	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 juillet 2022	N° 2022-403

Convocation du 30 juin 2022

Aujourd'hui jeudi 7 juillet 2022 à 15h00 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
M. Bernard-Louis BLANC à M. Patrick PAPADATO
Mme Fatiha BOZDAG à M. Fabrice MORETTI
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Anne LEPINE
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Radouane-Cyrille JABER
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME
Mme Harmonie LECERF à M. Alain GARNIER
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Andréa KISS


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Alain GARNIER de 15h à 16h et à partir de 18h05 le 7 juillet
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 17h25 le 8 juillet
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h30 le 7 juillet et à partir de 15h55 le 8 juillet
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 15h35 le 8 juillet
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Céline PAPIN à partir de 19h10 le 7 juillet
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h le 7 juillet et à M. Jean-Jacques PUYOBRAU de 9h30 à 12h45 le 8 juillet
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN le 7 juillet
M. Brigitte TERRAZA à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h30 le 8 juillet
Mme Claudine BICHET à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 17h30 le 7 juillet
Mme Brigitte BLOCH à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h à 15h55 le 7 juillet et à Céline PAPIN à partir de 17h le 8 juillet
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à Mme Andréa KISS de 13h à 14h30 le 8 juillet
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 15h55 le 8 juillet
M. Patrick PAPADATO à Mme Isabelle RAMI à partir de 18h 35 le 7 juillet
Mme Delphine JAMET à M. Patrick LABESSE à partir de 18h40 le 7 juillet
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET jusqu'à 10h05 le 8 juillet
M. Alexandre RUBIO à Mme Christine BOST le 7 juillet
M. Baptiste MAURIN à Mme Andréa KISS le 7 juillet
M. Nordine GUENDEZ à Mme Nathalie LACUEY le 7 juillet
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 7 juillet
M. Dominique ALCALA à Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h40 le 8 juillet
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Serge TOURNERIE le 7 juillet
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 7 juillet
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT le 7 juillet et à partir de 16h15 le 8 juillet
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 19h10 le 7 juillet et à M. GARIGUES à partir de 17h25 le 8 juillet
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Gérard CHAUSSET à partir de 16h le 7 juillet et, à Mme Françoise FREMY jusqu'à partir 11h le 8 juillet
M. Alain CAZABONNE à M. Patrick BOBET à partir de 13h le 8 juillet
M. Olivier CAZAUX à Mme Isabelle RAMI le 7 juillet
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 7 juillet et à Mme Fabienne HELBIG de 13h05 à 14h30 le 8 juillet
M. Max COLES à M. Christophe DUPRAT le 7 juillet
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANÇOIS le 7 juillet et à Mme Amandine BETES à partir de 14h45 le 8 juillet
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE le 7 juillet et à partir de 16h15 le 8 juillet
M. Christophe DUPRAT à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h40 le 8 juillet
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI de 13h05 à 14h30 le 8 juillet
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 18h30 le 7 juillet
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT de 12h05 à 14h30 et à M. Max COLES à partir de 17h30 le 8 juillet
Mme Françoise FREMY à M. Gérard CHAUSSET à partir de 18h30 le 7 juillet
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h55 le 7 juillet
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Brigitte TERRAZA le 7 juillet et à partir de

