

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 23 octobre 2020</b>	<b>N° 2020-328</b>

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**

	<b>Conseil du 23 octobre 2020</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2020-328</b>

---

**Eysines - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Carès Cantinolle - Compte Rendu Financier d'Activités (CRFA) 2019 - Approbation - Décision - Autorisation**

---

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n° 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 Concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte-Rendu Financier et d'Activités au concédant (CRFA 2019), transmis par La Fab

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

Pour rappel, 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 la ligne D du tramway. En terme 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.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 750 logements soit environ 52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 000 m<sup>2</sup> d'activités, équipements, 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 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, à l'enfouissement de lignes aériennes basse tension et télécom et au développement de cheminement doux support de mobilités actives au sein de l'Espace Naturel de Carès.

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

## **1- 1 L'activité 2019 pour la ZAC**

### **Le programme de construction**

La surface de plancher total ne connaît pas d'évolution par rapport au CRFA 2018. Pour rappel, elle a connu une augmentation à la marge par rapport au dossier de réalisation en passant d'environ 52 000 m<sup>2</sup> à 55 988 m<sup>2</sup>.

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.

### **1 - 2 Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2019 s'est traduite par **un total des dépenses de 5 401 611 € 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 : formalisation d'une stratégie et d'un plan d'actions,
- Etudes mobilité, études environnementales, études techniques.

Le poste étude représente 57 659 € TTC.

#### **FONCIER :**

- Frais en lien avec le dossier de DUP et la procédure d'expropriation,
- Frais liés aux acquisitions et à la gestion.

Le poste foncier représente 3 645 595 € TTC.

#### **FRAIS D'AMENAGEMENT**

- Maîtrise d'œuvre et coordonnateur SPS,
- Travaux de réalisation des espaces publics (rue Bertrand Triat et Jardin de Cantinolle).

Le poste frais d'aménagement représente 567 904 € TTC.

**PARTICIPATION EQUIPEMENT PUBLICS** : participation aux études concernant l'enfouissement de la ligne à Haute Tension.

Elle s'élève à 25 585 € TTC.

**HONORAIRES CONCESSION** : Rémunération forfaitaire annuelle. Ce poste représente 134 000 € TTC.

**FRAIS DE COMMUNICATION** : ils s'élèvent à 14 509 € TTC.

**FRAIS DIVERS** : ils représentent un montant de 855 € TTC.

Au 31 décembre 2019, 34 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

**Le total des recettes pour l'année 2019 s'élève à 7 020 616 € TTC, et** correspond aux participations à la remise d'ouvrage et à l'équilibre appelées auprès du concédant pour un montant de 3 302 742 € TTC et aux produits financiers dus à une trésorerie positive d'un montant de 5 568 € TTC.

### 1.3 Actualisation du bilan

**Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2019 est arrêté à 20 037 535 € HT soit 22 920 481 € TTC (Annexe 1) soit en augmentation par rapport au CRFA de 2018 qui s'élevait à 19 979 749 € HT soit 22 789 724 € TTC. L'impact entre le CRFA 2018 et le CRFA 2019 s'élève à + 57 786 € HT soit + 130 757 € TTC.**

**Cette augmentation ne modifie pas les participations de Bordeaux Métropole et de la commune.**

Cette augmentation du bilan est due à une augmentation des dépenses en particulier :

- l'intégration de la recette liée à la cession de l'ilot C1 dans la ligne foncière.

Le principal écart en recettes est dû à l'intégration des recettes supplémentaires liées à la cession de l'ilot C1.

Le détail des écarts est commenté en annexe du présent CRFA.

## II - Le bilan consolidé de l'opération

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

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)	2 244 200	448 840	2 693 040
				Cession 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				
Travaux enfouissement lignes Basse Tension	86 957	-	86 957	Participation enfouissement lignes Basse Tension	43 479	-	43 479
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				
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>14 958 152</b>	<b>2 177 814</b>	<b>17 135 966</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>4 363 232</b>	<b>735 890</b>	<b>5 099 122</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR Bordeaux Métropole</b>					<b>-12 036 845</b>		

**L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 12,03 M € TTC. Il est stable par rapport au CRFA 2018.**

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

DEPENSES	€ HT	TVA	ETTC	RECETTES	€ HT	TVA	ETTC
<b>Au titre du bilan aménageur</b>							
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
<b>Au titre des équipement communaux</b>							
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
Équipements 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				
Enfouissement des lignes télécom	114 983	22 413	137 396	Participation de l'aménageur à l'enfouissement des lignes télécom	68 698		68 698
Participation Ville à équipement sous MOA RTE <i>Enfouissement ligne HT</i>	662 000	-	662 000				
Participation communale <i>Eclairage public</i>	77 981	15 596	93 577				
Sous total	4 004 964	668 009	4 672 973	Sous total	1 268 698	-	1 268 698
TOTAL DES DEPENSES	4 023 564	668 009	4 691 573	TOTAL DES RECETTES	1 287 298	-	1 287 298
BILAN CONSOLIDÉ POUR la commune d'Eysines					3 404 275		

L'effort net de la commune s'établit à **3,40 M € TTC**. Il est stable par rapport au CRFA 2018.

**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° 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,

**VU** la délibération n° 2017/835 du 22 décembre 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession,

**VU** la délibération n° 2018/746 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n°2019/726 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession.

**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 Financier et d'Activités (CRFA) soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

**DECIDE**

**Article UNIQUE** : d'approuver le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2019 du projet «ZAC Carès Cantinolle » à Eysines.

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

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