

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 22 décembre 2017	N° 2017-835

Convocation du 15 décembre 2017

Aujourd'hui vendredi 22 décembre 2017 à le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel VERNEJOUL, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES
Mme Brigitte TERRAZA à M. Michel VERNEJOUL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Andréa KISS à M. Thierry TRIJOULET
M. Erick AOUIZERATE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Magali FRONZES à M. Benoît RAUTUREAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Guillaume GARRIGUES
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme BOST à M. GUICHOUX jusqu'à 11h00
M. RAYNAL à M. MARTIN jusqu'à 10h30
M. PUJOL à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h10
Mme JACQUET à M. ALCALA à partir de 11h20
M. DUCHENE à Mme WALRYCK à partir de 12h05
Mme FERREIRA à M. FELTESSE jusqu'à 11h20
M. TURBY à M. SUBRENAT jusqu'à 11h00
M. BOURROUILH-PAREGE à Mme BOUDINEAU à partir de 12h05
M. BRUGERE à Mme CUNY à partir de 12h00
Mme CUNY à Mme COLLET jusqu'à 10h00
M. FELTESSE à Mme FERREIRA à partir de 12h00
Mme JARDINE à M. DELLU à partir de 12h00
Mme LEMAIRE à Mme VILLANOVE à partir de 12h10
Mme PIAZZA à M. FRAILE MARTIN à partir de 12h00
M. POIGNONEC à Mme LOUNICI à partir de 12h10
Mme TOURNEPICHE à M. TOURNERIE à partir de 11h00
Mme TOUTON à Mme CHAZAL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. COLOMBIER part à 11h50

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 décembre 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2017-835

Eysines - Zone d'aménagement concerté (ZAC) "Carès Cantinolle" - Compte-rendu financier et d'activité (CRFA) 2016 - Avenant n° 1 au Traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

I – Le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte-rendu financier et d'activité (CRFA) 2016 au concédant, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune d'Eysines.

I - Le bilan de la ZAC « Carès Cantinolle » à Eysines

Par délibération n° 2015/0583 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté dite ZAC "Carès Cantinolle" à Eysines, et par délibération n°2016/29 du 22 janvier 2016, a approuvé le dossier de réalisation et confié son aménagement, par un traité de Concession, à la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

La ZAC de Carès Cantinolle par sa situation stratégique a pour ambition de marquer l'évolution urbaine de la ville d'Eysines et de contribuer au développement des territoires du Nord de l'agglomération en lien avec l'arrivée prochaine de la ligne D du tramway.

En termes urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) et une proximité peu lisible avec le Parc des Jalles.

Les objectifs définis dans la ZAC sont les suivants :

- la protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, mise en valeur d'îlots de fraîcheur, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les jalles, etc...,
- le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraîcher »,
- la recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun, et des voiries existantes,
- la recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie : limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, un habitat qualitatif et offrant des capacités évolutives,
- la valorisation des franges et des lisières avec les jalles.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 750 logements soit environ 52 000 m² de Surface de plancher (SP) et 3 000 m² d'activités, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans la démarche des 50 000 logements, prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 30% de logements sociaux, 35 % en accession sociale et abordable et 35 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. Il est aussi prévu une participation de la ZAC à un gymnase, à l'enfouissement d'une ligne à haute tension et au développement de cheminement doux support de mobilités actives.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

I - 1 L'activité 2016 pour la ZAC

Le programme de construction

La surface de plancher total connaît une augmentation à la marge par rapport au dossier de réalisation en passant d'environ 52 000m² à 52 567 m².

Cette légère augmentation est liée la progression de la surface de plancher pour les 20 logements en accession sociale portés par Gironde Habitat sur l'îlot « C6 ».

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat et respecte la règle des trois tiers avec environ 30% de logements sociaux, 35% de logements en accession abordable ou sociale et 35% en accession libre.

Le reste du programme de construction reste inchangé.

I - 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2016 s'est traduite par **un total des dépenses de 188 319 € TTC.**

Les dépenses pour l'année 2016 correspondent à :

ETUDES GENERALES :

- mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination,
- études environnementales : mise à jour étude d'impact.

Le poste étude représente 27 327 € TTC.

FONCIER :

- frais de géomètre et assistance à la réalisation du dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP).

Le poste foncier représente 2 844 € TTC.

PARTICIPATION OPERATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS :

- études liées à l'enfouissement de la ligne à haute tension.

Le poste participation aux équipements publics représente 62 000 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : rémunération forfaitaire annuelle (calculée au prorata à partir de la date de notification de la concession). Ce poste représente 96 033 € TTC.

FRAIS DIVERS : ils représentent un montant de 115 € TTC.

Au 31 décembre 2016, 1 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le total des recettes pour l'année 2016 s'élève à 2 043 € TTC, et correspond aux produits financiers dus à une trésorerie positive d'un montant de 2 043 € TTC.

I - 3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2016 est arrêté à 17 469 763 € HT soit en augmentation par rapport au bilan d'origine (14 681 874 HT). L'impact entre le bilan d'origine et le CRFA 2016 s'élève à + 2 787 889€ HT.

Cette augmentation des dépenses est due aux postes suivants : l'acquisition d'un foncier (îlot « C1 ») non prévue dans le bilan d'origine, des frais de dépollution (amiante) sur l'îlot « C6 » et une augmentation du coût des études pour l'enfouissement de la ligne à haute tension.