13h10 le 8 juillet
M. Frédéric GIRO à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h30 le 8 juillet
M. Laurent GUILLEMIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h le 8 juillet
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 18h05 le 7 juillet
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Bastien RIVIERES à partir de 19h10 le 7 juillet
M. Michel LABARDIN à M. Patrick PUJOL de 15h à 19h le 7 juillet, à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 14h30 le 8 juillet et à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h30 le 8 juillet
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Dominique ALCALA le 7 juillet
Mme LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN à partir de 11h le 8 juillet
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Eva MILLIER jusqu'à 10h20 le 8 juillet
M. Jacques MANGON à M. Kévin SUBRENAT à partir de 12h05 le 8 juillet
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY à partir de 15h45 le 8 juillet
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLIER à partir de 15h35 le 8 juillet
M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Eva MILLIER à partir de 18h30 le 7 juillet et de 11h à 13h le 8 juillet
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 19h le 7 juillet, à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 14h30 le 8 juillet et à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h25 le 8 juillet
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY de 12h35 à 16h15 et à M. Fabien ROBERT à partir de 16h15 le 8 juillet
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 19h le 7 juillet, de 12h35 à 17h30 à M. Christophe DUPRAT et à M. Max COLES à partir de 17h30 le 8 juillet
M. Philippe POUTOU à Mme Brigitte BLOCH à partir de 18h25 le 7 juillet
M. Benoît RAUTUREAU à Mm Zeineb LOUNICI à partir de 17h25 le 7 juillet
M. Frank RAYNAL à Mme Eva MILLIER à partir de 17h20 le 7 juillet, à M. Max COLES de 14h50 à 16h40 le 8 juillet et à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h50 le 8 juillet
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA le 7 juillet et à partir de 14h 30 le 8 juillet
M. Bastien RIVIERES à Mme Fannie LE BOULANGER à partir de 17h30 le 8 juillet
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Zeineb LOUNICI le 7 juillet et à M. TROUCHE le 8 juillet
Mme Béatrice SABOURET à M. Fabien ROBERT de 15h à 17h20 le 7 juillet
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Béatrice SABOURET à partir de 19h10 le 7 juillet et à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h30 le 8 juillet
M. Kévin SUBRENAT à M. Michel POIGNONEC le 7 juillet
M. Thierry TRIJOLET à Mme Christine BOST le 7 juillet
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel POIGNONEC à partir de 16h40 le 7 juillet
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 16h55 le 7 juillet, et à M. SUBRENAT le 8 juillet

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 7 juillet 2022	Délibération
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2022-403

**SAINT MEDARD EN JALLES - Zone d'aménagement économique ' Galaxie 4 ' -
Compte rendu financier et d'activités (CRFA) 2021 - Approbation - Avenant n°2 au
Traité de concession - Approbation - Avenant n°2 à la convention d'avance de
trésorerie - Approbation - Décision**

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement sont ici présentées :

- I – Le bilan de la Zone d'aménagement économique, composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2021), transmis par la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole
- II- Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole
- III – L'avenant n°2 au Traité de concession
- IV – L'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie

I- Le bilan de la zone d'aménagement économique « Galaxie 4 » à Saint Médard en Jalles

Par délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite « Galaxie 4 » située à Saint Médard en Jalles, en confiant son aménagement à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole. Par cette même délibération, le Conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.

D'une superficie de 6 hectares, le site de projet « Galaxie 4 » se situe au nord du périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, sur la commune de Saint Médard en Jalles. Galaxie 4 est ainsi situé au sud de l'avenue de Capeyron dans la continuité du parc d'activités Galaxie et desservi par l'avenue de Mazeau. Cette situation géographique lui confère un intérêt stratégique majeur.

Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et notamment au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, et dans l'optique de pallier le manque de fonciers à vocation économique aménagés et disponibles sur son territoire, Bordeaux Métropole souhaite développer une offre foncière et immobilière nouvelle à destination des entreprises et des filières de son territoire.

Une étude de programmation a été conduite par Bordeaux Métropole à l'échelle de l'OIM en 2021 pour affiner les réponses à apporter aux besoins de la filière Aéronautique Spatiale Défense (ASD). Elle a confirmé pour les opérations Galaxie 4 et 5 Chemins de relancer fin 2021 la commercialisation avec d'éventuelles nouvelles orientations selon trois directions : implantation d'entreprises en lien avec l'ASD ou à Haute valeur ajoutée, parcours immobilier

d'entreprises en développement. Les typologies d'offre foncière développées sont ainsi variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées.

L'opération est réalisée au sein d'un lotissement d'activités qui a fait l'objet d'un permis d'aménager déposé par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses missions d'aménageur et obtenu le 18 février 2019.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- concevoir un aménagement flexible, adapté et adaptables aux besoins des entreprises qui s'installeront sur la zone d'activité,
- répondre aux besoins de création de locaux d'activités durables et de qualité,
- maîtriser le coût global de l'aménagement des espaces publics,
- veiller à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet en cohérence avec son milieu environnemental,
- prendre en compte les enjeux environnementaux propres au site par la mise en œuvre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser « ERC ».

Les objectifs définis consistent au développement d'un programme qui prévoit la cession de terrains aménagés à vocation économique d'une surface d'environ 30500 m² permettant la construction d'environ 13000 m² de surface de plancher de locaux d'activités.

