

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-490

Convocation du 19 septembre 2024

Aujourd'hui jeudi 26 septembre 2024 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Brigitte BLOCH à M. Didier CUGY
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à M. Nicolas FLORIAN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Amandine BETES à Mme Typhaine CORNACCHIARI le 26 septembre
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER le 26 septembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 27 septembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 27 septembre
M. Olivier CAZAUX à M. Patrick PAPADATO le 26 septembre
Mme Camille CHOPLIN à M. Laurent GUILLEMIN le 26 septembre
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Andréa KISS le 27 septembre
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Andréa KISS le 26 septembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE le 27 septembre
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI le 26 septembre
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH le 26 septembre
Mme Harmonie LECERF-MEUNIER à Mme Anne LEPINE le 26 septembre
M. Guillaume MARI à M. Bastien RIVIERES le 27 septembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL le 26 septembre
M. Jérôme PESKINA à M. Eric CABRILLAT le 27 septembre
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN le 27 septembre
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD le 27 septembre
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI le 26 septembre
M. Serge TOURNERIE à M. Bruno FARENIAUX le 26 septembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	<i>N° 2024-490</i>

**LE HAILLAN- ZAC Cœur de Ville - Compte-rendu financier et d'activités année 2023 -
Approbation - Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Cadre juridique d'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC Cœur de Ville ;
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville ;
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics ;
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC ;
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2018 ;
- l'avenant n° 1 au traité de concession.

Par délibération n° 2020/335 du 23 octobre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2019.

Par délibération n° 2021/711 du 25 novembre 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2020.

Par délibération n°2023-524 du 1^{er} décembre 2023, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2021/2022 et l'avenant n°2 au traité de concession.

Le traité de concession « Le Haillan-ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

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, il est présenté le compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA) qui rend compte de l'avancement de l'opération et permet d'actualiser le bilan annuel prévisionnel.

Ainsi, sont ici présentées :

- 1- Le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2023), transmis par La Fab,
- 2- Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune du Haillan.

Pour rappel, la ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur ;
- à l'Est par la rue de Los Héros ;
- au Nord par la place François Mitterrand ;
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus Express qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le programme de construction initial de 33 000 m² prévoit la réalisation de 500 logements soit environ 32 000 m² de surface de plancher et 1 000 m² d'activités, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie depuis le CRFA 2022 ainsi avec environ 34 % de logements en locatif social, 23 % en accession sociale et abordable et 43 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, dorsale plantée, venelles). Il est aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

1- Le bilan de la ZAC « Cœur de Ville » au Haillan

1- 1 L'activité 2023 pour la ZAC

Le programme de construction

En 2023, au regard d'une connaissance plus approfondie du contexte hydrogéologique du site (périmètre rapproché du Ruet) et des difficultés de sortie des projets immobiliers (crise immobilière), La Fab a cherché à sécuriser la constructibilité des ilots afin de garantir la sortie des logements dans des délais raisonnables. Ce travail a porté principalement sur les ilots 6 et 8 sur lesquels une solution mixte avait été pensée initialement en terme de parking avec un parking silo habité pour l'ilot 6 et un parking souterrain pour l'ilot 8.

L'équilibre économique des opérations immobilières dans le contexte de la nappe à très faible profondeur ne permet plus de sortir des logements avec du parking en sous-sol.

La Fab a donc missionné sa maîtrise d'œuvre urbaine afin qu'elle propose de gérer de manière plus économe le stationnement. Il en est ressorti un parking silo commun aux ilots 6 et 8. Ce choix a un impact sur la constructibilité de la ZAC puisque le parking habité de l'ilot 6 devient un simple parking.

La surface de plancher totale connaît donc une diminution par rapport au dernier CRFA. Elle passe de 33 171 m² environ pour les logements à 31 821 m². Elle ne connaît pas de modifications sur les commerces, services et activités restant à 885 m².

1 – 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2023 s'est traduite par un total des dépenses de 3 260 535 € TTC.

Les dépenses pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Etudes mobilité
- Mission de concertation, animation, communication et médiation
- Etudes environnementales
- Etudes techniques

Le poste étude représente 211 419 € TTC.

FONCIER :

- Acquisition de quatre biens
- Frais en lien avec la gestion des biens (sécurisation, impôts, entretien)
- Frais en lien avec la cessibilité (géomètre, huissier)

Le poste foncier représente 2 859 663 € TTC

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Honoraires de la MOE
- Premiers travaux

Le poste frais d'aménagement représente 86 702 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle. Le poste Honoraires de Concession représente 100 000 € TTC

FRAIS DE COMMUNICATION : ils représentent un montant de 2 082 € TTC.

FRAIS DIVERS : ils représentent un montant de 669 € TTC.

Au 31 décembre 2023, 44 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le total des recettes s'élève à 10 396 € TTC et correspondent à :

FRAIS DIVERS : les produits divers issus des loyers des biens mis en gestion pour un montant de 10 006 € TTC.

PRODUITS FINANCIERS : ils s'élèvent à 391 € TTC.

1.3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2023 est arrêté à 20 533 035 HT- 23 777 396 € TTC soit en diminution par rapport au CRFA 2022 (20 942 668 HT- 24 314 554 € TTC). L'impact entre le CRFA 2022 et le CRFA 2023 s'élève à - 409 634 € HT.

Les principaux écarts en dépenses d'un montant global de 409 634 € HT sont dus à :

- Les études environnementales en lien avec le dossier CNPN et les sondages géotechniques liés au Périmètre de Protection Rapproché du Ruet
- L'augmentation des dépenses de sécurisation afin d'éviter les squats
- La diminution des dépenses de terrassements et de pollution

Les principaux écarts en recettes d'un montant global de 409 634 € HT sont dus à :

- La diminution de la SDP pour l'ilot 6 qui entraîne une baisse des recettes attendues pour un montant de 420 280 € HT
- L'encaissement de loyers et produits financiers

Le détail des autres écarts est commenté en annexe 5 par poste de dépenses et de recettes.

Le bilan demeure donc à l'équilibre.

1.4 Participation du concédant

Participation du concédant Le rythme de versement de la participation du concédant ne connaît pas de modifications par rapport au dernier CRFA :

2024 : 3 802 591 € TTC

2025 : 4 647 339 € TT

2- Le bilan consolidé de l'opération

II – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition	3 457 930	691 586	4 149 516
Terrain Ilot 1	252 000	50 400	302 400
Terrain ilot 6	1 980 356	396 071	2 376 427
Terrain ilot 7	425 574	85 115	510 689
Terrains Ilot 8	800 000	160 000	960 000
Participation métropolitaine	11 141 266	1 960 839	13 102 106
Participation à l'équilibre	1 337 069		1 337 069
Participation à la remise d'ouvrages	9 804 197	1 960 839	11 765 037
Travaux	2 573 430	500 000	3 073 430
Ecole - création 5 classes	2 500 000	500 000	3 000 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	73 430		73 430
TOTAL DES DEPENSES BM	17 172 626	3 152 425	20 325 052
RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur historique d'acquisition du foncier constructible + frais réels et hors foncier pour espaces publics	3 457 930	691 586	4 149 516
Terrain Ilot 1	252 000	50 400	302 400
Terrain Ilot 6	1 980 356	396 071	2 376 427
Terrain Ilot 7	425 574	85 115	510 689
Terrains Ilot 8	800 000	160 000	960 000
Autres recettes	528 375	5 675	534 050
Participation ville aux 5 classes	500 000		500 000
Ville verse à BM au titre de la FO de l'éclairage public	28 375	5 675	34 050
Recettes sur travaux ville	47 950		47 950
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	47 950		47 950
TOTAL DES RECETTES	4 034 255	697 261	4 731 516

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole ne connaît pas de modifications par rapport au

II – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition			
Participation ville équipements publics	528 375	5 675	534 050
Equipements en infrastructure sous MO aménageur			
Participation à la remise d'ouvrages de l'éclairage public entre ville et BM convention délégation	28 375	5 675	34 050
Participation école (5 classes ZAC)	500 000		500 000
Travaux Ville	4 236 370	820 000	5 056 370
Equipements superstructure			
Creche	1 100 000	220 000	1 320 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	136 370		136 370
Démolition - reconstruction classes hors besoins ZAC	3 000 000	600 000	3 600 000
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	4 764 745	825 675	5 590 420

Le bilan consolidé de la Ville du Haillan s'élève à : 5 017 370 € TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur projet			
Recettes sur travaux ville	573 050		573 050
Participation ZAC aux places de creche	484 000		484 000
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	89 050		89 050
TOTAL DES RECETTES	573 050		573 050

Le bilan consolidé de la ville du Haillan ne connaît pas de modifications par rapport au CRFA 2022.

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 L 1523-2 et L5217-2,

VU le code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 et L311-1 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° n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan,

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville,

VU la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le traité de concession

confiant la conduite de l'opération à La Fab, la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement,

VU la délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2018 et l'avenant n° 1 au traité de concession.

VU la délibération n° n° 2020/335 du 23 octobre 2020, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2019.

VU la délibération n° n° 2021/711 du 25 novembre 2021, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2020.

VU la délibération n°2023-524 du 1er décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2021-2022 et l'avenant n°2 au traité de concession.

CONSIDERANT QUE en vertu de l'article 16 du traité de concession l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et d'activités soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le Compte-rendu Financier et d'activités 2023 du projet ZAC « Cœur de Ville » au Haillan

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 OCTOBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 4 OCTOBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p>
---	--