Concernant l'acquisition du foncier de l'îlot « C1 » non prévue initialement, elle s'élève à 2 682 699 € HT et a pour conséquence en recettes une augmentation des charges foncières (3 012 638 € HT) et une diminution des participations constructeurs (- 329 938 € HT).

Concernant les frais de dépollution sur l'îlot C6, l'actualisation de ces frais s'élèvent à 65 320 € HT.

Concernant les frais d'étude pour la ligne à haute tension, le recalage de ce montant s'élève à 162 000 € HT :

- dont une part est compensée par une diminution de l'estimation des autres travaux à hauteur de 122 131 € HT,
- dont l'autre part est refacturée à hauteur de 39 869 € HT (ligne produits divers).

Ces ajustements ont pour effet de ne pas modifier les participations de Bordeaux Métropole et de la commune.

Un recalage des compétences entre la commune et Bordeaux Métropole a amené à modifier les participations affectées à Bordeaux Métropole et à la Ville mais le montant total de ces deux participations reste identique.

Concernant le recalage des compétences entre la commune et Bordeaux Métropole, l'impact financier pour Bordeaux Métropole en dépense s'élève à + 218 155 € TTC (soit 181 796 € HT) et a pour conséquence une modification du rythme de versement de la participation du concédant.

Elle est ainsi modifiée :

2018 : 2 200 000 € TTC,

2019 : 3 302 742 € TTC,

2020 : 3 949 815 € TTC (prévu au bilan d'origine à 3 731 658 € TTC),

2021 : 968 168 € TTC.

II - Le bilan consolidé de l'opération

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 17,04 M € TTC.

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Etudes préalables	112 968	22 594	135 562				
Acquisitions foncières au titre des réserves foncières	5 408 177	1 081 635	6 489 812	Recettes des cessions de charges foncières de BM	4 319 753	735 890	5 055 643
Terrain Ilot C5 (Triat)	3 848 177	769 635	4 617 812	Ilot Triat	2 759 753	448 840	3 208 593
				Terrain Ilot C5 (Triat) Revente à un opérateur (valeur minimale)	2 244 200	448 840	2 693 040
				Cesssion tramway (Triat)	515 553		515 553
Terrain Ilot C6 (Martin Porc) Valeur historique actualisée	1 040 000	208 000	1 248 000	Terrain Ilot C6 (Martin Porc)	1 040 000	183 050	1 223 050
Terrain Ilot C7 (Ilot Sud Martin Porc) Valeur historique actualisée	520 000	104 000	624 000	Terrain Ilot C7 (Ilot Sud Martin Porc)	520 000	104 000	624 000
Travaux préalables aux cessions	2 434	477	2 911				
Participation métropolitaine	9 347 616	1 073 108	10 420 724	Autres recettes			
Participation à l'équilibre	3 982 074		3 982 074				
Participation à la remise d'ouvrages	5 365 542	1 073 108	6 438 650				
TOTAL DES DEPENSES	14 871 195	2 177 814	17 049 009	TOTAL DES RECETTES	4 319 753	735 890	5 055 643
BILAN CONSOLIDE POUR Bordeaux Métropole					-11 993 366		

Si on déduit de cet investissement 5,05 M € (chiffres issus du dossier de réalisation) de recettes l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 11,99 M € TTC.

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

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan aménageur							
Acquisitions foncières	18 600	-	18 600	Recettes de cessions foncières	18 600	-	18 600
Sous total	18 600	-	18 600	Sous total	18 600	-	18 600
Au titre des équipement communaux							
Acquisitions foncières	-	-	-	Recettes de cessions foncières	-	-	-
				Participation de l'aménageur aux équipements communaux	1 200 000	-	1 200 000
				Gymnase (35% pris en charge par Zac)	1 050 000	-	1 050 000
				Cheminement doux liaison Zac - Espace naturel	150 000	-	150 000
Equipements sous MOA commune	3 150 000	630 000	3 780 000				
Gymnase	3 000 000	600 000	3 600 000				
Aménagement espace naturel dont cheminement doux	150 000	30 000	180 000				
Participation Ville à équipement sous MOA RTE Enfouissement ligne HT	500 000	-	500 000				
Participation communale Eclairage public, mobilier urbain	77 981	15 596	93 577				
Sous total	3 727 981	645 596	4 373 577	Sous total	1 200 000	-	1 200 000
TOTAL DES DEPENSES	3 746 581	645 596	4 392 177	TOTAL DES RECETTES	1 218 600	-	1 218 600
BILAN CONSOLIDE POUR la commune d'Eysines					-3 173 577,20		

Si on déduit de cet investissement 1,2 M € de recettes, l'effort net de la commune s'établit à 3,17 M € TTC.

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 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° 2015/0583 du 25 septembre 2015, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Carès Cantinolle" à Eysines,

VU la délibération n° 2016/29 du 22 janvier 2016 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, le programme des équipements publics, le traité de concession confié à la Fab et les termes de la convention d'avance de trésorerie,

ENTENDU le rapport de présentation

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 d'activités et financier soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

Il est apparu nécessaire de modifier, par avenant n° 1, la participation du concédant au coût de l'opération,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRFA 2016 de la ZAC Carès Cantinolle à Eysines,

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Président à la signer.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 décembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 16 JANVIER 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 16 JANVIER 2018	