L'aménagement des équipements propres du site de Galaxie 4 comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, de zones écologiques et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, tels qu'ils sont prévus au permis d'aménager, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

I -1. L'activité 2021 pour la zone d'aménagement économique « Galaxie 4 »

Toutes les procédures administratives et les études ont été finalisées en 2019 et 2020.

En 2021, la Fabrique de Bordeaux Métropole a piloté la réalisation de travaux d'aménagement de voirie et réseaux. Ces travaux se sont finalisés à la fin du premier trimestre 2021. Par la suite, la Fab a piloté le processus de remise d'ouvrage auprès des services gestionnaires de Bordeaux Métropole et de la Ville. Un procès-verbal de remise d'ouvrage a ainsi été délivré le 27 avril 2021. La Ville a validé un arrêté d'ouverture de la voie le 22 avril 2021 et l'ouverture effective de cette voie a été réalisée le 21 mai 2021.

En application de l'arrêté préfectoral n°63/2019 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, la Fabrique de Bordeaux Métropole a piloté les différentes missions de la maîtrise d'œuvre environnementale confiées au bureau d'études ETEN désigné en 2019. Ces missions ont comporté :

- la poursuite de la réalisation de travaux de compensation dans le courant du premier semestre 2021,
- la réalisation de travaux d'entretien du site de Galaxie 4 à l'automne 2021 et du site Mauvesin en fin d'année 2021.

En ce qui concerne la commercialisation des terrains, la Fabrique de Bordeaux Métropole a prolongé les actions de commercialisation enclenchées avec des preneurs identifiés en 2019 et 2020, avec la concrétisation de deux promesses de vente au bénéfice des sociétés Aircalo et Bâtiformes, suite au dépôt de permis de construire sur les lots réservés.

De nouveaux contacts ont été également établis tout au long de l'année 2021 afin de poursuivre la commercialisation des lots restants.

La crise sanitaire et économique due à la COVID 19 a impacté le calendrier de commercialisation de l'opération, avec une nette baisse des prises de contact en 2020 et 2021, et notamment de la part d'entreprises appartenant à la filière Aéronautique-Spatial-Défense. Dans ce contexte et afin de répondre à des besoins d'entreprises endogènes, Bordeaux Métropole a acté au premier semestre 2021, l'ouverture de cette opération d'aménagement publique à des entreprises hors de la cible Aéronautique Spatial défense, avec une attention particulière pour les prospects à haute valeur ajoutée et une orientation productive et pourvoyeuse d'emplois.

Enfin, lors du COPRO OIM Bodeaux Aéroport de septembre 2021 il a été demandé à la Fabrique de Bordeaux Métropole de réserver les lots 1,2 et 3 pour la mise en œuvre du projet Way4Space et de privilégier les entreprises à Haute valeur ajoutée et/ou de la filière Aéronautique-Spatial-Défense sur les 3 lots restants à commercialiser sur l'opération, à la date du second semestre 2021.

En ce qui concerne l'accompagnement des projets immobiliers, la Fabrique de Bordeaux Métropole accompagne tous les porteurs de projet dans l'élaboration de leur projet d'implantation d'entreprise, dès la phase de conception en s'appuyant sur la fiche de lot déclinant les orientations urbaines, architecturales et paysagères spécifiques à chaque implantation et sur le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères techniques et environnementales (CPAUPTE) du lotissement, jusqu'aux relations avec les concessionnaires des réseaux et le SDIS (Service départementale d'incendie et de secours). L'activité prévisionnelle pour 2022 s'articulera principalement autour des actions suivantes :

- l'organisation du comité de suivi environnemental pour la seconde année d'entretien des sites de Galaxie 4 et Mauvesin,
- le pilotage des travaux d'entretien sur les sites de Galaxie 4 et Mauvesin,
- la poursuite des missions de garantie de parfait achèvement des aménagements jusqu'au terme du délai de garantie de 1 an pour les travaux de Voirie réseaux divers (VRD),
- la poursuite des missions de garantie de reprise et de période d'entretien des végétaux de Galaxie 4 jusqu'au terme du délai de garantie de 2 ans pour les plantations,
- les cessions des lots aux preneurs les plus avancés et la signature de promesse de vente avec les autres preneurs identifiés,
- la poursuite des actions de commercialisation,
- les échanges autour des modalités de reprise foncière par Bordeaux Métropole des lots 1,2 et 3 réservés au projet du Way4Space,
- la poursuite de la rétrocession des fonciers supports d'ouvrages de voirie et d'ouvrages environnementaux.

