

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-431

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
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2024-431

**SAINT-MEDARD-EN-JALLES - Zone d'aménagement économique ' Galaxie 4 ' -
Compte rendu financier et d'activités (CRFA) 2023 - Décision - Approbation**

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT 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 « Galaxie 4 », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2023), transmis par la SPL La Fab.

II - Le bilan consolidé pour le concessionnaire.

III – 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 Fab.

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 Aéroparc, 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 à l'ouest. Cette situation géographique lui confère un intérêt stratégique majeur pour l'implantation d'activités économiques.

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 Aéroparc, 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 l'opération Galaxie 4 une nouvelle orientation en termes de commercialisation, soit l'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 et économiques poursuivis par l'opération d'aménagement sont les suivants :

- 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,
- 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 30 500 m² permettant la construction d'environ 13 000 m² 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° 2023/541 du 1^{er} décembre 2023, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le CRFA 2022 de l'opération d'aménagement économique Galaxie 4.

Par délibération n°2024/149 du 12 avril 2024, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°3 au traité de concession relatif aux opérations préalables à la clôture de l'opération d'aménagement économique Galaxie 4, prévue le 21 septembre 2024.

I – 1. L'activité 2023 pour la zone d'aménagement économique « Galaxie 4 »

Procédures administratives

L'ensemble des procédures administratives ont été finalisées en 2019 et 2020.

En cohérence avec l'avenant n°2 au traité de concession :

- un arrêté a été pris le 9 mai 2023 par Bordeaux Métropole pour la remise et la rétrocession des ouvrages réalisés dans le cadre de la concession, dont ceux de compensation environnementale. Les rétrocessions des fonciers supports d'ouvrages environnementaux et de voiries ont été actées en 2023,
- le Préfet de la Gironde a modifié l'arrêté n°63/2019, par un arrêté modificatif n°1 en date du 21 novembre 2023, transférant ainsi à Bordeaux Métropole le bénéfice de la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats.

Etudes

Les études de maîtrise d'œuvre des aménagements du lotissement sont achevées depuis 2019.

En 2023, La Fab a assuré le pilotage du bureau d'études environnementales ETEN environnement en charge de la mise en œuvre et du contrôle des prescriptions mentionnées dans les autorisations administratives environnementales.

Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagements des espaces publics de Galaxie 4 sont achevés et ouverts au public depuis 2021.

La Fab a conduit avec sa maîtrise d'œuvre environnementale les travaux d'entretien du site Mauvesin et du site Galaxie 4, tous les deux sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles.

Commercialisation

Concernant la commercialisation des terrains, un comité de pilotage de l'opération a eu lieu en mars 2023. La Fab a poursuivi les opérations de commercialisation initiées avec

l'entreprise TemSega, ayant permis d'aboutir à l'obtention d'un permis de construire et à la signature d'un acte de vente en 2023.

Des contacts ont été établis avec d'autres entreprises. Toutefois, l'offre disponible sur l'opération ne correspondait pas aux besoins des porteurs de projet.

En mai 2023, La Fab a organisé une inauguration conjointe des deux zones d'activités économiques proches localisées sur le secteur de l'OIM Bordeaux Aéroport : Galaxie 4 à Saint-Médard-en-Jalles et « 5 Chemins » au Haillan.

Echéance du traité de concession

Le traité de concession arrive à son échéance le 21 septembre 2024.

Durant ces 9 mois de l'année 2024, La Fab, en lien avec Bordeaux Métropole, engagera les actions préalables à la clôture de l'opération d'aménagement, conformément à l'avenant n°3 signé le 6 juin 2024, nécessitant entre autres la reprise des fonciers par Bordeaux Métropole, la préparation du dossier de clôture, le bilan financier de clôture de l'opération, etc.

Ces opérations incluront également les activités prévisionnelles suivantes :

- organisation du comité de suivi environnemental de la troisième année d'entretien des sites de compensation,
- la poursuite des missions de la maîtrise d'œuvre urbaine relatives à l'application de la garantie de reprise et d'entretien des végétaux de Galaxie 4, jusqu'au terme du délai de garantie de 2 ans pour ce qui concerne les 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.

I – 2. Les missions confiées à l'aménageur en 2023 et prévisionnel 2024

L'activité 2023 s'est traduite par un total de dépenses de **64 775€ TTC** dont le détail est précisé en annexe (études générales / gestion des fonciers / frais d'aménagement / honoraires de la concession).

Au 31 décembre 2023, 95% des dépenses prévisionnelles du bilan aménageur ont été mandatées.

L'activité **2023** s'est traduite par un total de **recettes de 137 805€ TTC**.

Au 31 décembre 2023, 72 % des recettes prévisionnelles ont été enregistrées.

Pour 2024, au regard des actions prévisionnelles, le bilan prévisionnel s'établit à 157 853€ TTC de dépenses et à 812 216€ TTC de recettes, correspondant à la reprise des lots par la collectivité.

