

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 23 octobre 2020	N° 2020-335

Convocation du 16 octobre 2020

Aujourd'hui vendredi 23 octobre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à Mme Marie-Claude NOEL
Mme Emmanuelle AJON à M. Baptiste MAURIN
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Claude BICHET à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 11h45
Mme Harmonie LECERF à Mme Fannie LE BOULANGER à partir de 12h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 octobre 2020	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2020-335

Le Haillan - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cœur de ville- Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) année 2019 - Approbation- Convention - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Cadre juridique d'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la (Zone d'Aménagement Concerté) ZAC Cœur de Ville,
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville,
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics,
- 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 la ZAC,
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2018,
- l'avenant n° 1 au traité de concession.

Le traité de concession « Le Haillan-ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement, il est présenté le Compte Rendu Financier et d'Activités au concédant (CRFA) qui rend compte de l'avancement de l'opération et permet d'actualiser le bilan annuel prévisionnel.

Ainsi, sont ici présentés :

- 1- le bilan de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte Rendu Financier et d'Activités au concédant (CRFA 2019), transmis par La Fab (Fabrique Métropolitaine),
- 2- Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune du Haillan.

Pour rappel, la ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur,
- à l'Est par la rue de Los Héros,
- au Nord par la place François Mitterrand,
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 500 logements soit environ 32 000 m² de surface de plancher et 1 000 m² d'activités, commerces ou bureaux. La programmation logements, s'inscrivant dans le programme « Habiter, s'épanouir // 50 000 logements accessibles par nature », prévoit une offre de logements diversifiés et accessibles répartie ainsi en 35% de logements en locatif social, 30 % en accession sociale et abordable et 35 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, dorsale plantée, venelles). Il est aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

1- Le bilan de la ZAC « Cœur de Ville » au Haillan

1-1 L'activité 2018 pour la ZAC

Le programme de construction

La surface de plancher total connaît une évolution par rapport au dossier de réalisation passant de 32 000 m² à 34 044 m² environ pour les logements et de 1 000 m² à 1 085 m² environ pour les commerces, services et activités.

Cette évolution à la marge en m² de SDP est liée à l'intégration d'une parcelle qui ne devait pas muter initialement. L'intégration de cette parcelle et l'augmentation du coût du foncier ont eu un impact sur la répartition programmatique initiale et sur l'organisation des ilots 6, 7, 8 et 9 initiaux.

Afin de ne pas impacter la participation de Bordeaux Métropole, il est nécessaire de faire évoluer la répartition programmatique. Elle passe de 35 à 40% pour l'accession libre et de 30 à 25% pour l'accession sociale et abordable, elle reste inchangée pour le locatif social soit 35%. L'opération propose donc toujours une part majoritaire de logements accessibles soit 60%.

1-2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2019 s'est traduite par **un total des dépenses de 595 430 € TTC.**

Les dépenses pour l'année 2019 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination,
- Mission de concertation, animation, communication et médiation,
- Etudes environnementales, études techniques.

Le poste études représente 150 974 € TTC.

FONCIER :

- frais liés aux acquisitions,
- frais en lien avec la gestion des biens (sécurisation, impôts, entretien),
- frais en lien avec la DUP (géomètre).

Le poste foncier représente 342 692 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Travaux d'anticipation de branchement sur la place F. Mitterrand

Le poste frais d'aménagement représente 1 379 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle. Le montant global des honoraires de concession est inchangé ; le cadencement annuel est ajusté aux besoins de l'opération.

Le poste Honoraires de Concession représente 100 000 € TTC.

FRAIS DIVERS : ils représentent un montant de 385 € TTC.

Au 31 décembre 2019, 20 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le total des recettes pour l'année 2019 s'élève à 11 703 € TTC et correspond aux revenus locatifs perçus.

1-3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2019 est arrêté à 15 863 467 € HT- 18 424 628 € TTC soit en augmentation par rapport au CRFA 2018 (14 673 398 € HT-17 036 710 € TTC). L'impact entre le CRFA 2018 et le CRFA 2019 s'élève à + 1 190 069 € HT.

Cette augmentation du bilan est due à une augmentation des dépenses en particulier du poste foncier compensée par une augmentation des recettes (charges foncières) et par une évolution de la répartition programmatique.

