

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 novembre 2019	N° 2019-659

Convocation du 22 novembre 2019

Aujourd'hui vendredi 29 novembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan 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, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Serge TOURNERIE
M. Michel VERNEJOU à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Vincent FELTESSE
Mme Anne BREZILLON à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Louis DAVID à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Bernard JUNCA à M. Christophe DUPRAT
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Benoît RAUTUREAU
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h30
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Brigitte COLLET à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h00
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Eric AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h45
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES jusqu'à 11h45
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 12h00
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h20
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 12h20
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 10h45
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h00
M. Jean TOUZEAU à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO de 11h00 à 12h00
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 novembre 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de la DG Valorisation du territoire	N° 2019-659

**Saint-Médard-en-Jalles - Zone d'Aménagement Economique « Galaxie 4 » - CRFA 2018, Avenant n°1
au traité de concession d'aménagement et Avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie -
Approbation**

Monsieur Nicolas FLORIAN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

I – Le bilan de la zone d'aménagement économique, composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2018), transmis par la SPL (Société publique locale) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole

III – l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement

IV – L'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie.

I – Le bilan de la Zone d'Aménagement Economique « 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 " à Saint-Médard-en-Jalles, confiant son aménagement à la société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole. Par cette même délibération, le Conseil de Bordeaux Métropole a également approuvé la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.

D'une superficie de 6 ha, le site de projet « Galaxie 4 » se situe au Nord du périmètre de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles. Galaxie 4 est situé au sud de l'avenue de Capeyron dans la continuité du parc d'activités Galaxie et desservi par l'avenue de Mazeau. Cette situation géographique lui confère un intérêt stratégique majeur.

Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la Métropole et plus particulièrement au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, et pour pallier le manque de foncier aménagé disponible sur ce territoire, Bordeaux Métropole souhaite développer une offre foncière et immobilière nouvelle, à

destination des entreprises de ce territoire. Les parcelles cessibles produites s'adresseront prioritairement aux entreprises de la filière aéronautique spatial défense, mais seront également ouvertes à d'autres types d'entreprises (filiales associées, projets à forte valeur ajoutée, services aux entreprises, etc.). Les typologies développées seront variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées. L'opération est réalisée au sein d'un lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager déposé et obtenu par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses missions.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- Concevoir un aménagement flexible, adapté et adaptable aux besoins des futures entreprises qui s'installeront sur la zone d'activité,
- 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 ERC « Eviter-réduire-compenser ».

Les objectifs définis dans la Zone d'aménagement économique consistent au développement d'un programme qui prévoit la cession de terrains 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 destinés à des comptes propres.

L'aménagement des équipements propres du site de projet Galaxie 4 comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, tels qu'ils sont prévus au permis d'aménager de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

I – 1 L'activité 2018 pour la Zone d'aménagement économique « Galaxie 4 »

Sur l'aspect administratif, l'année 2018 a permis à la Fab de déposer un permis d'aménager accompagné d'une étude d'impact. L'évaluation environnementale qui accompagnait ce permis d'aménager a nécessité la tenue d'une enquête publique qui s'est déroulée du 17 octobre au 19 novembre 2018 inclus. Au regard du dossier et des avis émis lors de l'enquête, le 18 décembre 2018, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la demande du permis d'aménager. Cet avis favorable est formulé sous réserve que le projet soit en conformité avec l'avis du Conseil national de protection de la nature (CNPN), et qu'un comité de pilotage soit constitué pour assurer le suivi de la gestion de la zone humide préservée sur une durée de 30 ans.

Plusieurs dossiers environnementaux ont été déposés par l'aménageur auprès des services de l'Etat :

- Un dossier de déclaration loi sur l'eau déposée le 08 juin 2018 et ayant fait l'objet d'une décision de non opposition de la Direction départementale des territoires et de la mer le 26 juillet 2018 ;
- Une demande d'autorisation pour le défrichement de 0.73 ha de boisement déposée le 08 juin 2018. A l'issue d'une visite de reconnaissance des bois réalisée en juillet 2018 par les services instructeurs de l'Etat, le dossier a fait l'objet d'une consultation du public sur le site de la Préfecture de Gironde du 28 novembre au 28 décembre 2018.
- une demande de dérogation « espèces protégées » déposée une première fois le 08 juin 2018 et amendée le 23 octobre 2018 suite aux observations de l'Etat.

La SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole a mené les études relatives au lotissement et notamment les dossiers Projet (PRO) /Dossiers de consultation des entreprises -DCE (été 2018). Une première version du DCE a été soumise à validation des concessionnaires et de l'ensemble des services gestionnaires de la Métropole à la fin du mois de novembre 2018.

Suite à certaines remarques formulées lors de la concertation préalable relative au projet en septembre 2017, La SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole a lancé une étude de mobilité à l'échelle du parc d'activité Galaxie, afin de réaliser un état des lieux complet du stationnement et de la mobilité sur les zones d'activités existantes Galaxie 1, 2 et 3. L'objectif est de proposer d'une part des solutions d'amélioration de l'état existant sur les sites Galaxie 1, 2 et 3, et d'autre part des prescriptions intégrables aux cahiers des charges de cession des lots à venir sur le site de projet Galaxie 4.

Concernant le foncier, la mise au point des modalités de cession du foncier appartenant en totalité à la commune de Saint-Médard-en-Jalles a fait l'objet de plusieurs réunions de travail en 2018 entre la commune et l'aménageur. Le 12 décembre 2018, le conseil municipal de Saint-Médard-en-Jalles a approuvé la vente des parcelles du site de projet à l'aménageur au prix de 800 000 € pour une surface totale de 54 738 m² par délibération DG18_189. Ce montant correspond à l'estimation réalisée par La Fab au titre du bilan initial.

I – 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2018 s'est traduite par **un total des dépenses de 21.271 € TTC.**

Les dépenses pour l'année 2018 correspondent à :

HONORAIRES CONCESSION :

Rémunération forfaitaire annuelle calculée au prorata temporis compte tenu que la concession a été notifiée le 21 septembre 2018.

Ce poste représente 18.583 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION / INFORMATION :

Ils sont constitués des frais liés à l'enquête publique menée en 2018 et représentent un montant de 2.687 € TTC.

Au 31 décembre 2018, 1 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Compte tenu de la poursuite des procédures administratives en 2018 (autorisations environnementales, enquête publique et permis d'aménager) et constituant des préalables au démarrage opérationnel de Galaxie 4, il n'y a pas eu de **recettes pour l'année 2018.**

I – 3 Equilibre du bilan

Le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2018, est arrêté à 2.823.808 € HT soit 3.304.816 € TTC.

Il n'y a pas de modification du bilan tel qu'il a été annexé au traité de concession approuvé par délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018.

BILAN AMÉNAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	131 365	26 273	157 637
Accompagnement projets immobiliers	60 848	12 170	73 018
Autres études	70 517	14 103	84 620
Frais d'acquisition et de libération des sols	895 980	18 796	914 776
Acquisitions foncières	800 000		800 000
- détail acquisitions			
SOUS-TOTAL PAR PROPRIÉTAIRE			
Acquisition commune SMJ	800 000		800 000
Acquisition BM			
Frais (notariés 2,7% et frais de gestion des terrains)	95 980	18 796	114 776
Libération des terrains			
Indemnités d'éviction			
Aléas			
Frais d'aménagement	1 367 097	273 419	1 640 516
Maîtrise d'œuvre	47 946	9 589	57 535
Travaux et aléas	1 319 151	263 830	1 582 981
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)			
Participation aux équipements publics			
Sans objet			
Honoraires concession	223 000		223 000
Rémunération	223 000		223 000
Frais de communication	25 000	5 000	30 000
Frais divers	83 855	3 000	86 855
Frais financiers			
Frais divers (Assurance, Taxes...)	83 855	3 000	86 855
Actualisation	97 512	19 502	117 015
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.F	97 512	19 502	117 015
TVA encaissée (-) / reversée (+)		135 017	135 017
TOTAL DES DEPENSES	2 823 808	481 008	3 304 816

BILAN BM

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition actualisée			
Mesures environnementales après concession	190 000	38 000	228 000
Gestion zones compensatoires après concession (engagement sur 30 ans)	190 000	38 000	228 000
Participation métropolitaine	418 768		418 768
Participation équilibrée	418 768		418 768
TOTAL DES DEPENSES	608 768	38 000	646 768

DEPENSES BM avant concession d'aménagement	€ TTC
Acquisition terrains pour compensation environnementale (cout actualisé)	ratio de surface 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	€ TTC
Gestion zones de compensation pendant 26 ans	228 000 € TTC au total sur 26 ans
TOTAL DEPENSES BM après concession d'aménagement	228 000 € TTC

DEPENSES				RECETTES			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Acquisitions	85 351	0	85 351				
Gestion zones	190 000	38 000	228 000				
Participation	418 768	0	418 768				
TOTAL	694 119	38 000	732 119	TOTAL			

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole reste inchangé par rapport à celui annexé au traité de concession et approuvé par délibération en date du 27 avril 2018. L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 732 119 € TTC correspondant à la valeur des terrains utilisés pour la compensation environnementale, la gestion des zones de compensation après concession pendant 26 ans et la participation à l'équilibre de l'opération d'aménagement. Hormis le retour fiscal, l'opération d'aménagement Galaxie 4 n'engendre pas de recettes pour Bordeaux Métropole.

III Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour l'aménagement de l'opération Saint Médard en Jalles Galaxie 4

Pour permettre la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations concédées à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, il est nécessaire d'amender l'article 15.7 du traité de concession. Ainsi le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans l'intérêt de chaque opération et la trésorerie positive pourra être utilisée au profit d'une autre opération. C'est l'objet de l'avenant n°1 au traité de concession.

Les autres articles du traité de concession restent inchangés.

IV Avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique

de Bordeaux Métropole

Une convention d'avance de trésorerie prévoyait le versement d'une avance de 1 950 000 € versée en 2019.

Un remboursement de cette avance selon l'échéancier suivant :

- 600 000 € en 2020
- 600 000 € en 2021
- 750 000 € en 2022

L'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole ne modifie pas le montant de l'avance mais modifie le rythme de versement et de remboursement selon l'échéancier suivant :

Versement avance :

- 1 950 000 € en 2021

Remboursement avance :

- 1 950 000 € en 2022

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L3004, 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° 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 " à Saint-Médard-en-Jalles, confiant son aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2018/198 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

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,

- La nécessité de modifier l'échéancier de mobilisation et de remboursement de l'avance de trésorerie pour la zone d'aménagement économique « Galaxie 4 » à Saint-Médard-en-Jalles entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux métropole,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRFA 2018 de l'opération d'aménagement économique « Galaxie 4 » à Saint-Médard-en-Jalles.

Article 2 : d'approuver l'avenant 1 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour l'aménagement de l'opération « Galaxie 4 » à Saint-Médard-en-Jalles, ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

Article 3 : d'approuver l'avenant n°1 ci-annexé à la convention d'avance de trésorerie versée par Bordeaux Métropole à la SPL La Fabrique, et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Nicolas FLORIAN</p>
---	---

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2018

SAINT-MEDARD-EN-JALLES
Galaxie 4

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
1.1	Préambule	3
1.2	Cadre juridique de l'intervention	3
1.3.	Périmètre de la concession d'aménagement.....	5
1.3	Programme prévisionnel de constructions	8
1.4	Programme prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire	8
2.	Actions menées au 31 décembre 2018	11
2.1	Procédures administratives.....	11
2.2	Etudes.....	12
2.3	Acquisitions foncières.....	13
2.4	Réalisation du programme des équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.....	13
2.5	Réalisation du programme des équipements hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.....	13
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	13
2.7	Accompagnement des projets immobiliers.....	13
2.8	Communication / information.....	13
3.	Actions à mener en 2019.....	14
3.1	Procédures administratives.....	14
3.2	Etudes.....	14
3.3	Acquisitions foncières.....	15
3.4	Réalisation du programme des équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.....	15
3.5	Réalisation du programme des équipements hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.....	15
3.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	15
3.7	Accompagnement des projets immobiliers.....	15
3.8	Communication / information.....	15
4.	Analyse financière	17
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2018.....	17
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2019.....	17
4.3	Participation du concédant	18
4.4	Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie.....	18
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	18

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

Situé au sud de l'avenue de Capeyron, dans la continuité des opérations du parc d'activités dit Galaxie, sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles, le projet d'aménagement Galaxie 4 a pour objectif l'aménagement de terrains à vocation économique.

Identifié comme secteur de projet pour le développement d'une offre foncière et immobilière à destination des entreprises, et notamment celles appartenant à la filière Aéronautique / Spatial / Défense (ASD), le site de projet dit « GALAXIE 4 » a été acquis par la Ville en 2011, et s'inscrit dans une stratégie d'aménagement à plusieurs échelles :

- L'échelle communale, avec la volonté de renforcer l'attractivité économique de Saint-Médard-en-Jalles, qui a d'ores et déjà tiré parti de sa proximité avec l'aéroport de Bordeaux Mérignac pour constituer un tissu industriel et économique dynamique ;
- L'échelle métropolitaine avec l'inscription du projet dans le cadre de l'OIM BORDEAUX AEROPARC, l'un des principaux pôles d'activités et d'emplois métropolitains qui rassemble d'ores et déjà près de 40.000 emplois sur 2.500 ha, notamment dans le domaine aéronautique spatial et défense. Ce territoire, à destination essentiellement économique, témoigne d'une très forte dynamique de développement.

Les parcelles cessibles produites s'adresseront prioritairement aux entreprises de la filière aéronautique spatial défense, mais seront également ouvertes à d'autres types d'entreprises (filiales associées, projets à forte valeur ajoutée, services aux entreprises, etc.). Les typologies développées seront variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées.

A l'interface entre milieux naturels, secteurs résidentiels et zones d'activités économiques, la future zone d'activités, tout en s'inscrivant dans la continuité des opérations précédentes GALAXIE 1, 2, et 3 réalisées dans les années 2000 et accueillant aujourd'hui une trentaine d'entreprises, a vocation à concilier positivement des données environnementales fondamentales avec des enjeux d'attractivité et d'accessibilité pour les entreprises et usagers.

Le projet repose sur les orientations d'aménagement suivantes :

- Concevoir un aménagement flexible adapté et adaptable aux besoins des futures entreprises qui s'installeront sur la zone d'activités,
- Répondre aux besoins de création de locaux d'activités qui soient durables et de qualité,
- Maîtriser le coût global d'aménagement des espaces publics,
- Veiller à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet en cohérence avec son milieu environnant et en particulier le parc d'activités Galaxie existant,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux du site par la mise en œuvre de la démarche ERC « Eviter-Réduire-Compenser ».

1.2 Cadre juridique de l'intervention

Par délibération n°2017/687 du 24 novembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation préalable relative au projet
- la réalisation du projet d'aménagement économique Galaxie 4, dans sa nature et ses caractéristiques, notamment la prise en compte du contexte environnemental (évitement d'une grande partie de la zone humide) et la proposition de lots d'activités flexibles permettant de répondre au plus près aux attentes des industriels

Par délibération n°2018/198 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- la réalisation de l'opération d'aménagement sous forme d'un lotissement d'activité
- le programme des équipements propres
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de l'opération
- les termes de la convention d'avance de trésorerie
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement
- la prise en charge par Bordeaux Métropole de la gestion des zones de compensation à l'expiration de la concession d'aménagement

Le traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie 4 » a été notifié à l'aménageur le 21 septembre 2018 pour une durée de 4 ans.

1.3. Périmètre de la concession d'aménagement



Édité le 06-02-2018



Saint-Médard-en-Jalles

Périmètre de l'opération d'aménagement Galaxie 4



Traitement cartographique : La Fab, projet 2018020005 - échelle A3 - 1 / 12 000
Sources : Cadastre (juin 2017) - La Fab - Bordeaux Métropole
© BxMétro 2018, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole

Écrit le 06-02-2018





1.3 Programme prévisionnel de constructions

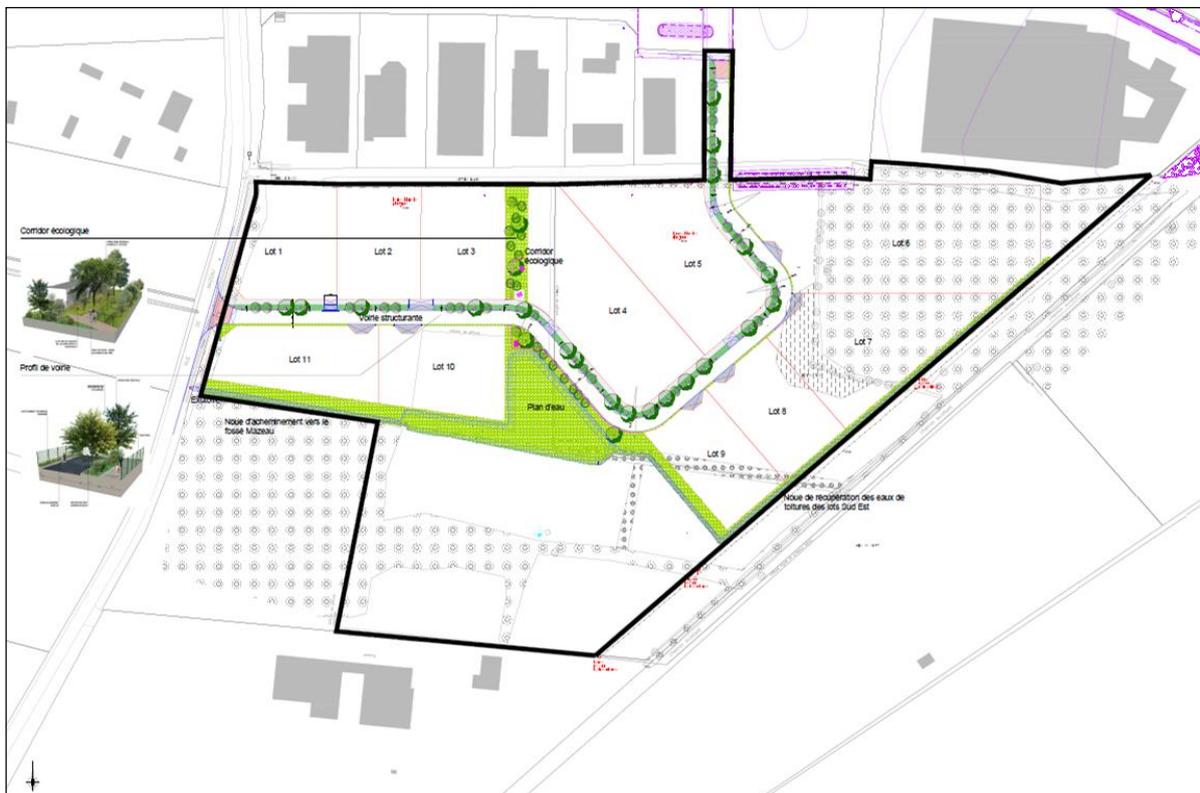
L'aménagement du site de projet Galaxie 4 permet la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 30.500 m² de terrains aménagés cessibles, pour environ 13.000 m² de surfaces de plancher à destination de locaux d'activités.

1.4 Programme prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire

a) Les équipements propres de la zone d'activité économique Galaxie 4

L'aménagement du site de projet Galaxie 4 comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, tels qu'ils sont prévus au permis d'aménager de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Les travaux propres aux lots feront quant à eux l'objet d'un permis de construire déposé par chaque acquéreur privé.



Le tracé de voirie, qui constitue la structure de la zone d'activité, répond à la volonté stratégique invariante d'éviter autant que possible la zone humide, pour favoriser sa pérennité. Le tracé retenu résulte ainsi d'un juste compromis entre maîtrise du linéaire de voirie, optimisation des surfaces cessibles, et mise en relation avec le cœur de la zone humide.

Le profil de voirie est structuré par une large bande plantée quasiment continue, qui surligne les espaces communs pour les qualifier, répondant également à une volonté d'améliorer la présence du végétal, comparativement aux espaces aménagés dans le cadre des opérations précédentes GALAXIE 2 et 3. D'une largeur de 2.50m, cette structure végétale est constituée d'arbres et cépées aux essences variées, secondés par des arbustes en mélange. Leur développement sera favorisé par des actions qualitatives au niveau des conditions de plantation, telle la définition d'un substrat spécifique adapté à la fois aux usages de la zone d'activités et aux conditions du sol. De plus, cette bande verte

sera intégralement protégée des agressions diverses (des stationnements sauvages notamment) par la mise en place de bornes en bois massives.

Au-delà de cette caractérisation de l'espace-rue par le végétal, les études de conception ont été conduites pour offrir la juste emprise aux déplacements des véhicules motorisés, des particuliers aux poids lourds. D'une largeur de 6m, la géométrie de la partie roulante est déterminée pour tenir compte des girations des véhicules les plus contraignants, avec des rayons intérieurs toujours supérieurs à 12m. Les accès envisagés aux différents lots participent à cette accessibilité d'ensemble, suffisamment dimensionnés et surtout ajustables en fonction de la nature des véhicules à accueillir.

Le cheminement piéton, confortablement dimensionné à 2,50m et protégé de la circulation par la bande plantée, permettra un rééquilibrage des rapports de force entre les véhicules motorisés et les modes doux.

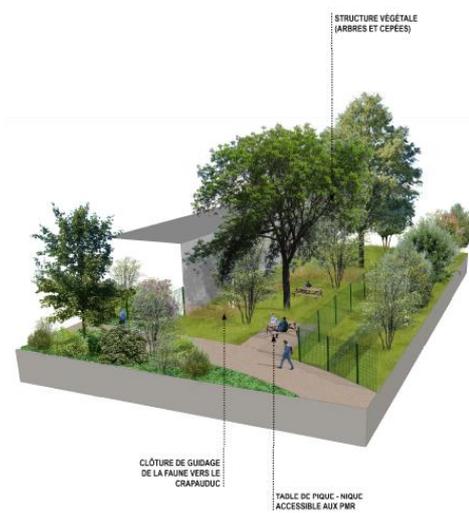
A noter que l'ensemble du site, et par extension les opérations attenantes préexistantes GALAXIES 2 et 3, seront classés sous statut « Zone 30 », marqué par la signalisation routière réglementaire (marquages horizontaux ZONE 30 et panneau spécifique aux points d'accès). Cette disposition est propice au partage de la rue, et positionne les modes doux au cœur du système. Les piétons peuvent traverser en tout point sans marquage spécifique et l'usager motorisé est alerté dès son entrée sur site de la présence de cyclistes dans les deux sens de circulation.

Enfin, une bande technique enherbée de 60 cm est prévue au Sud de la voirie.

• Visualisation de la voirie structurante et de sa large bande plantée :



• Visualisation du corridor écologique :



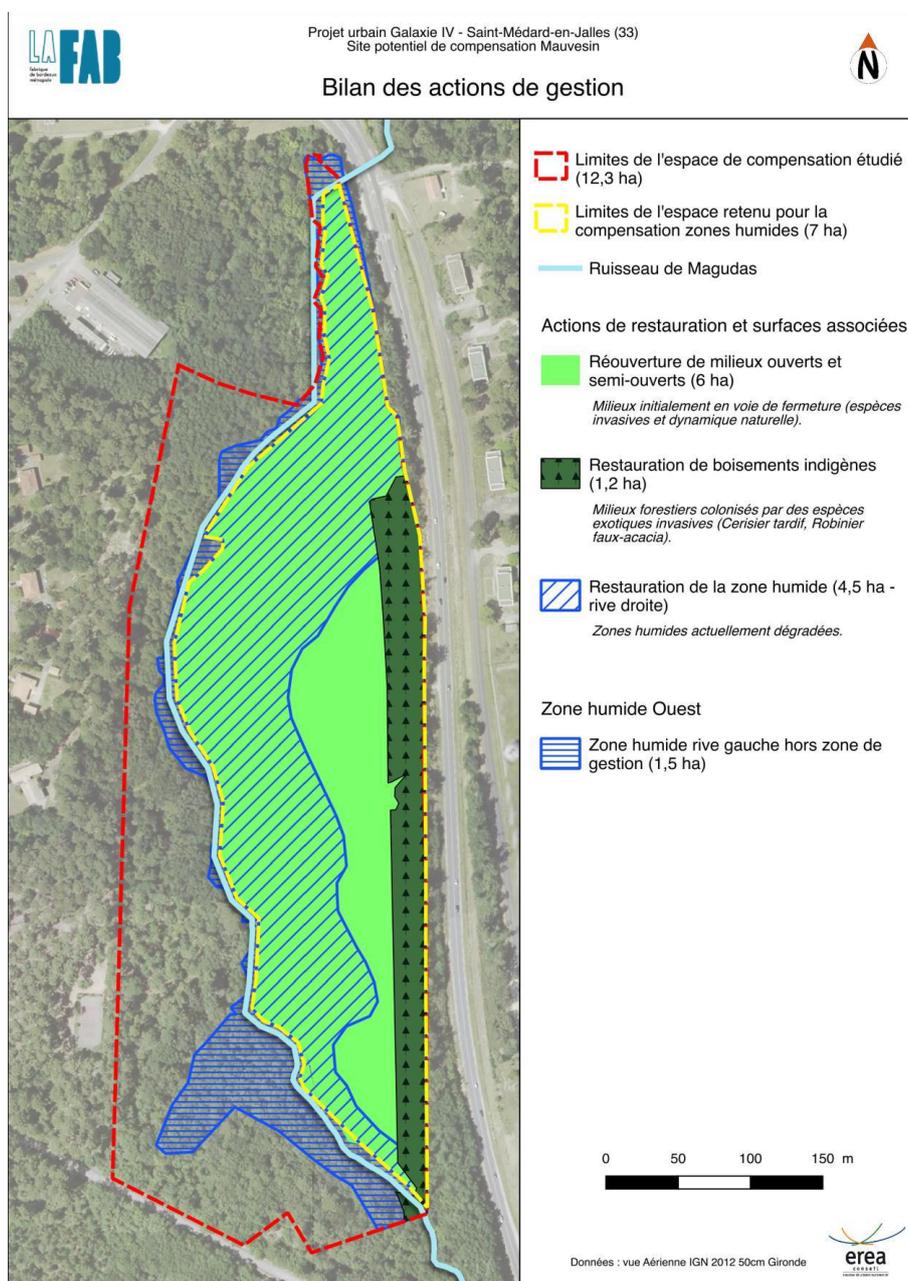
b) Les ouvrages liés aux mesures de compensation environnementale au titre de la séquence ERC (éviter – réduire – compenser)

Afin d'intégrer au maximum les enjeux environnementaux dans la conception du projet, la Fabrique de Bordeaux Métropole a déployé une démarche « Eviter-Réduire-Compenser », qui permet de limiter les impacts du projet de Galaxie 4 sur les milieux naturels et la biodiversité.

La démarche ERC se traduit par des mesures ayant pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement et de réduire celles n'ayant pas pu être suffisamment évitées sur le site de projet Galaxie 4. Une compensation des impacts résiduels du projet sur l'environnement n'ayant pas pu être évités ou réduits sera réalisée sur le site de Mauvesin au sein de la commune de Saint-Médard-en-Jalles et appartenant à Bordeaux Métropole.

Le plan de gestion déployé sur le site de Mauvesin prévoit notamment :

- des actions ponctuelles sur le cours d'eau traversant le site (suppressions d'embâcles, mise en place de seuils et enrochements),
- des actions surfaciques de favorisation des milieux (entretien de la plaine alluviale et restauration d'une bande plantée boisée en limite est),
- une action ponctuelle de restauration d'une mare forestière,
- des actions ponctuelles de création et d'entretien de refuges pour les petits vertébrés,
- des actions de suivi des milieux créés et restaurés.



2. Actions menées au 31 décembre 2018

2.1 Procédures administratives

a) Un permis d'aménager accompagné d'une étude d'impact volontaire

La Fab a déposé, début juin 2018, auprès des services instructeurs de la Mairie de Saint-Médard-en-Jalles la demande de permis d'aménager accompagnée de l'étude d'impact, son résumé non technique et le plan de gestion des zones humides et de la biodiversité.

Pour mémoire, les caractéristiques du projet Galaxie 4 (à savoir une surface de plancher comprise entre 10 000 m² et 40 000 m², un terrain mesurant entre 5 et 10 ha, et une surface à défricher comprise entre 0.5 et 25 ha) le soumettent à une demande d'examen au cas par cas selon les rubriques 39 et 47 de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement. Néanmoins, la Fabrique de Bordeaux Métropole s'est attachée à intégrer les enjeux environnementaux pré-identifiés dès la conception amont du projet. Aussi dans le cadre du déploiement de la démarche «Eviter-Réduire-Compenser», la Fabrique de Bordeaux Métropole, en tant que maître d'ouvrage de l'opération Galaxie 4, a souhaité réaliser une étude d'impact volontaire.

La soumission volontaire de l'étude d'impact à l'autorité environnementale a engagé la Fabrique de Bordeaux Métropole, en tant que maître d'ouvrage du projet, à respecter chacun des points de la procédure d'évaluation environnementale. Notamment, dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager, la commune de Saint Médard-en-Jalles a demandé l'avis de l'autorité environnementale. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), autorité compétente en matière d'environnement pour ce qui concerne le présent projet, a rendu un avis positif le 10 août 2018, confirmant ainsi l'intérêt du projet pour la biodiversité et l'importance accordée à la préservation de l'environnement. Notamment, la zone humide au sud du projet a été majoritairement évitée, et la partie impactée sera compensée sur le site de Mauvesin, à proximité du site de Galaxie 4, et dont la MRAe a relevé l'intérêt pour le développement de la biodiversité.

L'évaluation environnementale volontaire impose également la réalisation d'une enquête publique qui s'est déroulée du 17 octobre au 19 novembre 2018 inclus. Au regard du dossier et des avis émis lors de l'enquête, le 18 décembre 2018, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la demande du permis d'aménager en précisant que la sensibilité environnementale du site a bien été prise en compte par La Fab dans la conception du projet, et dans la prévision de sa mise en œuvre au travers du plan de gestion. Cet avis favorable est formulé sous réserve que le projet soit en conformité avec l'avis du CNPN, et qu'un comité de pilotage soit constitué pour assurer le suivi de la gestion de la zone humide préservée sur une durée de 30 ans.

b) Un dossier de déclaration loi sur l'eau

Du fait de l'imperméabilisation des sols et de l'impact de 0.855 ha de zone humide, le projet est soumis à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau au regard des rubriques de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 et suivants du code de l'environnement.

Un dossier de déclaration a été déposée à la DDTM le 08 juin 2018.

La DDTM a indiqué le 26 juillet 2018 ne pas faire opposition à cette déclaration.

c) Une demande d'autorisation de défrichement

L'opération Galaxie IV a également fait l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement déposée au SAFDR/DDTM par la Fab le 08 juin 2018.

Cette demande concerne un boisement sur une surface de 0.73 ha, situé au Nord-Est du site. La qualité du boisement a été expertisée comme relativement faible par les écologues en charge des études et diagnostics écologiques.

Après une visite de reconnaissance des bois réalisée en juillet 2018 par les services instructeurs de la SAFDR, le dossier a fait l'objet d'une consultation du public sur le site de la DDTM du 28 novembre au 28 décembre 2018.

d) Une demande de dérogation « espèces protégées »

Une demande de dérogation « espèces protégées » a été déposée à la DREAL le 08 juin 2018.

Le dossier mentionne que des habitats de reproduction et de repos d'espèces d'avifaune, de mammifères terrestres, de reptiles et d'amphibiens seront impactés lors de la réalisation du projet. Cependant, un écologue encadrera les travaux, et une compensation de ces habitats est prévue sur le site Mauvesin éligible pour cette compensation. De plus, une demande de capture temporaire avec relâcher sur place a également été adressée à la DREAL, afin de s'assurer que le risque de destruction d'individus pendant les travaux soit le plus faible possible.

Après intégration d'observations formulées par la DREAL, La Fab a déposé un dossier amendé le 23 octobre 2018.

2.2 Etudes

a) Etudes relatives à la maîtrise d'œuvre des aménagements propres au lotissement

La mission PRO/DCE des aménagements propres au lotissement a été lancée à l'été 2018. Une première version du DCE a été soumise à validation de l'ensemble des services gestionnaires de la Métropole, de la Ville de Saint-Médard-en-Jalles et des concessionnaires à la fin du mois de novembre 2018.

b) Etudes relatives à la maîtrise d'œuvre environnementale

Pour mémoire, le projet est soumis à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau au regard des rubriques de la nomenclature IOTA de l'article R.214-1 et suivants du code de l'environnement. De ce fait le projet Galaxie 4 n'est pas soumis à Autorisation Unique.

L'ensemble des dossiers réglementaires environnementaux ont été déposés de façon distincte aux différents services instructeurs concernés en juin 2018.

Les différentes étapes de l'instruction de chacun des dossiers ont nécessité l'intervention de La Fab et de la maîtrise d'œuvre environnementale (cf. 1.1 Procédures administratives).

c) Autres études

Notamment en lien avec des remarques émises lors de la concertation préalable relative au projet en septembre 2017, La Fab a lancé une étude de mobilité à l'échelle du parc d'activité Galaxie, afin de réaliser un état des lieux complet du stationnement et de la mobilité sur les zones d'activités existantes Galaxie 1, 2 et 3. L'objectif est de proposer d'une part des solutions d'amélioration de l'état existant sur les sites Galaxie 1, 2 et 3, et d'autre part des prescriptions intégrables aux cahiers

des charges de cession des lots à venir sur le site de projet Galaxie 4, afin d'assurer à terme le bon fonctionnement des 4 sous-secteurs de ce secteur économique.

2.3 Acquisitions foncières

A la suite des échanges menés en 2018 entre la commune de Saint-Médard-en-Jalles et La Fab, le conseil municipal de Saint-Médard-en-Jalles du 12 décembre 2018 a approuvé la vente des parcelles du site de projet à l'aménageur au prix de 800 000 € pour une surface totale de 54 738 m² par délibération DG18_189. Ce montant correspond à l'estimation réalisée par La Fab au bilan initial.

Pour mémoire, il a été décidé que Bordeaux Métropole ne cède pas les terrains du site de compensation à La Fab, notamment compte tenu du fait que Bordeaux Métropole assumera les obligations de compensation de l'opération Galaxie 4 à l'issue de la concession. Ainsi, les terrains du site de Mauvesin appartenant à Bordeaux Métropole seront mis à disposition de La Fab à titre gratuit pour la mise en œuvre des actions de compensation.

2.4 Réalisation du programme des équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Aucun travaux réalisés en 2018.

2.5 Réalisation du programme des équipements hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Sans objet.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Pas de cession de terrains en 2018.

2.7 Accompagnement des projets immobiliers

Mission non démarrée en 2018.

2.8 Communication / information

Des frais ont été engagés par La Fab pour fournir à la commune les éléments nécessaires à la communication réglementaire liée à l'instruction du permis d'aménager.

3. Actions à mener en 2019

3.1 Procédures administratives

- a) Un permis d'aménager accompagné d'une étude d'impact volontaire

Suite à la réception du rapport du commissaire enquêteur le 18 décembre 2018, la commune de Saint-Médard-en-Jalles statuera sur la demande de permis d'aménager au plus tard le 19 février 2019.

En application de l'article L126-1 du code de l'environnement, le Conseil de Bordeaux Métropole devra délibérer avant la délivrance du permis d'aménager pour :

- Prendre acte de l'avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale sur l'étude d'impact et de l'avis du commissaire enquêteur ;
- Déclarer que le projet d'aménagement économique dit « Galaxie 4 » sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles est d'intérêt général.

Cette délibération sera inscrite à l'ordre du jour du conseil métropolitain du 15 février 2019.

- b) Un dossier de déclaration loi sur l'eau

Le plan de gestion établi sur le site de Mauvesin permet de compenser plus de surface de zone humide que la dette compensatoire du seul projet Galaxie 4.

Ainsi, préalablement à la mise en œuvre des mesures du plan de gestion sur le site de compensation Mauvesin, La Fab s'assurera auprès de la DDTM que les surfaces compensées supplémentaires puissent être mises à profit pour un autre projet réalisé par le même maître d'ouvrage. Dans le cas contraire, les actions menées sur le site de Mauvesin pourraient être revues à la baisse pour correspondre strictement à la dette écologique de Galaxie 4.

- c) Une demande d'autorisation de défrichement

Le délai d'instruction ayant été prorogé par les services instructeurs de la SAFDR/DDTM, la décision interviendra au plus tard le 4 février 2019.

- d) Une demande de dérogation « espèces protégées »

Les services instructeurs de la DREAL soumettront le dossier de demande de dérogation « espèces protégées » au conseil national de la protection de la nature pour avis.

Par suite, un arrêté préfectoral sera pris au premier semestre 2019.

3.2 Etudes

- a) Etudes relatives à la maîtrise d'œuvre des aménagements propres au lotissement

Le DCE des aménagements de la zone d'activités sera finalisé au premier trimestre 2019. La consultation des entreprises pour deux lots (VRD et Espaces Verts) sera lancée en mars 2019.

En parallèle, La Fab lancera au premier semestre 2019 une consultation pour désigner un coordonnateur SPS pour l'opération.

- b) Etudes relatives à la maîtrise d'œuvre environnementale

Le bureau d'études environnemental missionné par La Fab, Erea Conseil, ayant cessé son activité suite à des difficultés financières en 2018, La Fab lancera une consultation à mi-2019, pour désigner

une maîtrise d'œuvre environnementale pour l'accompagner dans la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction sur le site de Galaxie 4, ainsi que des mesures de compensation sur le site de Mauvesin.

c) Autres études

Les résultats de l'étude de mobilité à l'échelle du parc d'activité Galaxie seront présentés aux équipes de Bordeaux Métropole et de la commune de Saint-Médard-en-Jalles au premier trimestre 2019.

3.3 Acquisitions foncières

La cession entre la commune de Saint-Médard-en-Jalles et La Fab aura lieu à mi-2019, avant réalisation des travaux d'aménagement.

3.4 Réalisation du programme des équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le marché de travaux sera attribué à mi-2019, pour un démarrage des travaux prévu en septembre 2019. Pour information le planning prévisionnel indique une fin de travaux à mai 2020, hors travaux de finitions.

3.5 Réalisation du programme des équipements hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Sans objet.

3.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières

Des études sur le processus de commercialisation seront réalisées par La Fab au premier semestre 2019 afin de définir en lien avec Bordeaux Métropole et la Commune les étapes de validation, de contractualisation et de mise au point des projets des preneurs privés sur les parcelles cessibles.

Les premières cessions foncières n'interviendront pas avant 2020.

Des premiers contacts seront établis à l'été 2019 avec des prospects qui ont déjà fait connaître leur intérêt pour le secteur auprès des services de la ville.

3.7 Accompagnement des projets immobiliers

Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et techniques de l'opération sera finalisé à mi-2019. Il sera ensuite présenté en atelier à Bordeaux Métropole, l'architecte conseil de l'OIM Bordeaux Aéroparc, et les services de la ville.

La Fab, en sa qualité d'aménageur, accompagnera les futurs preneurs dans l'élaboration des différents permis de construire, jusqu'à la fourniture d'un avis préalable à l'instruction des autorisations administratives. Pour accomplir cette mission, La Fab mobilisera la maîtrise d'œuvre urbaine et la maîtrise d'œuvre environnementale si nécessaire, notamment dans le cadre d'ateliers de mise au point des projets.

3.8 Communication / information

La Fab réalisera des actions de communication en vue de lancer la commercialisation des parcelles cessibles. Il s'agira notamment de la mise en place d'un panneau de commercialisation sur l'avenue de Capeyron au troisième trimestre 2019. Pour ce faire, La Fab mobilisera la maîtrise d'œuvre urbaine pour la production de visuels adaptés.

Une action d'information au riverains sur les travaux et aménagements aura lieu au dernier trimestre 2019, en lien étroit avec la commune.

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2018

Les dépenses pour l'année 2018 :

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle proratisée à compter de la date de notification au 21 septembre 2018 pour un montant de 18 583 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION : ils représentent un montant de 2 687 € TTC.

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 21 271 € TTC.

Les recettes pour l'année 2018 :

Il n'y a pas eu de recette sur l'année 2018.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2019

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2019 correspondent à :

ETUDES

- Maitrise d'œuvre urbaine : finalisation du DCE et rédaction des cahiers de prescriptions aux futurs preneurs
- Maitrise d'œuvre environnementale : suivi des travaux sur le site de projet et mise en œuvre du plan de gestion sur le site de compensation
- Mise en œuvre des actions de communication, notamment en lien avec le démarrage de la commercialisation
- Finalisation de l'étude stationnement et mobilité

FONCIER

- Acquisition des terrains du site de projet
- Frais en lien avec l'acquisition et l'entretien des terrains

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES

- Travaux des aménagements de la zone d'activités, compris raccordements concessionnaires
- Maitrise d'œuvre de suivi de travaux
- Coordination SPS en lien avec le chantier

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire

FRAIS DE COMMUNICATION : en lien avec le démarrage de la commercialisation

FRAIS DIVERS

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 381 570 € TTC

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2019 correspondent à :

PARTICIPATIONS METROPOLITAINES :

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 104 692 € TTC

4.3 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation du concédant est inchangé par rapport au bilan d'origine soit :

2018 : 0 € TTC – pas de participation du concédant versée en 2018

2019 : 104 692 € TTC

2020 : 104 692 € TTC

2021 : 104 692 € TTC

2022 : 104 692 € TTC

4.4 Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans l'intérêt de chaque opération. Ainsi une avance inter-opérations de 21 271 € a été perçue en 2018 et permet de présenter au 31 décembre 2018, une trésorerie égale à 0 € TTC. A compter de 2019, le besoin de trésorerie de l'opération sera couvert par les excédents de certaines autres opérations concédées.

L'avance prévue sera mobilisée selon l'échéancier suivant :

Versement avance : 1 950 000 € en 2021

Remboursement avance : 1 950 000 € en 2022

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Il est à noter un recalage de l'échelonnement des dépenses et des recettes pour tenir compte des évènements suivants :

- La concession d'aménagement a été notifiée le 21 septembre 2018, tandis qu'il était initialement prévu une notification au mois de mai 2018.
- Le démarrage des travaux a été décalé du début du second trimestre 2019 à septembre 2019, pour répondre aux demandes des services de l'état, notamment en lien avec l'instruction du dossier de demande de dérogation « espèces protégées ».

Une vigilance particulière sera à porter lors du prochain CRFA, au lancement des marchés travaux prévu en 2019, dans un contexte actuel de dynamique de la métropole qui pourrait conduire à des offres financières des entreprises candidates supérieures aux estimations produites par la maîtrise d'œuvre. Le cas échéant, La Fab veillera autant que possible à respecter l'enveloppe initialement attribuée (négociations lors de l'attribution des marchés, recherche d'économies...).

Le compte rendu financier ne fait état d'aucun écart ni en dépenses, ni en recettes.

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

Annexes

Annexe 1. Bilan consolidé de l'opération

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel actualisé échelonné

Annexe 3. Tableau acquisition cession

Annexe 4a. Programme Global de Construction (PGC) Actualisé

Annexe 4b. PGC Etat d'avancement

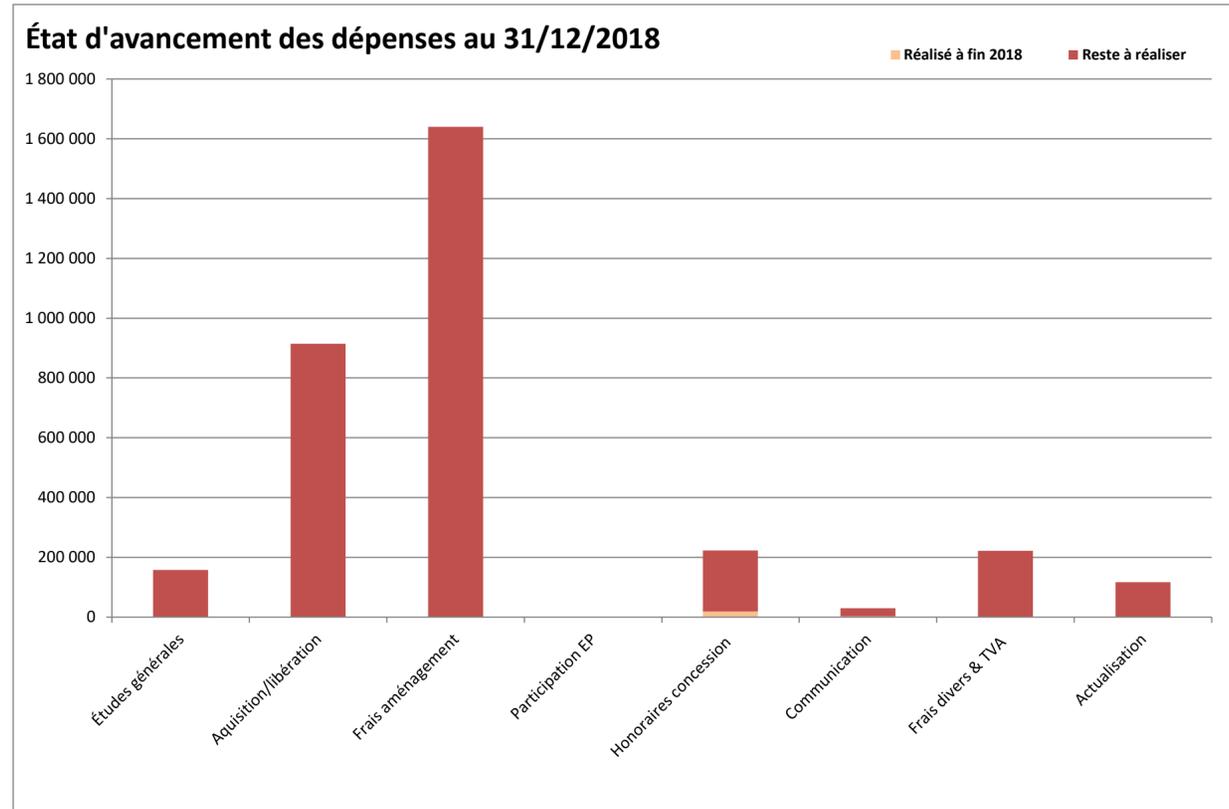
Annexe 4c. PGC échelonné dans le temps

Annexe 5. Bilan comparé avec commentaires

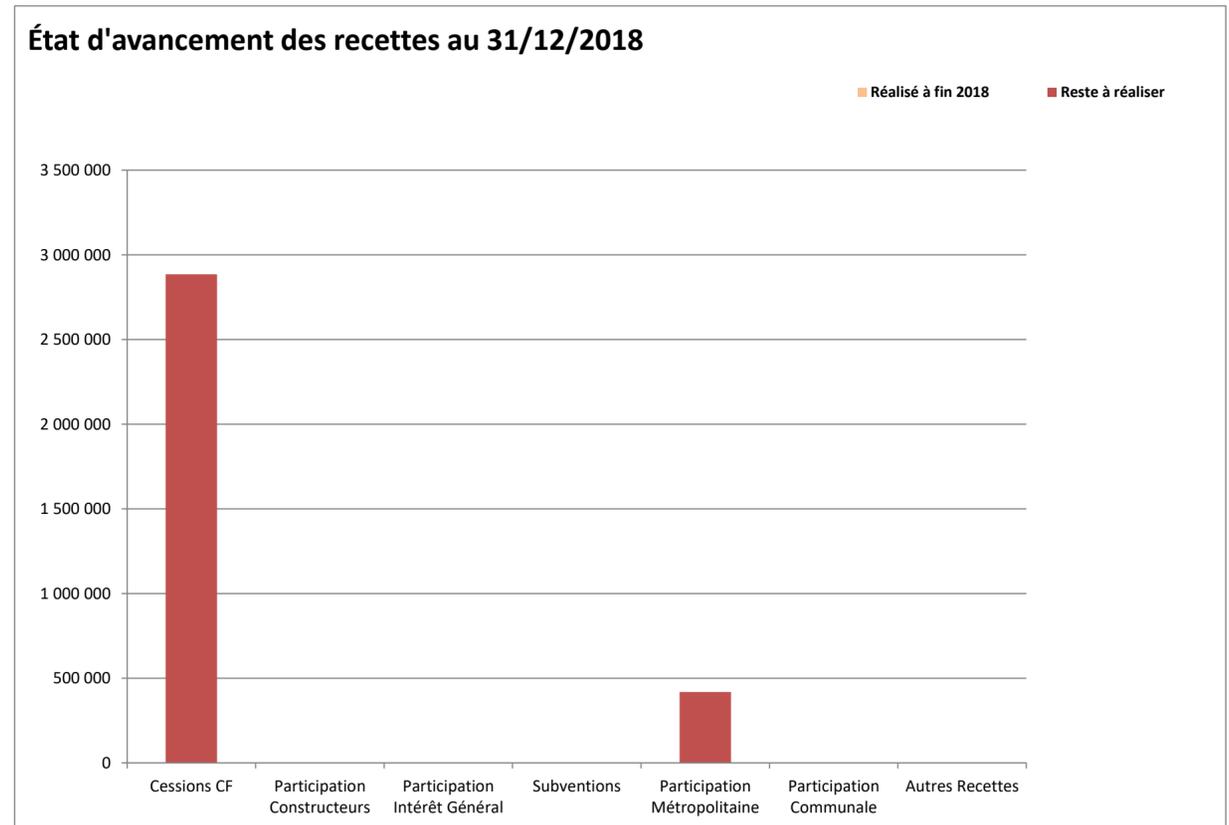
Annexe 6. Suivi factures

Annexe 7. Suivi des heures d'insertion

DEPENSES EN TTC €	CRF 2018		Etat d'avancement			
	valeur	%	Réalisé à fin 2018		Reste à réaliser	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%
Études de définition et de suivi de l'opération	157 637	5%	0	0%	157 637	100%
Accompagnement projets immobiliers	73 018	2%	0	0%	73 018	100%
Autres études	84 620	3%	0	0%	84 620	100%
Frais d'acquisition et de libération des sols	914 776	28%	0	0%	914 776	100%
Acquisitions foncières	800 000	24%	0	0%	800 000	100%
- détail acquisitions	0	0%	0	0%	0	0%
SOUS-TOTAL PAR PROPRIETAIRE	0	0%	0	0%	0	0%
Acquisition commune SMJ	800 000	24%	0	0%	800 000	100%
Acquisition BM	0	0%	0	0%	0	0%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	114 776	3%	0	0%	114 776	100%
Libération des terrains	0	0%	0	0%	0	0%
Indemnités d'éviction	0	0%	0	0%	0	0%
Aléas	0	0%	0	0%	0	0%
Frais d'aménagement (*)	1 640 516	50%	0	0%	1 640 516	100%
Maîtrise d'œuvre (10%)	57 535	2%	0	0%	57 535	100%
Travaux et aléas	1 582 981	48%	0	0%	1 582 981	100%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	0	0%	0	0%	0	0%
Participation aux équipements publics	0	0%	0	0%	0	0%
Honoraires concession	223 000	7%	18 583	8%	204 417	92%
	223 000	7%	18 583	8%	204 417	92%
Frais de communication	30 000	1%	2 687	9%	27 313	91%
Frais divers	86 855	3%	0	0%	86 855	100%
Frais financiers	0	0%	0	0%	0	0%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	86 855	3%	0	0%	86 855	100%
Actualisation	117 015	4%	0	0%	117 015	100%
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	117 015	4%	0	0%	117 015	100%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	135 017	4%	0	0%	135 017	100%
TOTAL DES DEPENSES	3 304 816	100%	21 271	1%	3 283 546	99%



RECETTES EN TTC €		Bilan origine		CRFA 2018					
	Prix unit m² terrain	Prix unit m² terrain							
Charges foncières			2 886 048	87%	0	0%	2 886 048	100%	
			0	0%	0	0%	0	0%	
			0	0%	0	0%	0	0%	
Petits lots - ≈ 20760 m² surface cessible	82	82	843 264	26%	0	0%	843 264	100%	
Grands lots - ≈ 9760 m² surface cessible	72	72	2 042 784	62%	0	0%	2 042 784	100%	
			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	0%	
Participation équipements d'intérêt général			0	0%	0	0%	0	0%	
Subventions			0	0%	0	0%	0	0%	
Participation métropolitaine			418 768	13%	0	0%	418 768	100%	
Participation équilibre			418 768	13%	0	0%	418 768	100%	
Participation remise d'ouvrages			0	0%	0	0%	0	0%	
Participation complément prix			0	0%	0	0%	0	0%	
Participation communale			0	0%	0	0%	0	0%	
Saint-Médard-en-Jalles			0	0%	0	0%	0	0%	
			0	0%	0	0%	0	0%	
Autres recettes			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%	
			0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL DES RECETTES			3 304 816	100%	0	0%	3 304 816	100%	



	2 018		2 019		2 020		2 021		2 022		TOTAL	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%	valeur	%
DEPENSES EN TTC €												
Études de définition et de suivi de l'opération	-	0%	66 305	42%	64 922	41%	18 155	12%	8 255	5%	157 637	100%
Accompagnement projets immobiliers	-	0%	30 838	42%	33 180	45%	9 000	12%	-	0%	73 018	100%
Autres études	-	0%	35 467	42%	31 742	38%	9 155	11%	8 255	10%	84 619	100%
Frais d'acquisition et de libération des sols	-	0%	850 534	93%	34 214	4%	15 014	2%	15 014	2%	914 776	100%
Acquisitions foncières	-	0%	800 000	100%	-	0%	-	0%	-	0%	800 000	100%
- détail acquisitions	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
SOUS-TOTAL PAR PROPRIETAIRE	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Acquisition commune SMJ	-	0%	800 000	100%	-	0%	-	0%	-	0%	800 000	100%
Acquisition BM	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Frais (notariés 2% et frais de gestion des terrains)	-	0%	50 534	44%	34 214	30%	15 014	13%	15 014	13%	114 776	100%
Libération des terrains	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Indemnités d'éviction	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Aléas	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Frais d'aménagement (*)	-	0%	418 125	25%	1 029 164	63%	171 329	10%	21 898	1%	1 640 516	100%
Maîtrise d'œuvre (10%)	-	0%	17 230	30%	36 277	63%	2 730	5%	1 298	2%	57 535	100%
Travaux et aléas	-	0%	400 895	25%	992 887	63%	168 598	11%	20 600	1%	1 582 981	100%
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participation aux équipements publics	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Honoraires concession	18 583	8%	66 900	30%	66 900	30%	35 308	16%	35 308	16%	223 000	100%
	18 583	8%	66 900	30%	66 900	30%	35 308	16%	35 308	16%	223 000	100%
Frais de communication	2 687	9%	8 194	27%	13 656	46%	2 731	9%	2 731	9%	30 000	100%
Frais divers	-	0%	35 855	41%	17 000	20%	17 000	20%	17 000	20%	86 855	100%
Frais financiers	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Frais divers (Assurance, Taxes...)	-	0%	35 855	41%	17 000	20%	17 000	20%	17 000	20%	86 855	100%
Actualisation	-	0%	32 757	28%	68 871	59%	12 498	11%	2 889	2%	117 015	100%
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem	-	0%	32 757	28%	68 871	59%	12 498	11%	2 889	2%	117 015	100%
TVA encaissée (-) / reversée (+)	-	0%	- 97 101	-72%	- 106 269	-79%	155 115	115%	183 272	136%	135 017	100%
TOTAL DES DEPENSES	21 271	1%	1 381 570	42%	1 188 457	36%	427 151	13%	286 368	9%	3 304 816	100%
RECETTES EN TTC €												
Charges foncières	-	0%	-	0%	577 210	20%	1 154 419	40%	1 154 419	40%	2 886 048	100%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Petits lots - ≈ 20760 m ² surface cessible	-	0%	-	0%	408 557	20%	817 114	40%	817 114	40%	2 042 784	100%
Grands lots - ≈ 9760 m ² surface cessible	-	0%	-	0%	168 653	20%	337 306	40%	337 306	40%	843 264	100%
	-	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	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Subventions	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participation métropolitaine	-	0%	104 692	25%	104 692	25%	104 692	25%	104 692	25%	418 768	100%
Participation équilibre	-	0%	104 692	25%	104 692	25%	104 692	25%	104 692	25%	418 768	100%
Participation remise d'ouvrages	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participation complément prix	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Participation communale	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Saint-Médard-en-Jalles	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Autres recettes	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Autres produits	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Produits financier	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTAL DES RECETTES	-	0%	104 692	3%	681 902	21%	1 259 111	38%	1 259 111	38%	3 304 816	100%
RECETTES - DEPENSES	- 21 271		- 1 276 878		- 506 555		831 960		972 744		0	
Balance cumulée	- 21 271		- 1 298 149		- 1 804 704		- 972 743		0		1	
Avances versées par la Métropole	-		-		-		1 950 000		-		1 950 000	
Remboursement Avances versées par la Métropole	-		-		-		-		1 950 000		1 950 000	
Avances inter OP	21 271		- 21 271		-		-		-		0	
TRESORERIE	-		- 1 298 149		- 1 804 704		977 256		0		0	

Galaxie 4
Tableau acquisitions cessions

ACQUISITIONS

Parcelles	Surface terrain	Vendeur	Date Promesse	Date acte	Prix HT

AUCUNE ACQUISITION FONCIERE EN 2018

CESSIONS

Ilot	Parcelles	Surface terrain	Acquéreur	Programme	SDP	Date promesse	Date acte	Prix HT

AUCUNE CESSION FONCIERE EN 2018

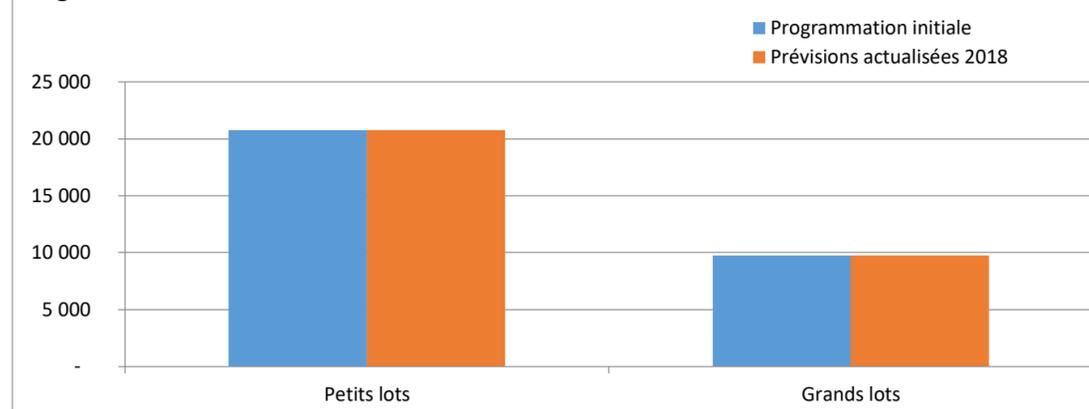
Description du programme de construction (en m² de terrain à bâtir commercialisé et %)

Nature du programme	Programmation initiale (source : traité de concession)		Prévisions actualisées 2018		Variation %
		%		%	
Petits lots	20 760	68%	20 760	68%	0%
Grands lots	9 760	32%	9 760	32%	0%
Sous total lots cessibles	30 520	100%	30 520	100%	0%

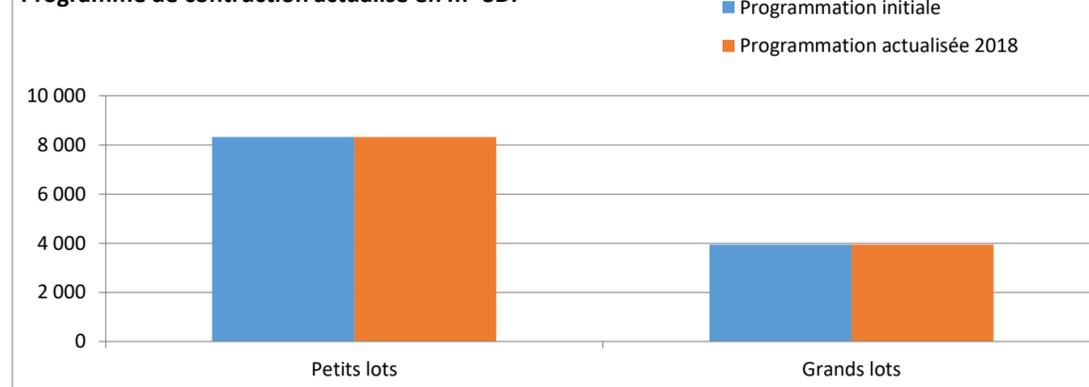
Description du programme de construction (en m² SDP et %)

Nature du programme	Programmation initiale (source : permis d'aménager)		Programmation actualisée 2018		Variation%
		%		%	
Petits lots	8 320	68%	8 320	68%	0%
Grands lots	3 935	32%	3 935	32%	0%
Sous total surfaces à construire	25 000 max	100%	25 000 max	100%	

Programme de construction actualisé en m² de terrain à bâtir



Programme de construction actualisé en m² SDP



Etat d'avancement du programme de construction en m² de terrain à bâtir commercialisé et %*

Nature du programme	Programme actualisé 2018		Etat d'avancement			
			Réalisé à fin 2018		Reste à réaliser	
	m ² terrain à céder	%	m ² terrain à céder	%	m ² terrain à céder	%
Petits lots	20760	68%	0	0%	20760	100%
Grands lots	9760	32%	0	0%	9760	100%
Total lots cessibles	30 520		0	0%	30 520	100%

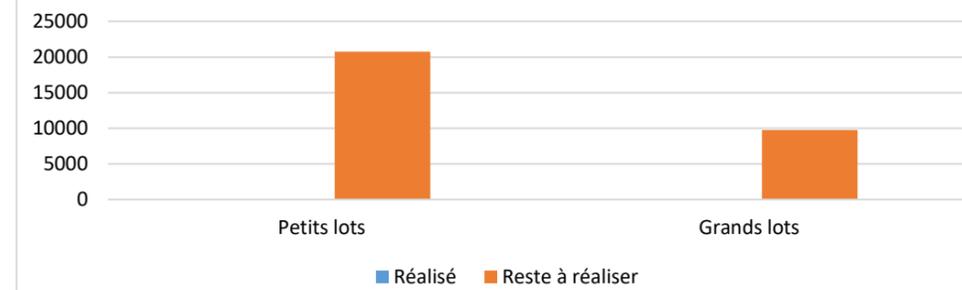
* Cession des m² de terrain

Etat d'avancement du programme de construction en m² SDP et %*

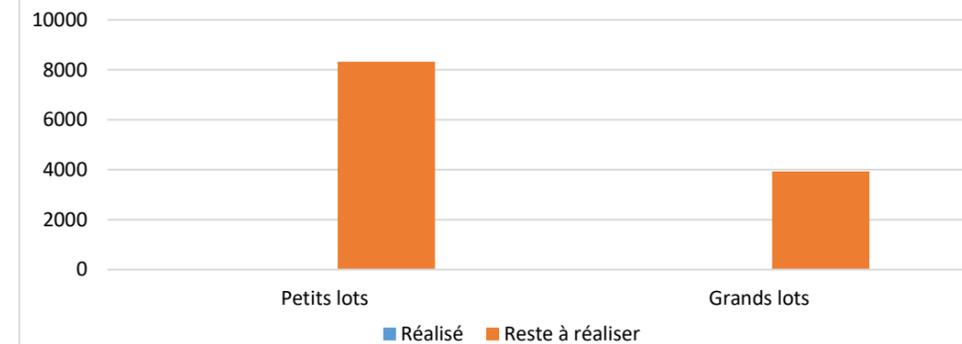
Nature du programme	Programme actualisé 2018		Etat d'avancement			
			Réalisé à fin 2018		Reste à réaliser	
	m ² SP	%	m ² SP	%	m ² SP	%
Petits lots	8320	68%	0	0%	8 320	100%
Grands lots	3935	32%	0	0%	253	100%
Total lots cessibles	25 000 max		0	0%	25 000 max	100%

* Cession des m² de terrain

Etat d'avancement du programme de construction en m² de terrain cédés



Etat d'avancement du programme de construction en m² de SDP



Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie 4 - CRFA 2018

Annexe 4c - Programme de construction échelonné dans le temps

Echelonnement prévisionnel du PGC en m² de terrain à bâtir commercialisé*

Nature du programme	Programmation initiale	Programmation actualisée 2018					
			2018	2019	2020	2021	2022
Petits lots	20 760	20 760			4 152	8 304	8 304
Grands lots	9 760	9 760			1 952	3 904	3 904
Total	30 520	30 520			6 104	12 208	12 208

* Cession des m² de terrain

Echelonnement prévisionnel du PGC en m² SDP*

Nature du programme	Programmation initiale	Programmation actualisée 2018					
			2018	2019	2020	2021	2022
Petits lots	8 320	8320			1 664	3 328	3 328
Grands lots	3 935	3935			787	1 574	1 574
Sous total logements	25 000 max	25 000 max			2 451	4 902	4 902

* Cession des m² de terrain

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	Bilan d'origine			Bilan actualisé 2018			Ecart	Commentaires
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC		
Études de définition et de suivi de l'opération	131 365	26 273	157 637	131 365	26 273	157 637		
Accompagnement projets immobiliers	68 080	13 616	81 696	60 848	12 170	73 018	-7 232	Il n'y a pas d'écart à noter sur le poste étude. 7232€ MOE urbaine sont basculés en études environnementales sur le site de projet et sur le site de compensation Mauvesin.
Autres études	63 285	12 657	75 941	70 517	14 103	84 620	7 232	
Frais d'acquisition et de libération des sols	895 980	18 796	914 776	895 980	18 796	914 776		
Acquisitions foncières	800 000		800 000	800 000		800 000		
- détail acquisitions								
SOUS-TOTAL PAR PROPRIETAIRE								
Acquisition commune SMJ	800 000		800 000	800 000		800 000		
Acquisition BM								
Frais (notariés 2% et frais de gestion)	95 980	18 796	114 776	95 980	18 796	114 776		
Libération des terrains								
Indemnités d'éviction								
Aléas								
Frais d'aménagement (*)	1 367 097	273 419	1 640 516	1 367 097	273 419	1 640 516		
Maîtrise d'œuvre (10%)	47 946	9 589	57 535	47 946	9 589	57 535		
Travaux et aléas	1 319 151	263 830	1 582 981	1 319 151	263 830	1 582 981		
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)								
Participation aux équipements publics								
Sans objet								
Honoraires concession	223 000		223 000	223 000		223 000		
	223 000		223 000	223 000		223 000		
Frais de communication	25 000	5 000	30 000	25 000	5 000	30 000		
Frais divers	83 855	3 000	86 855	83 855	3 000	86 855		
Frais financiers								
Frais divers (Assurance, Taxes...)	83 855	3 000	86 855	83 855	3 000	86 855		
Actualisation	97 512	19 502	117 015	97 512	19 502	117 015		
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI	97 512	19 502	117 015	97 512	19 502	117 015		
TVA encaissée (-) / reversée (+)		135 017	135 017		135 017	135 017		
TOTAL DES DEPENSES	2 823 808	481 008	3 304 816	2 823 808	481 008	3 304 816		
Equilibre	-	0	-					
RECETTES								
Cession Charges foncières			2 405 040	481 008	2 886 048			
Petits lots - ≈ 20760 m² surface cessible	82	82	1 702 320	340 464	2 042 784			
Grands lots - ≈ 9760 m² surface cessible	72	72	702 720	140 544	843 264			
Participation constructeurs								
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)								
Participation équipements d'intérêt général								
Subventions								
Participation métropolitaine	418 768		418 768	418 768		418 768	0	
Participation équilibre	418 768		418 768	418 768		418 768	0	
Participation remise d'ouvrages								
Participation complément prix								
Participation communale								
Saint-Médard-en-Jalles								
Autres recettes								
Autres produits								
Produits financier								
TOTAL DES RECETTES	2 823 808	481 008	3 304 816	2 823 808	481 008	3 304 816	0	

	Réglé cum TTC	Réglé TTC	Réglé TTC Cumulé
Intitulé	A fin 2017	A fin 2018	A fin 2018
1 DEPENSES		21 270,69	21 270,69
G REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		18 583,33	18 583,33
G101 Rémunération		18 583,33	18 583,33
18-02474 Rémunération aménageur 2018 - FAB		18 583,33	18 583,33
31/12/2018 ND 2018-19		18 583,33	18 583,33
H FRAIS DIVERS		2 687,36	2 687,36
H101 Communication		2 687,36	2 687,36
18-02332 Parutions légales enquête publique (n°1) - ALC REGIE		1 464,32	1 464,32
28/09/2018 FA 200259F		732,16	732,16
19/10/2018 FA 202292F		732,16	732,16
18-02334 Parutions légales enquête publique (n°2) - ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS		1 223,04	1 223,04
28/09/2018 FA 810403		611,52	611,52
19/10/2018 FA 810735		611,52	611,52
4 MOBILISATION		21 270,69	21 270,69
O AVANCES INTERNE		21 270,69	21 270,69
O100 Avances interne		21 270,69	21 270,69
18-02361 REGLEMENTS PAR C0005 - FAB		1 343,68	1 343,68
06/11/2018 AVANCE C0005/C0009		1 343,68	1 343,68
18-02435 REGLEMENTS PAR C0001 - FAB		1 343,68	1 343,68
11/12/2018 AVANCE C0001/C0009		1 343,68	1 343,68
18-02502 REGLEMENTS PAR C0003 - FAB		18 583,33	18 583,33
21/12/2018 AVANCE C0003/C0009		18 583,33	18 583,33

CRFA 2018 – Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie 4

Annexe 7 – Suivi des heures d'insertion

Sans objet

Saint Médard en Jalles Galaxie 4

Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour l'aménagement de l'opération Saint Médard en Jalles Galaxie 4

Entre :

Bordeaux Métropole,
représentée par son Président, Monsieur Patrick Bobet, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° du , domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex, d'une part,

et

d'autre part,
La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) représentée par son Directeur Général délégué M Jérôme Goze autorisé par le Conseil d'Administration en date du 13 juin 2019 et désignée ci-après la société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération en date du 27 avril 2018, de concéder à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement Saint Médard en Jalles Galaxie 4, en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

Article 1

Pour permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique, il est nécessaire d'amender l'article 15.7 du traité de concession.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent de la modification de la rédaction de 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 du concessionnaire, ou à titre onéreux avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées.

Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts ou des emprunts.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire dédié à l'opération, le concessionnaire impute les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au taux et montant réels pratiqués par l'établissement bancaire et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations, le concessionnaire impute à l'opération :

- les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au prorata des seuls mouvements débiteurs de l'opération,
- les intérêts créditeurs au prorata du montant de la trésorerie de l'opération lorsqu'elle présente

un solde excédentaire.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux de $t4m + 3$ »

Les autres clauses du Traité de Concession restent inchangées.

Pour le concessionnaire
Jérôme Goze

Pour le concédant
Patrick Bobet

Opération d'aménagement Saint Médard en Jalles Galaxie 4

AVENANT 1 A LA CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SPL LA FAB

Entre :

Bordeaux Métropole,
représentée par son Président, M Patrick Bobet, dûment habilité aux fins des présentes en vertu
d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°..... du,
domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex,

d' une part,

et

d' autre part,
La Fabrique de Bordeaux Métropole représentée par son Directeur Général délégué M Jérôme
Goze autorisé par le Conseil d'Administration en date du 13 juin 2019 et désignée ci-après la
société,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole, a approuvé :

La désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de Concessionnaire
d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de l'opération d'aménagement Saint Médard en
Jalles Galaxie 4 dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions
des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et
suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

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 d'aménagement Saint Médard en Jalles Galaxie 4 bénéficie d'une avance de trésorerie
d'un montant de 1 950 000 €.

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, le concessionnaire pourra effectuer des
mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans
l'intérêt de chaque opération. La trésorerie positive de l'opération d'aménagement Saint Médard en
Jalles Galaxie 4 telle que prévue dans le Compte Rendu Financier et d'Activité 2018, pourra ainsi
être utilisée au profit d'autres opérations.

CECI ETANT EXPOSE,

Les parties conviennent ce qui suit,

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de définir les nouvelles modalités de versement et de
remboursement de l'avance de trésorerie consentie au profit de l'opération d'aménagement « Saint
Médard en Jalles Galaxie 4 ».

ARTICLE 2 - MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Le montant de l'avance reste inchangé soit un montant de 1 950 000 € à verser selon les modalités suivantes.

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE L'AVANCE

L'avance sera versée selon l'échéancier suivant :

- 1 950 000 € en 2021,

ARTICLE 4 - REMBOURSEMENT DE L'AVANCE

A/Clause générale

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement selon l'échéancier suivant et au plus tard au terme de la durée de la convention :

- 1 950 000 € en 2022.

Toutes les clauses et conditions de la convention initiale demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant n° 1, lesquelles prévalent en cas de contestation.

A Bordeaux le

Pour la Fabrique de Bordeaux Métropole

Jérôme Goze

Directeur Général Délégué

Pour Bordeaux Métropole

Patrick Bobet

Président