

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-585

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 à 09h30 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, Mme Brigitte BLOCH, 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. 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 Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, 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, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, 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, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, 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 Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	<i>Délibération</i>
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	<i>N° 2024-585</i>

LE HAILLAN - Zone d'aménagement économique 'Cinq Chemins' - Clôture traité de concession - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2017/768 du 22 décembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite " Cinq Chemins " au Haillan, confiant son aménagement à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole pour une durée de six ans. Le site des « Cinq Chemins » d'une superficie d'environ 14 hectares, se situe en entrée nord de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc au sein de laquelle s'inscrit cette opération; au carrefour de l'avenue de Magudas, de la rue de Venteille et de la rue Toussaint Catros. L'opération est réalisée via un lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 29 avril 2019. Le programme prévoit la cession de terrains pour une surface d'environ 103 000 m² permettant la construction de 50.000 m² de surface de plancher de locaux d'activités, de bureaux et de services liés à la zone.

Expiration du traité de concession

Par délibération du conseil métropolitain en date du 1er décembre 2023, il a été acté par son avenant n°3 que la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement serait assurée en régie par Bordeaux Métropole. Ainsi, six ans après la signature du traité de concession d'aménagement « Cinq Chemins », ce dernier est arrivé à échéance le 19 mars 2024. Le transfert des droits et obligations du concessionnaire à Bordeaux Métropole est intervenu dès cette date et du « seul fait de cette expiration » (article 22 du traité de concession).

La présente délibération a pour objet de prononcer la clôture de la concession et d'engager la mise en œuvre des dernières opérations juridiques et financières qui en découlent.

L'avenant n°3 au traité de concession a organisé les opérations préalables au terme de l'échéance du traité afin que les engagements souscrits par le concessionnaire et les biens à reprendre par le concédant soient transférés dans des conditions permettant de ne pas rompre la continuité de la réalisation de l'opération et des contrats conclus à cette fin par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Conformément à l'avenant n°3 au traité de concession, les deux parties ont travaillé conjointement sur les opérations préalables à cette clôture. Plusieurs comités de clôture ont été organisés par la collectivité pour préparer le transfert des affaires en cours tout en garantissant le respect des modalités convenues dans le cadre du traité de concession et de ses avenants.

Ainsi,

- La SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (la Fab) a demandé à Bordeaux Métropole dans un courrier en date du 15 janvier 2024 de constater l'expiration contractuelle de la concession et de lui donner quitus de sa mission – annexe 1 ;
- Une première version du dossier de clôture a été transmise le 12 janvier 2024 ;
- Un bilan de clôture et une version actualisée du dossier de clôture ont été transmis le 19 mars 2024 ;
- Une version finale du bilan de clôture a été transmise le 09 octobre 2024 (cf. annexe 2 – Bilan clôture opération « Cinq Chemins »).

Bilan de la concession

Aménagements et espaces publics

La totalité des espaces publics ont été réalisés par la Fab dans le cadre du traité de concession et ont été remis à la collectivité. Leur rétrocession foncière a été actée par l'arrêté n°23METPP01180 en date du 14 novembre 2023.

L'ensemble des lots ont été viabilisés et sont prêts à être cédés.

Commercialisation

La commercialisation des lots n'est pas achevée à l'expiration de la concession d'aménagement.

Six lots d'une surface totale de 23 429 m² ont été cédés par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour un montant de 2 029 384 € HT aux entreprises suivantes :

- Lot C1 : SCI Lagorce Caillaud pour les sociétés Stores de France et Socorematt
- Lot C2 : SCI KA pour KAE Concept
- Lot D : SCI CARMA pour Mécacyl
- Lot E : SCI PEGA IMMO pour les sociétés Douglas Fermetures Isolation et AMEAU
- Lot F : SCI TA pour Travaux Aquitains
- Lots H et I : SAS IMMOCOV pour Coveris

Bilan financier

Le total des dépenses / recettes de la concession d'aménagement est de **6 814 558 € HT**.

Ces dépenses comprennent :

- Les études et le suivi de l'opération : 144 323 € HT
- Les frais d'acquisition et de libération des sols : 1 831 262 € HT
- Les frais d'aménagement : 4 163 927 € HT
- Les honoraires du concessionnaire : 664 000 € HT
- Les frais de communication / commercialisation / financier / divers : 11 047 € HT

Les recettes comprennent :

- Les charges foncières : 6 845 769 € HT

- Les autres recettes (produits financiers et divers) : 199 948 € HT

Le boni de l'opération de **231.159 €** sera reversé à la collectivité.

Modalités de reprise en régie

Reprise des engagements

En application de l'article 22.3 du traité de concession, le concédant a l'obligation de reprendre pour l'avenir la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission.

Les principaux engagements repris par Bordeaux Métropole sont :

- **Le marché M2020-034 au profit de la CDC Biodiversité** pour assurer le suivi de la mise en œuvre des mesures de compensation
- **Le marché M2019-014 au profit d'Antoine Espaces Vert** pour assurer notamment la période de garantie des végétaux.

Pour ces deux marchés et afin d'assurer la continuité des opérations en cours, des avenants de transfert tripartite ont été signés en mars 2024.

- **La promesse de vente signée entre la Fab et la société Essor** pour la cession du lot G. Afin de garantir la temporalité du projet et grâce aux opérations préalables initiées entre la SPL La Fab et Bordeaux Métropole, le conseil métropolitain a autorisé lors de sa séance du 5 juillet 2024 (n°2024-348) la signature de l'acte authentique avec la société Essor, qui a été signé en date du 19 septembre 2024.
- **Le contrat de réservation** signé le 16 janvier 2024 par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole **et l'entreprise Cebimo** (pour le compte de la société Ollow, ex 3DiTex) pour la cession du lot B.

Reprise des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus

Afin de garantir la continuité de l'opération en régie et en application de l'avenant 3 du traité de concession, le conseil métropolitain a délibéré le 12 avril 2024 pour acter la reprise des lots invendus.

Au total, Bordeaux Métropole reprend au prix de revient, 13 lots non commercialisés d'une surface totale de 78.481m² pour un montant de 4.816.385 € HT.

Bilan financier pour Bordeaux Métropole

Bordeaux métropole a acquis auprès de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole les terrains restant à commercialiser pour un montant de **4.816.385 € HT**. L'acte a été signé le 20 août 2024.

Lors de la clôture de la concession d'aménagement, le solde de l'opération étant positif, Bordeaux Métropole bénéficie d'un boni de liquidation d'un montant de **231.159 €**.

Comme indiqué ci-après, la commercialisation menée par Bordeaux Métropole à destination des entreprises productives liées à la filière aéronautique, spatiale et défense ou à forte valeur industrielle se poursuit. Elle doit permettre à court et moyen termes de céder les lots invendus par la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole. Ces cessions dégageront des recettes permettant d'équilibrer le bilan « dépenses foncières / recettes foncières ».

Pour ce faire, dès l'achèvement du traité de concession en mars 2024, les services de la métropole en lien étroit avec ceux de la commune du Haillan ont continué la recherche de prospects pouvant s'intégrer dans le secteur d'activité économique des 5 Chemins.

Parallèlement à la commercialisation des lots, les services de la métropole et de la commune ont poursuivi la mise au point des projets qui étaient sous promesse ou contrat de réservation. Ainsi, trois permis de construire ont pu être travaillés avec les porteurs de projet.

Le travail de mise au point des promesses de vente a également été mené depuis la reprise de la concession en régie permettant d'envisager prochainement une signature de plusieurs lots, représentant une surface foncière de 29.234 m² sur laquelle 11.402 m² de surface de plancher seront construits qui accueilleront à terme près de 300 nouveaux emplois qui viendront compléter les 130 emplois déjà présents sur site.

La poursuite de la commercialisation proposera plusieurs types de foncier susceptibles de répondre à la demande d'entreprises ayant des besoins différents en matière foncière à savoir :

- un macro lot de deux hectares permettant à un industriel, ayant besoin pour son procédé industriel d'une grande surface, de s'implanter au sein du secteur des 5 Chemins. Les terrains viabilisés d'une telle surface, ayant obtenu les autorisations environnementales, sont rares sur le secteur de l'aéroparc.
- Des lots de plus petites surfaces pour permettre à des TPE et PME / PMI de trouver un foncier leur permettant de se développer au sein d'un environnement industriel constitué.

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 général des collectivités territoriales et notamment ses articles L1523-2, L5217-2 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 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° 2017/768 du 22 décembre 2017 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le traité de concession de la zone d'aménagement économique dite " 5 Chemins " au Haillan, et confiant son aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2018/142 du 23 mars 2018 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2019/658 du 29 novembre 2019 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant 1 à la convention d'avance de trésorerie relatif aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie et l'avenant 1 au traité de concession relatif à la gestion de la trésorerie de l'opération,

VU la délibération n°2020-420 du 27 novembre 2020 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2019,

VU la délibération n° 2021-615 du 25 novembre 2021 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2020 et l'avenant 2 au traité de concession relatif aux modifications de la mission du concessionnaire et des modalités d'imputation de ses charges,

VU la délibération n° 2022-628 du 22 novembre 2022 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2021,

VU la délibération n°2023/542 du 1^{er} décembre 2023 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2022 et l'avenant 3 au traité de concession relatif à la mise en œuvre des opérations préalables à l'échéance contractuelle,

VU la délibération n°2024/145 du 12 avril 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole autorisant l'acquisition des lots restant à commercialiser suite à la clôture du traité de concession.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'article 4 du traité de concession définissant la date d'échéance du traité de concession,

CONSIDERANT l'article 20 du traité de concession relatif à l'expiration de la concession à son terme contractuel,

CONSIDERANT l'article 22 du traité de concession définissant les clauses relatives au rachat des invendus et à la reprise des contrats en cours par le concédant,

CONSIDERANT la demande de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (la Fab), formulée par courrier du 15 janvier 2024, de lui donner quitus de sa mission,

CONSIDERANT la complétude du dossier de clôture établi par le concessionnaire.

DECIDE

Article 1 : De constater la clôture de la concession d'aménagement 5 Chemins confiée à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole et la poursuite de l'opération d'aménagement en régie directe.

Article 2 : D'approuver le bilan de clôture de l'opération arrêté par le concessionnaire.

Article 3 : D'approuver le reversement par la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole du boni d'exploitation constaté au bilan de clôture pour un montant de 231.159€.

Article 4 : D'approuver le transfert des engagements pris par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Article 5 : D'approuver le protocole de clôture valant avenant final.

Article 6 : D'autoriser la Présidente de Bordeaux Métropole à signer le protocole de clôture valant avenant final et tous les actes relatifs à la clôture de la concession.

Article 7 : De donner quitus à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole en tant que concessionnaire pour l'ensemble des missions réalisées au titre de l'opération.

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

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur DUPRAT, Madame JAMET, 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 SALLABERRY, Monsieur THONY, Monsieur TOUZEAU, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 DÉCEMBRE 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président, Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT
DATE DE MISE EN LIGNE : 17 DÉCEMBRE 2024	