

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 23 octobre 2020	N° 2020-330

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 PESKINA, 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	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2020-330

**Bruges - Opération d'aménagement "Petit Bruges" - Compte-rendu financier et d'activité (CRFA) 2019
- Décision - Approbation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Rappel du contexte : le projet urbain « Petit Bruges »

Le projet urbain « Petit Bruges » à Bruges fait suite à l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

La commune de Bruges a souhaité s'inscrire dans cette démarche et a proposé de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux du site du « Petit Bruges », le long des allées de Boutaut au pied de la ligne C du tramway, face à l'arrêt « Cracovie ».

Le projet dit « Petit Bruges » à Bruges s'étend sur une superficie d'environ 3,9 hectares, le long des allées de Boutaut bordé par les rues Durin et Prévost.

Les enjeux du projet urbain

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » dans son ensemble a pour enjeux particuliers :

- de viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de Petit Bruges,
- de développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privés,
- de préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant : exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques,
- de développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics,
- de s'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier.

Le programme prévisionnel de construction

Le projet global développe 22 200 m² environ de surfaces de plancher composées de :

- 260 logements environ composés d'environ 78 logements locatifs sociaux (30%), 66 logements en accession sociale (25%), 39 logements en accession abordable (15%) et 77 logements en accession libre,
- 3 000 m² environ de bureaux,
- 1 090 m² environ de surfaces commerciales.

En termes de stationnement, 350 places privées sont envisagées, pour partie intégrées aux bâtis ou en

silos, pour partie réalisées en aérien.

Le programme d'équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- une allée forestière, innervant l'îlot « Petit Bruges » du nord au sud,
- un espace public paysager et de rétention des eaux de pluies,
- un parvis, directement situé en pied de station tramway sur les allées de Boutaut.

Rappel des décisions de la délibération n° 2017-584 du 29 septembre 2017

Par délibération 2017/584 en date du 29 septembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé :

- d'arrêter l'opération d'intérêt métropolitain « Petit Bruges », selon les objectifs, les enjeux d'aménagement, le périmètre, les programmes et bilan financier tels que définis dans le rapport, résumés ci-dessus,
- d'approuver le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération « Petit Bruges », d'approuver les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, avec la ville de Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération et d'autoriser Monsieur le Président à la signer,
- de valider la réalisation de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, d'approuver les termes du traité de concession
- de déléguer le droit de préemption urbain renforcé au concessionnaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement,
- de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle,
- de valider le dispositif d'avance de trésorerie et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

Rappel des décisions de l'avenant au traité de concession, approuvé par la délibération n°2019-573 du 27 septembre 2019

Pour rappel le traité de concession a été notifié à la Fab (Fabrique Métropolitaine) le 6 février 2018.

Le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 27 septembre 2019 l'avenant n°1 au traité de concession qui avait pour objet de :

- modifier le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Petit Bruges : création de deux classes dans le groupe scolaire Jacques Prévert à Bruges (cf article 1.5 ci-dessous). Le montant correspondant à ces deux classes s'élève à 600 000 € hors taxes. Cette participation financière est mise à la charge du bilan financier de l'opération d'aménagement,
- modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 600 000 euros HT,
- modifier la rémunération de l'aménageur : intégrer les frais d'ingénierie dus à la modification du programme des équipements publics,
- préciser les modalités d'avance de trésorerie interopérations

ainsi que l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie qui avait pour objet de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance de trésorerie.

COMPTE-RENDU FINANCIER ET D'ACTIVITE (CRFA) 2019

1. Actions menées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

En accompagnement des permis de construire, la Fab a déposé fin 2019 une demande de déclaration préalable de division permettant notamment de mutualiser certaines règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle de l'opération globale (SMS, pleine terre...).

1.1. Procédures administratives

En accompagnement des permis de construire, la Fab a déposé fin 2019 une demande de déclaration préalable de division permettant notamment de mutualiser certaines règles du Plan local d'urbanisme (PLU) à l'échelle de l'opération globale (Secteurs de Mixité Sociale (SMS), pleine terre...).

1.2. Etudes

a) Etudes environnementales

La conservation d'un nombre important d'arbres existants sur site est un enjeu essentiel du projet de Petit Bruges. Ainsi La Fab a confié en 2019 à la société Envolis une mission d'expertise arboricole. Ce dernier a rédigé un rapport de prescriptions de protections des différents sujets. Il accompagnera également l'aménageur et les constructeurs en phase chantier.

b) Etudes techniques

Dans le cadre de la réalisation des travaux d'espaces publics, la Fab a confié en 2019 à la société Ginger cebtp une mission géotechnique de niveau G2 AVP. Cette dernière a rendu son rapport et les recommandations ont pu être prises en compte par la maîtrise d'œuvre.

La Fab a confié en 2019 à la société Cerag la réalisation du dossier loi sur l'eau de l'opération d'aménagement.

La Fab a confié en 2019 au géomètre Ma-geo la réalisation de l'ensemble des actions de remembrement foncier de l'opération (plan de division, plan de vente, bornages...).

c) Coordination architecturale et paysagère

La Fab a confié une mission de coordination architecturale et paysagère au groupement A+ Samuel Delmas/Degré zéro. Au premier semestre 2019, le cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères et les différentes fiches de lots ont été finalisées et transmises aux constructeurs et leurs maîtres d'œuvre. Ces documents seront annexés aux actes de cession de charges foncières.

1.3. Acquisitions foncières

Le 12 septembre 2019 s'est concrétisée, par la signature d'un acte authentique, l'acquisition par l'aménageur de l'ensemble du foncier métropolitain nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, soit 37 720 m².