II – Le bilan consolidé pour le concessionnaire

Pour rappel, le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2023, était arrêté à 2 556 041 € HT, soit 2 929 605€ TTC.

Le bilan consolidé de cette opération présente un écart de 11% par rapport à celui annexé au traité de concession et approuvé par délibération en date du 27 avril 2018.

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération présente un solde négatif de 654 463€ et un solde prévisionnel nul au terme de la concession. 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 qui lui ont été concédées par Bordeaux Métropole. Les besoins de trésorerie de l'opération ayant été couverts par d'autres opérations (comme indiqué infra), l'avance n'a pas été activée.

Extraits du bilan prévisionnel actualisé de l'aménageur :

	(1)		(2)		(2-1) variat* %
	Bilan initial valeur	%	CRF 2023 valeur	%	
DEPENSES EN TTC €					
Études de définition et de suivi de l'opération	157 637	5%	81 231	3%	-48%
Accompagnement projets immobiliers	81 696	2%	34 557	1%	-58%
Autres études	75 941	2%	46 673	2%	-39%
Frais d'acquisition et de libération des sols	914 776	28%	844 019	29%	-8%
Acquisitions foncières	800 000	24%	800 000	27%	0%
- détail acquisitions	0	0%	0	0%	0%
SOUS-TOTAL PAR PROPRIÉTAIRE	0	0%	0	0%	0%
Acquisition commune SMJ Ne pas modifier	800 000	24%	800 000	27%	0%
Acquisition BM	0	0%	0	0%	0%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	114 776	3%	44 019	2%	-62%
Libération des terrains	0	0%	0	0%	0%
Indemnités d'éviction	0	0%	0	0%	0%
Aléas	0	0%	0	0%	0%
Frais d'aménagement (*)	1 640 516	50%	1 616 073	55%	-1%
Maîtrise d'œuvre (10%)	57 535	2%	52 578	2%	-9%
Travaux et aléas	1 582 981	48%	1 427 715	49%	-10%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	0	0%	135 780	5%	0%
Participation aux équipements publics	0	0%	0	0%	0%
	0	0%	0	0%	0%
Honoraires concession	223 000	7%	293 616	10%	32%
	223 000	7%	293 616	10%	32%
Frais de communication	30 000	1%	8 238	0%	-73%
Frais divers	86 855	3%	2 197	0%	-97%
Frais financiers	0	0%	0	0%	0%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	86 855	3%	2 197	0%	-97%
Actualisation	117 015	4%	0	0%	-100%
	117 015	4%	0	0%	-100%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	135 017	4%	84 230	3%	-38%
TOTAL DES DEPENSES	3 304 816	100%	2 929 605	100%	-11%

RECETTES EN TTC €							
	Bilan origine		CRFA 2023		Bilan origine	CRF 2023	
		Prix unit m² terrain					
Charges foncières			2 886 048	87%	2 478 713	85%	-14%
Reprise lots 1,2,3 Way4Space ≈ 5971 m² terrain		moyenne	52	0%	0	0%	0%
Vente lots preneurs ≈ 18347 m² terrain		79€/m² de terrain	78	0%	374 226	13%	0%
Reprise lots 8,10,11 ASD éventuellement ≈ 6990 m² terrain			52	0%	1 666 397	57%	-42%
			0	0%	438 090	15%	0%
			0	0%	0	0%	0%
Participation constructeurs			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)			0	0%	0	0%	0%
Participation équipements d'intérêt général			0	0%	0	0%	0%
Subventions				0%		0%	0%
Participation métropolitaine			418 768	13%	418 768	14%	0%
Participation équilibre			418 768	13%	418 768	14%	0%
Participation remise d'ouvrages			0	0%	0	0%	0%
Participation complément prix			0	0%	0	0%	0%
Participation communale			0	0%	0	0%	0%
Saint-Médard-en-Jalles			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
Autres recettes			0	0%	32 123	1%	0%
Autres produits			0	0%	32 103	1%	0%
Produits financier			0	0%	21	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
			0	0%	0	0%	0%
TOTAL DES RECETTES			3 304 816	100%	2 929 605	100%	-11%

III – Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

A titre informatif, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à **732 119€ TTC**, correspondant d'une part à la valeur des terrains acquis pour y réaliser de la compensation environnementale, d'autre part à la gestion sur 26 ans de ces zones de compensation à l'issue de la concession et enfin à la participation à l'équilibre de l'opération d'aménagement.

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 compensation	190 000	38 000	228 000				
Participation à l'équilibre	418 768	0	418 768				
TOTAL	694 119	38 000	732 119				

Hormis le retour fiscal escompté pour les collectivités, l'opération d'aménagement Galaxie 4 n'engendre pas de recettes supplémentaires 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,
VU la délibération n°2024/149 du 12 avril 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant l'avenant n°3 au traité de concession,
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 2023 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 POUTOU;

Contre : Monsieur MORISSET

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 OCTOBRE 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,
DATE DE MISE EN LIGNE : 4 OCTOBRE 2024	
Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT	