	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-541</b>

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 2023 à 09h30 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, 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, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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 GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON


**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PESKINA à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PESKINA de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	<b><i>N° 2023-541</i></b>

---

**SAINT-MEDARD-EN-JALLES - Zone d'aménagement économique ' Galaxie 4 ' -  
Compte rendu financier et d'activités (CRFA) 2022 - Approbation**

---

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 (ZAE), composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2022), transmis par la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole

II- Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

**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 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 Bordeaux Aéroport en 2021 pour affiner les réponses à apporter aux besoins de la filière Aéronautique Spatiale Défense (ASD). Elle a confirmé pour l'opération Galaxie 4 une nouvelle orientation en termes de commercialisation : implantation d'entreprises en lien avec l'ASD ou à haute valeur ajoutée et parcours immobilier d'entreprises endogènes en développement.

L'opération est réalisée au sein d'un lotissement d'activités qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 18 février 2019.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- Concevoir un aménagement flexible, adapté et adaptable aux besoins des entreprises qui s'installeront sur la zone.
- Répondre aux besoins de création de locaux d'activités durables et de qualité.
- Maitriser 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 30 500 m<sup>2</sup> permettant la construction d'environ 13 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

L'aménagement des équipements propres du site de Galaxie 4 réalisé dans le cadre de la concession comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, de zones écologiques et d'installations diverses.

Par délibération n° 2022/403 du 7 juillet 2022, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le CRFA 2021 de l'opération d'aménagement économique Galaxie 4.
- L'avenant n°2 au Traité de concession prorogeant la durée de la concession jusqu'au 21 septembre 2024, sans impact sur la participation de Bordeaux Métropole.
- L'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie versée par Bordeaux Métropole à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ne modifiant pas le montant de l'avance, mais l'échéancier de versement du remboursement.

### **I - 1. L'activité 2022 pour la zone d'aménagement économique « Galaxie 4 »**

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

Les travaux d'aménagement se sont finalisés à la fin du premier trimestre 2021. Par la suite, La Fabrique de Bordeaux Métropole 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 :

- Le contrôle du respect des prescriptions issues des autorisations administratives environnementales sur le site de Galaxie 4 pour les travaux d'entretien réalisés sur le site
- La réalisation de travaux d'entretien du site Mauvesin en 2022.
- Le suivi des travaux d'entretien des zones compensatoires et le contrôle de la conformité au plan de gestion et éventuelles actions correctrices.
- Le suivi administratif et l'élaboration de compte rendus des travaux d'entretien aux services de l'état et à leurs conseils.
- En 2022, La Fabrique de Bordeaux Métropole a également engagé des échanges avec la Direction de la Nature de Bordeaux Métropole pour enclencher un processus de remise d'ouvrage des compensations environnementales en cohérence avec les dispositions de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement.

En ce qui concerne la commercialisation des terrains, un comité de pilotage de l'opération a eu lieu en janvier 2022. La Fabrique de Bordeaux Métropole a poursuivi les opérations de commercialisation enclenchées avec les entreprises Bâtiformes, Aircalo et Temsega.

Deux actes de vente ont été signés en 2022 respectivement au profit de la société Bâtiformes et de la société Aircalo, consécutivement à l'obtention de leurs permis de construire purgés de tout recours.

Le contrat de réservation au profit de Temsega a abouti à la signature d'une promesse de vente en 2022, alors que la société a obtenu un permis de construire fin 2022.

De nouveaux contacts ont également été établis pour poursuivre la commercialisation des lots restants, notamment avec l'entreprise RJ Watts à la demande de la commune de Saint-Médard-en-Jalles. En 2022, La Fabrique de Bordeaux Métropole n'a pas de nouveaux prospects dont les besoins pourraient correspondre à Galaxie 4.

Par ailleurs, La Fabrique de Bordeaux Métropole a enclenché en 2022 les études nécessaires pour réaliser les rétrocessions des fonciers supports d'ouvrages de voirie et d'ouvrages environnementaux.

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.

La Fabrique de Bordeaux Métropole a ainsi accompagné en 2022 les sociétés Bâtiformes et Aircalo dans l'obtention de leurs permis de construire et dans la mise en œuvre des travaux des projets immobiliers. La société Bâtiformes a emmenagé sur son site de Galaxie 4 à la toute fin d'année 2022. La Fabrique de Bordeaux Métropole a également accompagné la société Temsega et ses concepteurs dans l'élaboration de leur projet d'implantation et dans l'instruction du permis, jusqu'à l'obtention fin 2022 dudit permis de construire.

En 2023, les activités prévisionnelles qui seront menées par la Fab pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Galaxie 4 dans le cadre des missions issues du traité de concession sont les suivantes :

- Organisation du comité de suivi environnemental de la deuxième année d'entretien en janvier 2023.

- La poursuite des missions de la maîtrise d'œuvre urbaine relatives à la garantie de reprise et d'entretien des végétaux de Galaxie 4 jusqu'au terme du délai de garantie de 2 ans pour le travaux de plantation.

- La Fab poursuivra les démarches de remise des ouvrages de compensation environnementale en lien avec la Direction de la Nature de Bordeaux Métropole.

- La cession au profit de l'entreprise Temsega interviendra au second semestre 2023.

## **I – 2. Les missions confiées à l'aménageur en 2022**

L'activité **2022** s'est traduite par un total de **dépenses de 60 201 € TTC** dont le détail est précisé en annexe (études générales / gestion des fonciers / frais d'aménagement / honoraires de la concession).

Au 31 décembre 2022, 88 % des dépenses prévisionnelles du bilan aménageur ont été mandatées.

L'activité **2022** s'est traduite par un total de **recettes de 1 637 214 € TTC**.

Ces recettes pour l'année 2022 correspondent à des cessions de lots pour un montant de 1 511 164 € TTC, une participation à l'équilibre pour un montant de 104 692 € TTC et un dépôt de garantie pour un montant de 21 358 € TTC.

Au 31 décembre 2022, 65 % des recettes prévisionnelles ont été enregistrées.

Pour 2023, au regard des actions prévisionnelles, le bilan prévisionnel s'établit à 87 117 € TTC de dépenses et à 161 207 € TTC de recettes, correspondant à la vente d'un terrain.

### **I - 3. Equilibre du bilan et avance de trésorerie**

**Pour rappel le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2022, était arrêté à 2 659 120 € HT, soit 3 059 268 € 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.

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération présente un solde négatif de 727 493 € TTC et un solde prévisionnel positif de 1 296 597 € TTC au 31 décembre 2023. 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°2 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole par délibération n° 2022/403 du 7 juillet 2022, 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.

## II – Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

<b>DEPENSES BM avant concession d'aménagement</b>	<b>En € TTC</b>
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)
<b>TOTAL DEPENSES BM avant concession d'aménagement</b>	<b>85 351 € TTC</b>

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

<b>DEPENSES</b>				<b>RECETTES</b>			
<b>Nature</b>	<b>HT</b>	<b>TVA</b>	<b>TTC</b>	<b>Nature</b>	<b>HT</b>	<b>TVA</b>	<b>TTC</b>
Acquisitions	85 351	0	85 351				
Gestion zones de compensation	190 000	38 000	228 000				
Participation à l'équilibre	418 768	0	418 768				
<b>TOTAL</b>	<b>694 119</b>	<b>38 000</b>	<b>732 119</b>				

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.

**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° 2022/403 du 8 juillet 2022 du Conseil de Métropole approuvant le CRFA 2021, l'avenant n°2 au traité de concession et l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie.

**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,

#### **DECIDE**

**Article unique** : d'approuver le CRFA 2022 de l'opération d'aménagement économique dite « Galaxie 4 » à Saint-Médard-en-Jalles.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur RUBIO, Monsieur PESCHINA, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Stéphane DELPEYRAT
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	