1.4. Mise en état des sols

Suite aux pré-diagnostic et diagnostic pollution réalisés en 2015 identifiant une pollution des sols et des eaux souterraines, un plan de gestion pollution a été élaboré en 2019 par le bureau d'études Tereo afin d'identifier les solutions de gestion adaptées afin de maîtriser les risques sanitaires et environnementaux.

1.5. Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

Un premier Avant-projet (AVP) des espaces publics de l'opération avait fait l'objet d'un certain nombre de remarques de la part des collectivités et services gestionnaires. La Fab a, par conséquent, confié en septembre 2018 au groupement de maîtrise d'œuvre Degré zéro/ Ingerop/ON/A+/R Raguccia une mission de reprise de l'AVP. Ce dossier AVP 2 a été transmis pour avis aux services gestionnaires.

1.6. Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

En 2019, l'aménageur et les opérateurs (Mésolia, pour la programmation locatif et accession sociale, et Lamotte pour le logement en accession abordable et libre ainsi que les surfaces d'activités) ont préparé avec leurs notaires respectifs les promesses synallagmatiques de vente et leurs annexes.

Après échange avec l'aménageur et sa maîtrise d'œuvre urbaine, la Ville, la Métropole et les différents concessionnaires, les permis de construire des lots confiés à Lamotte (lots 2, 5, 6 et 8) ont été déposés pour instruction fin 2019. Les projets de permis de construire des lots confiés à Mésolia ont fait l'objet d'échanges avec l'équipe de coordination architecturale et paysagère et les services de la Ville et la Métropole, ainsi que

les concessionnaires réseaux.

1.7. Communication / information

Aucune action de communication ou d'information sous maîtrise d'ouvrage de la Fab n'a été nécessaire en 2019 en dehors d'échanges ponctuels avec certains riverains.

2. Actions à mener en 2020

2.1. Procédures administratives

Sans objet

2.2. Etudes

L'équipe de coordination architecturale et paysagère accompagnera le travail préalable au dépôt des permis de construire de Mésolia.

Le Centre d'Études et de Recherches Appliquées à la Gestion (Cerag) rédigera le dossier loi sur l'eau de l'opération.

Les plans de vente seront finalisés pour les cessions foncières aux opérateurs constructeurs.

L'étude géotechnique niveau G2 PRO sera finalisée en accompagnement de l'élaboration du PRO par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

2.3. Acquisitions foncières

Sans objet

2.4. Mise en état des sols

Au démarrage du chantier, en préalable des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) et de construction, les terres polluées seront évacuées en application des modalités définies au plan de gestion.

2.5. Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

Sera lancée, courant 2020, la consultation des entreprises de travaux VRD après validation du dossier PRO par l'ensemble des futurs gestionnaires. Les premiers travaux préparatoires (terrassements, assainissements...) pourront démarrés fin 2020.

En prévision du démarrage des travaux qui présenteront une forte complexité de coactivités (un chantier VRD, deux chantiers de 18 bâtiments, et plusieurs chantiers de concessionnaires réseaux concomitants), le Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) et l'Ordonnancement, le Pilotage et la Coordination (OPC) inter chantiers mettront en œuvre l'ensemble des documents de cadrage et de coordination générale.

2.6. Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

L'aménageur signera avec les constructeurs Lamotte et Mésolia les promesses synallagmatiques de vente des emprises à céder.

Mésolia déposera courant 2020 les différentes demandes de permis de construire correspondant aux lots 1, 3, 4 et 7.

2.7. Communication / information

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération.

3. Analyse financière

3.1. Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2019

Les dépenses pour l'année 2019 correspondent à :

ETUDES :

- Coordination architecturale et paysagère,
- Expertise arboricole,
- Géomètre,
- Etude géotechnique G2 Avant-Projet (AVP).

FONCIER :

- Acquisition du tènement foncier de Bordeaux Métropole,
- Plan de gestion pollution des sols et des eaux souterraines.

FRAIS D'AMENAGEMENT : Honoraires de maîtrise d'œuvre AVP 2.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle.

FRAIS DIVERS : Frais financiers, gestion de compte.

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 3 426 250 € TTC.

Les recettes pour l'année 2019 correspondent aux produits financiers dus à une trésorerie positive.

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 3 130 € TTC.

3.2. Prévisions des dépenses et des recettes en 2020

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2020 correspondent à :

ETUDES :

- coordination architecturale et paysagère,
- étude géotechnique G2 PRO,
- géomètre,
- dossier loi sur l'eau.

FONCIER : frais de dépollution du site.

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- honoraires de maîtrise d'œuvre PRO/Document de consultation des entreprises (DCE),
- honoraires CSPS et OPCIC,
- travaux préparatoires.

PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS : versement à la Ville de Bruges de la participation de l'opération à la réalisation des équipements scolaires.

HONORAIRES CONCESSION : rémunération forfaitaire annuelle.

FRAIS DIVERS : frais bancaires et divers.

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 740 424 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2020 correspondent à :

CESSIONS FONCIERES : encaissement d'un acompte à la signature des promesses de vente.

PARTICIPATION METROPOLITAINE : Participation aux équipements scolaires.

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 962 378 € TTC.

3.3. Participation du concédant

Le rythme de versement et montant de la participation du concédant sont inchangés :

2020 : 600 000 € TTC

2021 : 501 969 € TTC

2022 : 501 969 € TTC

3.4. Trésorerie

Au 31 décembre 2019, la trésorerie présente un solde négatif de 190 005 € TTC et un solde prévisionnel positif de 31 949 € au 31 décembre 2020.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 3 300 000 € en octobre 2018 qui sera remboursée en 2023, à la fin de l'opération.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Conformément à l'article 15.6 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 concédées par la Métropole. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. