

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-480

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	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2024-480

BEGLES-VILLENAVE D'ORNON
Zone d'aménagement concerté (ZAC) "Route de Toulouse"
Compte rendu financier 2023 (CRF)
Avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie
- Décision - Approbation

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Mesdames, Messieurs,

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

1. Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2023, transmis par La Fab

- 1.1 Préambule et cadre juridique
- 1.2 L'activité 2023 pour la ZAC
- 1.3 Le programme de construction
- 1.4 Missions confiées à l'aménageur
- 1.5 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au dossier de réalisation (cf. annexe 5 du CRF)

2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole, la commune de Bègles et la commune de Villenave d'Ornon

- 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
- 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles
- 2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon
- 2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon

3. Avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie

Annexes

Annexe 1 Bilan consolidé

Annexe 2a Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps

Annexe 3 Tableau des acquisitions et cessions

Annexe 4a Programme global de construction actualisé

Annexe 4b Programme global de construction état d'avancement

Annexe 4c Programme global de construction échelonné dans le temps

Annexe 5 Bilan comparé

Annexe 6 Suivi des factures

Annexe 7 Suivi des clauses d'insertion

Annexe 8a Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Annexe 8b Bilan consolidé pour la ville de Bègles

Annexe 8c Bilan consolidé pour la ville de Villenave d'Ornon

Annexe 9 Compte rendu financier et d'activités 2023

Annexe 10 Avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie

1. Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2023, transmis par La Fab

1.1 Préambule et cadre juridique

Par délibération n° 2015 /0582 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon

Par délibération n° 2016/156 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, le Programme des équipements publics et le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;

Le traité de concession « Bègles Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse » a été notifié à l'aménageur le 19 mai 2016 pour une durée de 10 ans.

D'autre part, le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le 26 janvier 2018, **l'avenant n°1 au Traité de concession**, à la suite de la nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes.
- Le 30 novembre 2018, **l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie.**
- Le 27 septembre 2019, **l'avenant n°2 au Traité de concession et à la convention de trésorerie** pour permettre à LaFab la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique
- Le 28 janvier 2022 **l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie**
- Le 24 novembre 2022 **l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie**
- Le 27 septembre 2024 :
 - o **la modification du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics**
 - o **l'avenant n°3 au Traité de concession** permettant d'allonger la durée de la ZAC de 5 ans

Il s'agit d'une ZAC de 15,1 ha qui vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade. Elle a pour objectifs :

- une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Le dossier de réalisation prévoit la construction d'équipements scolaires sur les deux communes.

Sur la commune de Bègles est prévue la construction de 3 classes répondant aux besoins des futurs habitants au sein d'un nouveau groupe scolaire, pour un coût estimé de 1 500 000 € HT / 1 800 000 € TTC financés par Bordeaux Métropole pour 1 200 000 € HT / 1 440 000 € TTC et une participation de 300 000 € HT / TTC de la ville de Bègles.

Sur la commune de Villenave d'Ornon a été réalisé l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec la création d'une classe maternelle pour un total de 300 000 € HT / TTC financé par Bordeaux Métropole.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC s'insère dans un schéma de déplacements métropolitains par la création de liens piétons et cyclables entre les différents secteurs de projet (connexion à la boucle verte, continuité voie verte au nord) et la création d'espaces publics nouveaux s'appuyant sur 3 séquences différentes, du nord au sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

- l'espace public Terre Sud,
- l'avenue Promenade,
- la place Aristide Briand.

Au total, ce sont près de 29 100m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

1.2 L'activité 2023 pour la ZAC (Annexe 9)

Les études

Sur l'actualisation du plan guide

Suite à l'actualisation du plan guide sur le secteur Nord de Bègles et sur le secteur Bourlax Méliès, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a actualisé les documents graphiques du plan guide en 2023.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée sur des études capacitaires et des fiches de lot sur les ilots CA3', CA5, et Central Téléphonique. Une actualisation de l'étude capacitaire a été engagée sur les ilots Bourlax Méliès en fin d'année 2023 pour prendre en compte l'évolution du PPRI sur ce secteur.

Sur les études environnementales

Un diagnostic faune flore « 4 saisons » à l'échelle de la ZAC a été engagé en septembre 2022, et finalisé en 2023 par la société EVINERUDE.

En parallèle La Fab a confié à la société ENVOLIS une mission de mise à jour de la stratégie Eviter-Réduire-Compenser (ERC) de l'opération d'aménagement, qui permettra la définition de mesures à l'échelle de chaque ilot ainsi qu'un suivi renforcé des impacts du projet de ZAC.

Sur la mobilité

Dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre de l'ilot Labro, une analyse des projets a été réalisée par la SCET, sur les thématiques en lien avec la mobilité.

Une enquête mobilité auprès des habitants de l'ilot ABC et la création d'un kit de mobilité ont été préparées par le groupement Auxilia et Nova7 fin 2023 pour mise en œuvre en 2024.

Sur les procédures administratives : déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation

En parallèle des acquisitions menées à l'amiable, La Fab a, en 2020, saisi le juge de l'expropriation pour la fixation du prix de plusieurs fonciers. Le juge de l'expropriation s'est ainsi prononcé sur le prix de plusieurs fonciers en 2023.

Les acquisitions foncières amiables et évictions

Ilot CA1

L'îlot CA1 situé à Bègles est maîtrisé en partie nord par Bordeaux Métropole et par La Fab au sud.

Le nord de l'îlot accueille un parking temporaire à usage du public. Une procédure de déclassement par anticipation a été initiée par Bordeaux Métropole. Par délibération du 26 mai 2023, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé le déclassement par anticipation de ce parking. Par conséquent, la désaffectation devra intervenir le 26 mai 2029 au plus tard.

Par acte du 14 décembre 2023, La Fab est devenue propriétaire du terrain au prix de 479 444,40 € TTC, soit 399 537 €HT, conformément au traité de concession.

D'autre part, la partie sud de l'îlot a été libérée par les concessionnaires automobiles le 31 mars 2023 suite au versement d'un montant d'éviction de 112 500€ par occupant, conformément au protocole d'accord transactionnel

Ilot Labro

La Fab est propriétaire de l'ensemble du foncier de l'îlot. Demeure la question de l'expulsion de l'enseigne « La Seigneurie » (Groupe PPG) qui poursuit ses activités sur le site.

L'accord envisagé avec l'occupant, La Seigneurie, en vue de son transfert à Villenave d'Ornon, rue Pagès n'a pas été formalisé. Il était prévu une indemnisation à hauteur de 50 000€ versée à la libération du site, en juillet 2022. L'occupant a notifié le refus de son transfert et son maintien dans les lieux. La Fab a engagé une procédure en expulsion vis-à-vis de La Seigneurie en 2023 afin de tenir ses objectifs opérationnels.

Par un jugement défavorable en date du 8 juin 2023, le juge rejette la demande de La Fab car il ne reconnaît pas d'équivalence des locaux. Pour autant, même si le juge dit que la société PPG occupe sans droit ni titre l'immeuble et a accepté la relocalisation, il constate qu'aucune indemnisation ne lui est due.

La Fab a fait appel de cette décision afin d'ordonner l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre. La déclaration d'appel a été déposée le 26 septembre 2023.

Etudes et prestations de services liées aux acquisitions foncières, libération du foncier et gestion des biens

Ilot Méliés : Pour les biens maîtrisés par l'aménageur, les conventions d'occupation temporaires ont été prolongées en 2023 (café de la route, l'Oriental, Crêp'Art, Goût et Création, O Goût d'Eden etc..)

La Fab a également entrepris en 2023 le transfert d'activités commerciales

Ilot Labro : Les travaux de dépollution des sols ont démarré en août 2023.

Ilot CA1 : le foncier a été libéré par les concessionnaires automobiles le 31 mars 2023 et a donné lieu au versement d'indemnités d'éviction.

La réalisation du programme des équipements publics

Conception des espaces publics

La maîtrise d'œuvre urbaine a été mobilisée sur une reprise du dossier PRO et DCE de la placette Aurélie Ducros. Cette reprise a permis une désimperméabilisation du projet initial et la plantation d'arbres supplémentaires.

Travaux de la place Aristide Briand – phase 2

Les travaux de réalisation de la phase 2 de la place Aristide Briand ont permis la livraison de la place en septembre 2023.

L'accompagnement des projets immobiliers

La Fab, en qualité d'aménageur, accompagne les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire. Pour accomplir cette mission, La Fab mobilise l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, Sathy, Paul Rolland, l'Agence TER et Zefco, dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets immobiliers ainsi qu'en vue de la délivrance d'avis

préalables au dépôt des permis de construire. Le bureau d'études Ingerop est également sollicité pour la réalisation de fiches de lot techniques et avis sur les raccordements.

Ilot Labro : Un cycle d'ateliers de mise au point du projet a été engagé en 2023. Un permis de construire n'a pu être déposé en 2023 du fait d'une nécessaire adaptation du projet pour des raisons foncières (occupation du site par PPG) et économiques. Ce travail d'adaptation est en cours afin de permettre la réalisation complète ou phasée du programme de construction dans un délai court.

Ilot CA1' : Le permis de construire a été délivré en mai 2023. Mi-2023, Pichet a informé La Fab et Domofrance de son incapacité à mettre en œuvre le permis de construire obtenu, du fait des coûts de construction actuels et de la nécessité de réduire les prix de sortie des logements libres. Une évolution de la programmation et du projet architectural est à l'étude.

Ilots A,B,C : Les travaux de construction des bâtiments A,B et C ont été engagés en 2022 et se sont terminés en décembre 2023.

Ilot L1 : Les travaux de terrassements ont démarrés en novembre 2022. Ils ont été suspendus par l'entreprise de gros œuvre en janvier 2023 à la suite de difficultés de réalisation de chantier. Le COL a constaté l'abandon de chantier à l'été 2023 et a recontractualisé avec une nouvelle entreprise. Les travaux ont repris en novembre 2023.

Ilot CA1 : Les échanges sur l'adaptation de la programmation et le bilan de l'opérateur se sont poursuivis en 2023. Une reprise des plans de logements est en cours.

Ilot CA3 : Le concours de maîtrise d'œuvre a permis la désignation fin 2023 de l'équipe lauréate formée par le cabinet d'architecture A6A et par le paysagiste Let's Grow.

La Communication / information

Les sociétés Deux Degrés et Néorama ont été missionnées pour accompagner l'aménageur sur l'animation, la médiation et l'information sur le projet de ZAC pour une durée de 6 ans, dans les

3 temporalités suivantes : la phase amont au démarrage des travaux, la phase des travaux, l'accompagnement des premiers habitants de la ZAC.

De manière générale, nombre d'actions de médiation ou d'animation sont menées en sein du Café de la Route qui se situe dans un bâtiment acquis par La Fab, l'ancien bar Le Dominique, au sein du futur îlot Méliès, aménagé pour accueillir du public, mutualisant la fonction de Maison du Projet et de lieu d'animation pour le quartier. Sur l'animation du quartier, ce sont les centres sociaux de Bègles et Villenave d'Ornon qui se chargent de faire vivre ce lieu, qui accueille de nombreux visiteurs et habitués.

En 2023, La Fab s'est à cet égard mobilisée sur la question du montage juridique économique en vue de l'implantation du café de la route en tant qu'équipement intercommunal pérenne au sein du futur parc de la promenade de l'estey.

En 2023, Deux Degrés a été mobilisé sur les actions suivantes : définition d'un plan d'actions sur le volet communication/médiation, mise-à-jour des documents de communication (kit de projet, maquette), création et animation d'une page sur les réseaux sociaux.

1.3 Le programme de construction

En 2023, le programme global de construction fait état d'une variation de - 4% par rapport au dossier de réalisation.

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat. Au regard de la programmation des premiers permis de construire, le nombre de logement est porté à 1 245 pour environ 86 167 m² de SP (au lieu de 1300 logements dans le dossier de réalisation correspondants à 92 900m²), soit 92% de la SP du programme de construction.

Description du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Programmation initiale	%	Programmation actualisée 2023	%	Variation %
Locatif social	455	35%	430	35%	-6%
PLAI	136	10%	129	10%	-5%
PLUS	319	25%	301	24%	-6%
PLS	-	-			
Accession sociale	130	10%	176	14%	36%
Accession abordable	117	9%	101	8%	-14%
Accession libre	598	46%	538	43%	-10%
Sous total logements	1 300		1 245		-4%

Description du programme de construction (en m² SP et %)

Nature du programme	Programmation initiale		Prévisions actualisées 2023		Variation %
	m ² SP	%	m ² SP	%	
Locatif social	32 515	35%	29 485	34,2%	-9%
PLAI	9 755	10%	8 845	10,3%	-9%
PLUS	22 761	25%	20 639	24,0%	-9%
PLS	-	-			
Accession sociale	9 290	10%	12 520	14,5%	35%
Accession abordable	8 361	9%	7 472	8,7%	-11%
Accession libre	42 734	46%	36 691	42,6%	-14%
Sous total logements	92 900	92%	86 167	92%	-7%
Commerces et activités	7 730	8%	7 477	8%	-3%
Total	100 630		93 645		-7%

En synthèse, 34% des surfaces sont dédiées aux logements sociaux, 23% des surfaces à l'accession sociale/abordable et 43% des surfaces à l'accession libre.

Les commerces et activités affichent une diminution de la SP initiale, passant de 7730m² à 7477m², ce qui représente 8% du programme global de construction.

1.4 Missions confiées à l'aménageur

SUR LES DEPENSES

L'activité 2023 s'est traduite par un total des dépenses de **3 261 479 € TTC**.

Ces dépenses concernent (par ordre décroissant) :

LE FONCIER : 1 366 899 € TTC.

- ✓ Acquisition des parcelles constituant l'emprise de l'ilot CA1 auprès de Bordeaux Métropole ;
- ✓ Indemnités d'éviction sur l'ilot CA1
- ✓ Diagnostics techniques sur les bâtis à démolir ou à conserver ;
- ✓ Expertises juridiques et foncières dans le cadre de la libération des fonciers ;
- ✓ Frais d'entretien des biens et impôts fonciers
- ✓ Travaux et frais de dépollution des sols sur les ilots Labro et L1

LES TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 1 340 472 € TTC.

- ✓ Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- ✓ Travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab la Place Aristide Briand.

LES HONORAIRES DE CONCESSION (Rémunération forfaitaire annuelle) : 270 000 € TTC.

LES ETUDES : 126 536€ TTC

- ✓ Actualisation graphique du plan guide ;
- ✓ Avis sur permis de construire sur l'îlot CA1' et l'îlot patrimonial ;
- ✓ Mission d'accompagnement des projets immobiliers sur l'îlot Labro ;
- ✓ Actualisation du diagnostic « 4 saisons » par la société EVINERUDE ;
- ✓ Diagnostic géotechnique sur l'îlot CA3 et analyses HAP sur enrobés
- ✓ Indemnisation des architectes dans le cadre du concours sur l'îlot Labro

LES FRAIS DIVERS ET DE COMMUNICATION : 28 434 € TTC

LA TVA ENCAISSEE/REVERSEE : 129 138 €.

SUR LES RECETTES

L'activité 2023 s'est traduite par un total de recettes de 84 674 € TTC

PRODUITS DIVERS :

- ✓ Loyers versés par La Seigneurie sur l'îlot Labro, et par les locataires suivants : Take a Breathe, l'Oriental, crêp'art, Goût et Créations, Au goût d'Eden, AF Auto;
- ✓ Produits financiers.

1.5 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au CRF 2022

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2023 est arrêté à **43 126 286€ HT** (48 220 172€ TTC) contre **40 482 356€ HT** (45 187 030€ TTC) au CRF 2022, **soit une évolution de 2 643 930€ HT détaillée ci-après**

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

Concernant les dépenses prévisionnelles :

FONCIER : + 1 005 871€ HT

Ce poste prévisionnel augmente de la façon suivante :

- ✓ + 577 900 € HT sur l'estimation du coût d'acquisition des fonciers non maîtrisés par l'aménageur
- ✓ + 332 891 € HT de frais notariés, sécurisation de site et impôts fonciers
- ✓ + 95 080 € HT d'actualisation des indemnités d'évictions

HONORAIRES CONCESSION : + 1 000 000€

Le montant global des honoraires de concession est augmenté pour prendre en compte la prolongation de la concession de 5 ans

FRAIS DE COMMUNICATION : + 562 158 € HT,

Ce poste est actualisé à la hausse : soit + 82 158 € HT des frais de communication eu égard à la prolongation de la durée de la concession d'aménagement et une augmentation de 480 000 € HT correspondant au coût prévisionnel des frais d'aménagement du Café de la Route.

ETUDES : + 247 902€ HT

Le bilan est actualisé par une augmentation de 194 546 € HT sur le poste « Accompagnement des projets immobiliers », correspondant à l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission d'architecte urbaniste. Celle-ci tient compte des missions et réunions d'accompagnement nécessaires à la reprise d'études sur les ilots bloqués, ceci afin de permettre le dépôt d'un permis de construire dans les meilleurs délais. Le poste « Autres études », est augmenté de 53 356 € HT, correspondant aux dépenses prévisionnelles d'indemnités de concours et d'expérimentations mises en place sur le thème de la mobilité.

PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS : Le bilan est diminué **172 000 € HT** pour tenir compte de la suppression de la participation prévue pour la réalisation d'un équipement petite enfance sur la commune de Bègles.

Concernant les recettes prévisionnelles :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : + 1 500 000 € HT

La participation de Bordeaux Métropole évolue à la hausse pour prendre en compte :

- La modification du PEP qui génère un impact de 68 000€ HT. Ce point fait l'objet d'une délibération précédente à ce même conseil.
- La prolongation de la concession qui s'accompagne de dépenses supplémentaires à hauteur de 1 330 060 € HT (honoraires de concession, études urbaines supplémentaires, médiation). Ce point fait l'objet d'une délibération précédente à ce même conseil.
- L'actualisation des frais d'acquisition et de portage foncier à hauteur de 101 940 € HT (en partie compensée par une hausse des charges foncières libres sur les ilots non engagés)

CHARGES FONCIERES : + 818 482 € HT

Les recettes prévisionnelles issues des charges foncières sont augmentées pour tenir compte d'une augmentation de la charge foncière du logement libre à un niveau de 550€/m² sur les ilots Bourlaux, Méliés, Simply et Pagès. Cette actualisation tient compte des évolutions en cours sur la programmation, notamment de la baisse de la part d'abordable au profit du locatif social et du BRS.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEUR : + 12 915 € HT

Ces recettes évoluent à la hausse en lien avec l'actualisation de la programmation sur les ilots CA1', L4 et CA5.

AUTRES RECETTES : Ce poste est actualisé à la hausse de **312 534 € HT**, pour tenir compte de la future cession du nouvel équipement du Café de la Route aux communes de Bègles et Villenave d'Ornon ainsi que des loyers perçus par La Fab en 2024.

Tableau récapitulatif

Postes	Dépenses	Recettes	Ecart
Modif PEP	308 000	240 000	- 68 000
suppression crèche	- 172 000		172 000
aménagement café de la route	480 000	240 000	- 240 000
Prolongation concession	1 330 060	-	- 1 330 060
études urbaines	247 902		- 247 902
frais de communication	82 158		- 82 158
hono concession (5 ans)	1 000 000		- 1 000 000
Autres modifications CRFA 2023	1 005 870	903 930	- 101 940
actualisation frais acquisition	1 005 871		- 1 005 871
arrondi frais aménagement et frais divers	- 1		1
hausse charges foncières libres		818 482	818 482
actualisation participations constructeurs		12 915	12 915
produits divers		72 533	72 533
Total	2 643 930	1 143 930	1 500 000

2. LES BILANS CONSOLIDES POUR BORDEAUX METROPOLE, LA COMMUNE DE BEGLES ET LA COMMUNE DE VILLENAVE D'ORNON.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Au vu des éléments présentés précédemment, il est proposé d'augmenter la participation du concédant pour un montant de 1 500 000 € HT soit + 1 351 626 € HT de participation d'équilibre et + 148 374 € HT de participation à la remise d'ouvrage.

