

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 février 2008
(convocation du 11 février 2008)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Février Deux Mil Huit 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DENON-BIROT Marie-Nelly, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. MARTIN Hugues (à cpter de 11 h 10)
M. FLORIAN Nicolas à M. DUPRAT Christophe
M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle (jusqu'à 9 h 50)
M. BELIN Bernard à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 9 h 50)
M. BANNEL Jean-Didier à M. CASTEX Régis
M. BELLOC Alain à M. CASTEL Lucien
M. BENOIT J. Jacques à M MOULINIER Maxime (jusqu'à 10 h 00)
Mme. BRUNET Françoise à M. BANAYAN Alexis
M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia

M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MANSENCAL Alain à M. JUNCA Bernard
M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel
M. PETIT Alain à Mme. DARCHE Michelle
M. POIGNONEC Michel à M. SOUBIRAN Claude
M. PONS Henri à M. SIMON Patrick
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. TAVART Jean-Michel à M. BAUDRY Claude
Mme. VIGNE Elisabeth à M. MERCHERZ Jean

EXCUSE :

M. CANIVENC

LA SÉANCE EST OUVERTE

Bruges - Equipement Hôtelier de Plein Air - Mise à disposition de l'emprise foncière dans le cadre d'un bail emphytéotique - Actions d'accompagnement communautaire - Décisions - Autorisations.

Monsieur SEUROT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

L'agglomération bordelaise ne disposant pas d'un équipement d'hôtellerie de plein air de haut de gamme dédié notamment à l'accueil d'un tourisme de transit qui soit de nature à conforter son offre touristique, il est proposé, en collaboration avec la Ville de Bruges et l'Office du Tourisme de Bordeaux, la réalisation d'un équipement structurant de niveau international.

A la suite d'un appel à projets mené par la Ville de Bruges en 2005, la Société PROGEFIM/Groupe Cassous a été retenue pour réaliser cette opération.

A – Le site :

Situé sur la commune de Bruges, en mitoyenneté du complexe du Parc des Expositions, du Bois de Bordeaux et des antennes sportives, le terrain d'assiette proposé pour l'accueil du projet d'hôtellerie de plein air (H.P.A) présente des atouts majeurs. En effet, ce terrain communautaire d'une superficie de 13,5 hectares, jouxte la réserve naturelle. Classé en secteur UGES au PLU, ce site offre des potentialités remarquables pour le développement futur de l'agglomération.

Les modalités de mise à disposition du foncier :

L'estimation des domaines en date du 13 Août 2007 valorisant le terrain à hauteur de 10 800 000 € HT s'avérant incompatible avec l'équilibre économique de l'opération et compte tenu de l'intérêt communautaire de réaliser ce projet, il est proposé de mettre à disposition le terrain sous la forme d'un bail emphytéotique de 45 ans.

La redevance proposée est évolutive pour permettre à l'activité de démarrer et un complément de rémunération est prévu pour tenir compte de l'évolution de la construction du site et de la fréquentation réelle.

Le présent bail emphytéotique sera conclu moyennant une redevance annuelle payable d'avance et de progression variable, pour atteindre le montant de 95 300 € HT au bout de 6 années d'exercice, soit les redevances annuelles suivantes :

Année N (année de mise à disposition du foncier)	R : 27 000 €
Année N + 1	R : 47 650 €
Année N + 2	R : 47 650 €
Année N + 3	R : 47 650 €
Année N + 4	R : 47 650 €
Année N + 5 et suivantes	R : 95 300 €

Dès lors que l'aménagement du terrain sera achevé, il est convenu que la redevance soit fixée à 95 300 €, y compris si cet évènement intervient sur la période des années N + 1 à N + 4.

A compter de l'année N + 6, la redevance R sera révisable chaque année selon une formule d'actualisation déclinée dans le bail emphytéotique joint à la présente délibération.

Ces modalités ont été définies en prenant en compte les éléments suivants :

- délais de réalisation du projet,
- temps de retour des premières recettes
- valorisation du foncier revenant à terme à la Collectivité.

En complément de cette recette de base, il est également institué une évolution de la redevance en fonction, d'une part du niveau de construction sur le site et de la fréquentation réelle d'autre part.

B – Le contenu du projet :

Une première tranche de 199 emplacements portera sur 40 emplacements nus, 80 emplacements grand confort caravanes (GCC) et 79 emplacements grand confort (GC).

Une deuxième tranche dont la composition sera le résultat de la demande constatée en première phase comprendra la réalisation de chalets, autorisés aujourd'hui par le classement en secteur UGES au titre de la première modification du PLU.

Le volet environnemental comprend des aménagements paysagers importants, la création de lacs, cascades, merlons, et plus généralement l'application de la démarche HQE dans l'objectif de réalisation d'un camping pilote selon le projet Ecocamps (éco-conception, éco-label européen).

C – Programme des travaux :

- **Travaux pris en charge par l'opérateur** :

- Travaux de VRD et de paysagement du site : 3 600 000 € H.T.
- Traitement des accès y compris les travaux de signalisation : 100 000 € HT.
- Réalisation de bâtiments : 1 500 000 € H.T.
- Réalisation de chalets : 2 400 000 € H.T.

Soit un montant total de : 7 600 000 € HT

- **Travaux pris en charge par la CUB** :

Il est proposé que la Communauté Urbaine assure la maîtrise d'ouvrage directe de l'aménagement des réseaux en limite d'opération, soit :

- Assainissement : Réalisation d'une solution gravitaire de desserte au nord de l'opération pour un montant de 240 000 € H.T.
- Télécommunications : 29 970 € H.T.

Ce qui représente un coût total de 269 970,00 € HT.

Ces travaux représentent l'effort financier de notre établissement public au titre de l'accompagnement de ce projet soutenu par la Région Aquitaine et l'Europe, en complément de la mise à disposition du foncier.

Aussi, considérant ce qui précède, et si tel est votre avis, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs de bien vouloir :

- **DECIDER** de la mise à disposition du terrain communautaire situé sur la Commune de Bruges référencé AE1 pour une surface de 135 000 m² dans le cadre du bail emphytéotique ci-annexé,

- **AUTORISER** :

- Monsieur le Président à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision,
- la réalisation sous maîtrise d'ouvrage CUB des travaux précités pour un coût total de 269 970,00 € H.T.

L'inscription des crédits nécessaires à cette opération au budget principal de l'exercice en cours, au chapitre 23, article 2315, fonction 900, CRB D100.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 février 2008,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
3 AVRIL 2008**

PUBLIÉ LE : 3 AVRIL 2008

M. NICOLAS FLORIAN