I – 2. Les missions confiées à l'aménageur en 2021

L'activité **2021** s'est traduite par un total de **dépenses de 794 046 € TTC.**

Ces dépenses pour l'année 2021 correspondent à :

- ETUDES : études de définition, accompagnement des projets immobiliers et études environnementales pour un montant de 12 033 € TTC,
- FONCIER : régularisation de la taxe foncière du terrain d'assiette du projet et frais de géomètre pour un montant de 9 841 € TTC,
- FRAIS D'AMENAGEMENT : travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Fabrique de Bordeaux Métropole et maîtrise d'œuvre d'exécution pour un montant de 736 631 € TTC,
- HONORAIRES DE CONCESSION : rémunération forfaitaire pour un montant de 35 308 €TTC,
- FRAIS DIVERS : frais de gestion bancaires pour un montant de 233 €TTC.

Au 31 décembre 2021, 80 % des dépenses prévisionnelles du bilan aménageur ont été mandatées.

L'activité **2021** s'est traduite par un total de **recettes de 221 776 € TTC.**

Ces recettes pour l'année 2021 correspondent à :

- PARTICIPATION A L'EQUILIBRE : pour un montant de 209 384 € TTC,
- AUTRES RECETTES : dépôt de garantie pour un montant de 12 392 € TTC.

Au 31 décembre 2021, 10,3 % des recettes prévisionnelles ont été enregistrées.

Pour 2022, au regard des actions prévisionnelles, le bilan prévisionnel s'établit à 161 860 € TTC de dépenses et à 1 547 388 € TTC de recettes, correspondants aux cessions des lots et à la participation à l'équilibre (pour 104 692 €).

I-3. Equilibre du bilan et avance de trésorerie

Pour rappel le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2021, était arrêté à 2 823 829 € HT, soit 3 304 837 € TTC.

Il n'y a pas d'écart notable avec le bilan tel qu'il est annexé au traité de concession approuvé par la délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018.

L'évolution du poste « frais d'aménagement » correspond à des ajustements de la répartition des coûts de travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et des travaux concessionnaires.

Le bilan prévisionnel demeure à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

Il est à noter que le calendrier global de l'opération, notamment la commercialisation des lots cessibles, a été impacté par la crise sanitaire et économique liée à la COVID 19. Au premier semestre 2022, un avenant de prolongation de délai au traité de concession est prévu afin de prendre en compte ce décalage, en allongeant le délai de la concession d'aménagement au regard de cet impact.

Au 31 décembre 2021, la trésorerie de l'opération présente un solde négatif de 2 304 506 € TTC et un solde prévisionnel négatif de 918 978 € TTC au 31 décembre 2022. Conformément à l'article 15.7 du traité de concession le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. Tel que prévu à l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole par délibération n° 2019/659 du 29 novembre 2019, l'avance prévue sera mobilisée selon l'échéancier suivant :

- Versement avance : 1 950 000 € en 2023,
- Remboursement de l'avance : 1 950 000 € en 2024.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

BILAN AMENAGEUR- Dépenses

DEPENSES	Bilan actualisé 2021		
	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	131 365	25 744	157 109
Accompagnement projets immobiliers	60 848	12 170	73 018
Autres études	70 517	13 575	84 091
Frais d'acquisition et de libération des sols	895 980	16 657	912 637
Acquisitions foncières	800 000		800 000
- détail acquisitions			
SOUS-TOTAL PAR PROPRIETAIRE			
Acquisition commune SMJ	800 000		800 000
Acquisition BM			
Frais (notariés 2,7% et frais de gestion des terrains)	95 980	16 657	112 637
Libération des terrains			
Indemnités d'éviction			
Aléas			
Frais d'aménagement	1 410 374	282 009	1 692 383
Maîtrise d'œuvre (hors AVP et PRO)	48 958	9 792	58 750
Travaux et aléas	1 234 416	246 883	1 481 300
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	127 000	25 334	152 334
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	293 616		293 616
Rémunération	293 616		293 616
Frais de communication	15 000	2 985	17 985
Frais divers	61 855	271	62 126
Frais financiers			
Frais divers (Assurance, Taxes...)	61 855	271	62 126
Actualisation	15 639	3 128	18 767
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	15 639	3 128	18 767
TVA encaissée (-) / reversée (+)		150 214	150 214
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	2 823 829	481 008	3 304 837

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC	
	Bilan origine	CRFA 2021			
Cession Charges foncières	Prix unit m ² terrain		2 378 288	475 658	2 853 945
Reprise lots 1,2,3 - ≈ 5971 m ² surface cessible	moyenne 79€/m ² de terrain		380 000	76 000	456 000
Vente autres lots - ≈ 25303 m ² surface cessible			1 998 288	399 658	2 397 945
PM : SdP prévisionnelle ≈ 12500 m ² (COS 40%)					
	Bilan origine	CRFA 2021			
Participation constructeurs	Prix unit m ² terrain	Prix unit m ² terrain			
Participation équipements d'intérêt général					
Sans objet					
Subventions					
Participation métropolitaine			418 768		418 768
Participation équilibre			418 768		418 768
Participation remise d'ouvrages					
Participation complément prix					
Participation communale					
Saint-Médard-en-Jalles					
Autres recettes			26 773	5 350	32 123
Autres produits			26 752	5 350	32 103
Produits financier			21		21
TOTAL DES RECETTES			2 823 829	481 008	3 304 837

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC	
	Bilan origine	CRFA 2021			
Cession Charges foncières	Prix unit m ² terrain		2 378 288	475 658	2 853 945
Reprise lots 1,2,3 - ≈ 5971 m ² surface cessible	moyenne 79€/m ² de terrain		380 000	76 000	456 000
Vente autres lots - ≈ 25303 m ² surface cessible			1 998 288	399 658	2 397 945
PM : SdP prévisionnelle ≈ 12500 m ² (COS 40%)					
	Bilan origine	CRFA 2021			
Participation constructeurs	Prix unit m ² terrain	Prix unit m ² terrain			
Participation équipements d'intérêt général					
Sans objet					
Subventions					
Participation métropolitaine			418 768		418 768
Participation équilibre			418 768		418 768
Participation remise d'ouvrages					
Participation complément prix					
Participation communale					
Saint-Médard-en-Jalles					
Autres recettes			26 773	5 350	32 123
Autres produits			26 752	5 350	32 103
Produits financier			21		21
TOTAL DES RECETTES			2 823 829	481 008	3 304 837

II – Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

DEPENSES BM avant concession d'aménagement	En € TTC
Acquisition des terrains pour la compensation environnementales (coût actualisé) : ratio de terrain nécessaire à la compensation de Galaxie 4	85 351 € TTC Pour mémoire : valeur totale 135 700 € TTC (valeur 2009)
TOTAL DEPENSES BM avant concession d'aménagement	85 351 € TTC

DEPENSES BM après concession d'aménagement	En € TTC
Gestion des zones de compensation sur 26 ans	228 000 € TTC
TOTAL DEPENSES BM après concession d'aménagement	228 000 € TTC

DEPENSES				RECETTES			
Nature	HT	TVA	TTC	Nature	HT	TVA	TTC
Acquisitions	85 351	0	85 351				
Gestion zones de	190 000	38 000	228 000				

compensation							
Participation à l'équilibre	418 768	0	418 768				
TOTAL	694 119	38 000	732 119				

Le bilan consolidé de cette opération pour Bordeaux Métropole reste inchangé par rapport à celui annexé au traité de concession et approuvé par délibération en date du 27 avril 2018. L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à **732 119 € TTC**, correspondant à la valeur des terrains utilisés pour la compensation environnementale, à la gestion sur 26 ans de ces zones de compensation à l'issue de la concession et à la participation à l'équilibre de l'opération d'aménagement. Hormis le retour fiscal, l'opération d'aménagement Galaxie 4 n'engendre pas de recettes pour Bordeaux Métropole.

III – L'avenant n° 2 au Traité de concession

Par délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite « Galaxie 4 » située à Saint Médard en Jalles, en confiant son aménagement à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole. Par cette même délibération, le Conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Le traité de concession de l'opération d'aménagement Saint-Médard-en-Jalles Galaxie 4, a été notifié à La Fabrique de Bordeaux Métropole le 21 septembre 2018 pour une durée de 4 ans conformément à l'article 4 du traité, soit jusqu'au 21 septembre 2022.