Dans le cadre du CRF 2023 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 25 474 223€ TTC contre 23 944 548€ TTC au CRFA 2022.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 3 360 000 € TTC), la participation de la ville de Bègles pour la création du groupe scolaire (300 000 € HT) l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à **21 814 223 € TTC**.

CRF 2023 - BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation métropolitaine	21 462 740	2 271 483	23 734 223	Recettes de cessions des réserves foncières de BM	2 800 000	560 000	3 360 000
* Participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement	10 105 324		10 105 324				
* Participation à la remise d'ouvrage	11 357 416	2 271 483	13 628 899				
SOUS TOTAL Dépenses1 (D1)	21 462 740	2 271 483	23 734 223	SOUS TOTAL Recettes1 (R1)	2 800 000	560 000	3 360 000
Au titre des équipements structurants							
Equipements scolaires sous MOA de BM	1 500 000	240 000	1 740 000	Participations communales aux équipements d'intérêt général sous MOA de BM	300 000		300 000
* Bègles - Création groupe scolaire - 3 classes	1 200 000	240 000	1 440 000	Financement Ville de Bègles pour création groupe scolaire	300 000		300 000
* Villenave d'Ornon - extension groupe scolaire La Cascade -1 classe	300 000		300 000				
SOUS TOTAL Dépenses2 (D2)	1 500 000	240 000	1 740 000	SOUS TOTAL Recettes2 (R2)	300 000		300 000
TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)	22 962 740	2 511 483	25 474 223	TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)	3 100 000	560 000	3 660 000
BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE: R3-D3							-21 814 223 € TTC

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles

En dépenses, la commune de Bègles prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 893 719 € HT
- au titre des équipements communaux :
 - o une participation à la réalisation du groupe scolaire d'un montant de 300 000 € HT / TTC.
 - o une participation aux travaux de réhabilitation du café de la route présenté dans la délibération de modification du Programme des équipements publics à hauteur de 120 000€ HT /144 000€ TTC

En recette, est supprimé la participation financière de l'aménageur au titre des équipements communaux scolaires d'un montant de 172 000 € HT / TTC (crèche)

Ainsi, l'effort net de la commune de Bègles augmente, il s'établit à **1 516 463 € TTC** contre 1 200 463 € TTC au CRFA 2022.

CRF 2023 - BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE BEGLES								
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC	
Au titre du bilan Aménageur								
Acquisitions foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur				
Participation à la remise d'ouvrage	893 719	178 744	1 072 463					
SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)	893 719	178 744	1 072 463	SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)	-	-	-	
Au titre des équipements communaux								
Equipements sous MOA commune				Recettes de cessions foncières				
Participation à la réalisation du groupe scolaire sous MOA BM	300 000		300 000	Participation de l'aménageur aux équipements communaux (crèche)	172 000		172 000	
Participation aux Travaux de réhabilitation du le café de la route	120 000	24 000	144 000					
SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)	420 000	24 000	444 000	SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)				
TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)	1 313 719	202 744	1 516 463	TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)	-	-	-	
BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE BEGLES : R3-D3					-	1 516 463	€ TTC	

2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon

En dépenses, la commune de Villenave d'Ornon prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 128 846 € HT
- au titre des équipements communaux : une participation aux travaux de réhabilitation du café de la route présenté dans la délibération de modification du Programme des équipements publics à hauteur de 120 000€ HT / 144 000 € TTC

En recettes apparaissent :

- au titre du bilan aménageur : la cession des réserves foncières pour les emprises des îlots D et E de l'îlot témoin Aristide Briand pour un montant de 1 000 000 € TTC,

- au titre des équipements communaux : une participation de Bordeaux Métropole à l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec une classe d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Ainsi, le bilan net de la commune de Villenave d'Ornon présente un excédent de **1 001 385€ TTC** contre 1 145 385 € TTC au CRFA 2022

CRF 2023 - BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE VILLENAVE D'ORNON								
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC	
Au titre du bilan Aménageur								
Acquisitions foncières				Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur	1 000 000		1 000 000	
Participation à la remise d'ouvrage	128 846	25 769	154 615					
SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)	128 846	25 769	154 615	SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)	1 000 000	-	1 000 000	
Au titre des équipements communaux								
Equipements sous MOA commune				Recettes de cessions foncières				
Participation aux travaux de réhabilitation du café de la route	120 000	24 000	144 000	Participation de BM aux équipements communaux - extension groupe scolaire La Cascade -1 classe	300 000		300 000	
SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)	120 000	24 000	144 000	SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)	300 000	-	300 000	
TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)	248 846	49 769	298 615	TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)	1 300 000	-	1 300 000	
BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE VILLENAVE D'ORNON : R3-D3					1 001 385	€ TTC		

2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Route de Toulouse pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Route de Toulouse se basent sur les informations communiquées en juillet 2024 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, tant sur la typologie des logements que des locaux d'activité économique, et sur des valeurs 2024 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposées prennent en compte les impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale (II).

I - Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune :

Il existe cinq impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la cotisation foncière des entreprises (CFE), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux (THRAL) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB.

Pour 2023, les surfaces de plancher ont globalement été revues à la baisse, notamment pour les activités commerciales.

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré (méthode de comparaison pour les logements et méthode par grille tarifaire pour les locaux professionnels).

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et

er
la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1^{er} janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a institué un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation dès 2020. Ainsi, en 2021 et 2022, seuls 20% des foyers

er
s'acquittaient de la taxe d'habitation. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée.

Afin de compenser les pertes de recettes fiscales correspondantes, à partir de 2021, outre la part communale de TFPB historiquement versée à la commune, celle-ci perçoit la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se voit attribuer une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

Par ailleurs, les logements sociaux bénéficient d'une exonération de droit de taxe foncière de très longue durée (jusqu'à 30 ans) sur les propriétés bâties.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. Les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon ont voté pour un taux d'exonération à 40% des logements neufs pendant 2 ans suivant leur construction.

Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux d'activité économique.

Les estimations réalisées en juillet 2024 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements et des locaux commerciaux neufs, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **275K€** pour la **commune de Bègles**, à **243K€** pour la **commune de Villenave d'Ornon** et à 339K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Bègles est estimé à 459K€ et à 405K€ pour Villenave d'Ornon. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2024,

3. Avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie

Conformément à l'article 15.5 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »

L'opération ZAC Route de Toulouse bénéficie d'une avance de trésorerie d'un montant de 15 000 000 €.

L'avance a été et sera versée selon l'échéancier du Compte Rendu Financier et d'Activité de l'année 2023 suivant :

- 6 100 000 € en 2016 (déjà versés),
- 7 800 000 € en 2017 (déjà versés),
- 1 100 000 € en 2024.

Enfin, cette avance fera l'objet d'un remboursement prévisionnel selon l'échéancier du Compte Rendu Financier et d'Activité de l'année 2023 (CRFA Annexe 2c) suivant :

- 5 000 000 € en 2030.
- 10 000 000 € en 2031.

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 le Code de l'urbanisme notamment l'article L300-5,

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° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

VU la délibération n°2018/32 du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession.

VU la délibération n°2018/750 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie

VU la délibération n°2020-398 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2019.

VU la délibération n°2022-109 du 28 janvier 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2020 et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2022-611 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2021 et l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2023-644 du 1^{er} décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2022

VU la délibération n°2024- du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la modification du programme des équipements publics

VU la délibération n°2024- du 27 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de la ZAC – avenant n°3 au traité de concessions

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 financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRF 2023 de la ZAC « Route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°5 à la convention de Trésorerie et autoriser Mme La Présidente à le signer

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

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

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 Véronique FERREIRA</p>
---	---