison montre que les solutions BEA et maîtrise d'ouvrage publique sont financièrement équivalentes (0,2 millions d'euros d'écart sur 20 ans).

Le délai de réalisation est cependant plus important pour la maîtrise d'ouvrage publique (+ 1.5 an).

La fiabilité du coût du BEA est aussi plus importante car les aléas du chantier et de la maintenance ne seront pas supportés par la communauté urbaine, à la différence de la solution maîtrise d'ouvrage publique.

L'analyse globale plaide donc en faveur de la solution BEA.

L'éventualité d'une éligibilité au FCTVA du BEA rendrait cette hypothèse encore plus favorable, l'écart financier s'élevant à environ 7 millions d'euros.

3. Les objectifs et les évolutions du programme

Dans l'optique du lancement d'une nouvelle procédure BEA, le programme initial a été modifié pour mieux répondre aux attentes de la Communauté Urbaine.

La demande d'un bâtiment non IGH a été exprimée clairement afin de limiter les coûts d'entretien et de fonctionnement. Les équipes auront à proposer l'optimisation des surfaces dans ce contexte.

La politique de gestion des accès a été précisée. Les accès du public et du personnel seront séparés. Un accès piétons au niveau dalle sera prévu pour le personnel afin d'assurer une liaison entre l'hôtel de la CUB et le nouveau bâtiment.

Le rez-de-chaussée et éventuellement le niveau 1 accueillera du public dans un espace dédié à la promotion des activités de la Communauté Urbaine et à l'information sur les services offerts à la population (transport, eau, assainissement, déchets, développement durable, ...). Cet espace pourra également servir pour des expositions, réunions et Commissions.

Les contrôles d'accès, informations sur l'occupation des salles prévues dans l'Hôtel de la C.U.B. seront unifiés avec les dispositifs prévus dans l'Hôtel de la C.U.B.

Le bâtiment sera livré en plateaux paysagés. La maîtrise des aménagements intérieurs restera de la compétence de la CUB. Mais un plan d'aménagement type d'un plateau sera demandé afin de vérifier les surfaces utiles réelles offertes.

La construction sera réalisée selon une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) dans le respect des cibles caractérisant cette procédure. L'objectif de qualité qui a été retenu dans le choix des matériaux et leur mise en œuvre s'inscrit dans la recherche de l'application de la RT (Règlementation Technique) 2005 – 10 %.

Le nouveau dossier de consultation est consultable à la Direction des Moyens Généraux (Immeuble UCB rue Carayon Latour)

4. Composition de la Commission ad hoc

Il est proposé la création d'une Commission ad hoc chargée de procéder à l'audition des concurrents dans le cadre de la présentation de leur projet, et de formuler un avis sur les offres remises au regard des critères du règlement de consultation.

Cette Commission sera composée :

- des membres titulaires ou suppléants de la Commission d'Appel d'Offres, le Président ayant voix prépondérante,
- de cinq personnalités compétentes, désignées par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, ayant voix délibératives
- de trois personnalités à voix consultatives, désignées par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Compte tenu des éléments avancés, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs,

- de renoncer à la construction de l'immeuble de bureaux rue Jean Fleuret en maîtrise d'ouvrage publique quelles que soient ses modalités, et, par voie de conséquence, d'abroger toutes les décisions administratives antérieures prises en ce sens,
- de déclarer sans suite la procédure actuelle de bail emphytéotique administratif,
- d'approuver le nouveau dossier de consultation tenant compte du programme modifié tel que décrit ci-dessus,
- d'autoriser Monsieur le Président :
 - à relancer une nouvelle procédure de bail emphytéotique administratif y compris toutes formalités utiles permettant de parvenir à l'élaboration d'une offre économiquement optimisée,
 - à mettre en place la commission ad hoc telle que décrite ci-dessus,
 - à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération notamment pour réaliser l'ensemble des formalités imposées à la directive du 14/06/1993.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 30 mars 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
3 AVRIL 2007**

PUBLIÉ LE : 3 AVRIL 2007

M. ODETTE EYSSAUTIER