L'article 4 précise que cette durée « pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les limites de ce qu'autorise la réglementation en vigueur. »

Au regard des dates prévisionnelles de commercialisation des lots issus de l'opération d'aménagement et afin de tenir compte de l'impact de la crise économique et sanitaire sur la réalisation de l'opération, il apparaît nécessaire de proroger la durée de la concession de deux années, soit jusqu'au 21 septembre 2024. La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de l'opération d'aménagement est dorénavant fixée à six années à compter de sa date de prise d'effet. Subséquemment, conformément à l'article 19.3 du traité de concession, le montant prévisionnel de la rémunération de l'aménageur est augmenté de 70 616 euros, correspondant à l'augmentation de la durée de la concession.

Par ailleurs, la Fabrique de Bordeaux Métropole est bénéficiaire de l'arrêté préfectoral n°63/2019 portant dérogation aux interdictions de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats. Cette autorisation encadre la mise en œuvre de dispositions en faveur de l'environnement sur une durée de 30 ans, sur le site de Galaxie 4 et sur le site de compensation Mauvesin. L'avenant n°2 propose d'acter la remise d'ouvrage de l'ensemble des ouvrages environnementaux réalisés sur le site de projet Galaxie 4 et sur le site de compensation Mauvesin au plus tard à la date du 20 février 2024. Il est par ailleurs convenu parties que le concédant assurera la responsabilité et les mesures de suivi des mesures de compensation mise à la charge du concessionnaire par l'arrêté n°63/2019, tant au niveau administratif que technique et financier. Ainsi Bordeaux Métropole s'engage à solliciter, préalablement à la remise d'ouvrage, le transfert de l'autorisation environnementale obtenue par le concédant et relative à l'arrêté n°63/2019 portant dérogation aux interdictions de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, sur le fondement du premier alinéa de l'article R. 181-47 du Code de l'environnement.

Les autres clauses du Traité de concession demeurent inchangées.

La prolongation de la durée de la concession n'engendre pas d'écart notable en dépenses et en recettes, en raison d'une diminution des charges à recettes constantes. Le bilan prévisionnel demeure à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation à l'équilibre de Bordeaux Métropole.

IV – L'avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie

Conformément à l'article 15.3 du Traité de concession et par délibération n° 2019-659 en date du 29 novembre 2019, le Conseil métropolitain a approuvé un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie. Cet avenant n°1 prévoyait un versement de l'avance en

2021 et un remboursement par la Fab en 2022, à la clôture de l'opération.

Compte tenu de la prolongation des délais de l'opération, il convient également sans modifier le montant de l'avance, en modifier le rythme de versement et de remboursement selon l'échéancier suivant :

- Versement de 1 950 000 € en 2023,
- Remboursement de 1 950 000 € en 2024.

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

VU l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 300-4, L 300-5 et suivants,

VU la délibération cadre n° 2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018 du Conseil de Métropole, approuvant le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite « Galaxie 4 » à saint Médard en Jalles, et confiant son aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n° 2019/659 du 29 novembre 2019 du Conseil de Métropole approuvant le CRFA 2018, et l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie,

VU la délibération n° 2020/419 du Conseil de Métropole approuvant le CRFA 2019,

VU la délibération n° 2021/607 du Conseil de Métropole approuvant le CRFA 2020,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu d'activités et financier soumis à l'approbation du Conseil métropolitain et considérant que le contexte de crise économique a eu un impact sur la mise en œuvre des travaux et de la commercialisation de l'opération,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRFA 2021 de l'opération d'aménagement économique dite « Galaxie 4 » à saint Médard en Jalles,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°2 au Traité de concession prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 21 septembre 2024 et d'autoriser Monsieur Le Président à signer l'ensemble des documents y afférent,

Article 3 : d'approuver l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie et d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents y afférent.

Mmes Christine BOST, Marie-Claude NOEL, Nadia SAADI, Pascale BRU, Tiphaine CORNACCHIARI, MM. Bastien RIVIERES, Jean-Jacques PUYOBRAU, Jérôme PESCIANA, Jacques MANGON et Benoît RAUTUREAU sont absents lors du débat et du vote.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur MANGON, Monsieur PESCIANA, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 12 JUILLET 2022	Pour expédition conforme,
DATE DE MISE EN LIGNE : 12 JUILLET 2022	le Vice-président,
	Monsieur Stéphane DELPEYRAT