L'augmentation du poste foncier est liée à l'actualisation du chiffrage au regard de l'évolution des prix du foncier sur la métropole et l'intégration d'une parcelle, suite à une mise en demeure d'acquiescer, non prévue initialement dans le bilan de l'aménageur.

Le poste frais d'aménagement connaît lui aussi une évolution en lien avec l'avancement des études et la mise à jour du chiffrage sur les espaces publics (phase Avant Projet (AVP)).

L'évolution des recettes est possible au regard de la moyenne des charges foncières dans le secteur et de l'intérêt porté par les opérateurs à cette opération. La modification de la programmation avec une augmentation du libre (de 35 à 40%) et une diminution de l'accession abordable et sociale (de 30 à 25%) se fait dans des proportions raisonnables. L'enjeu principal pour la ville réside dans le maintien des 35 % de logements en locatif social afin de revenir à un taux de 25% de LLS sur la commune.

1-4 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation du concédant est resté inchangé par rapport au traité de concession soit :

2020 : 200 000 € TTC,

2021 : 4 452 176 € TTC,

2022 : 3 802 591 € TTC,

2025 : 300 000 € TTC.

2- Le bilan consolidé de l'opération

2-1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition	3 542 540	708 508	4 251 048
Terrain Ilot 1	280 000	56 000	336 000
Terrain ilot 6	532 000	106 400	638 400
Terrain ilot 7	1 515 750	303 150	1 818 900
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Terrain AP232 (ilots 6 et 8)	789 216	157 843	947 059
Participation métropolitaine	7 337 668	1 417 098	8 754 767
Participation à l'équilibre	252 176		252 176
Participation à la remise d'ouvrages	7 085 492	1 417 098	8 502 591
Travaux	2 573 430	500 000	3 073 430
Ecole - création 5 classes	2 500 000	500 000	3 000 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	73 430		73 430
TOTAL DES DEPENSES BM	13 453 638	2 625 606	16 079 245

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole s'élève à : **11 880 697 €TTC**

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur historique d'acquisition du foncier constructible + frais réels et hors foncier pour espaces publics	3 013 790	602 758	3 616 548
Terrain Ilot 1	252 000	50 400	302 400
Terrain Ilot 6	372 000	74 400	446 400
Terrain Ilot 7	1 175 000	235 000	1 410 000
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Terrain AP232 (ilots 6 et 8)	789 216	157 843	947 059
Autres recettes	528 375	5 675	534 050
Participation ville aux 5 classes	500 000		500 000
Ville verse à BM au titre de la RO de l'éclairage public	28 375	5 675	34 050
Recettes sur travaux ville	47 950		47 950
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	47 950		47 950
TOTAL DES RECETTES	3 590 115	608 433	4 198 548

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole ne connaît pas de modifications par rapport au CRFA 2018 et fait apparaître un investissement de 11 880 697 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération. Il intègre une nouvelle acquisition (la parcelle AP 232) en dépenses et en recettes.

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

Il n'est pas modifié par rapport au CRFA 2018.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition			
Participation ville équipements publics	528 375	5 675	534 050
Equipements en infrastructure sous MO aménageur			
Participation à la remise d'ouvrages de l'éclairage public entre ville et BM convention délégation	28 375	5 675	34 050
Participation école (5 classes ZAC)	500 000		500 000
Travaux Ville	4 236 370	820 000	5 056 370
Equipements superstructure			
Creche	1 100 000	220 000	1 320 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	136 370		136 370
Démolition - reconstruction classes hors besoins ZAC	3 000 000	600 000	3 600 000
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	4 764 745	825 675	5 590 420

Le bilan consolidé de la Ville du Haillan s'élève à : 5 017 370 € TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur projet			
Recettes sur travaux ville	573 050		573 050
Participation ZAC aux places de creche	484 000		484 000
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	89 050		89 050
TOTAL DES RECETTES	573 050		573 050

Le bilan consolidé de la ville du Haillan fait apparaitre un investissement de 5 017 370 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

ENTENDU le rapport de présentation,

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 L 1523-2 et L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 et L311-1 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° n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan,

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville,

VU la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, 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 la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement,

VU la délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2018 et l'avenant n° 1 au traité de concession,

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

DECIDE

Article unique:

d'approuver le Compte-rendu Financier et d'activités 2019 du projet « ZAC Cœur de Ville » au Haillan.

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

Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 octobre 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 27 OCTOBRE 2020	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 27 OCTOBRE 2020	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST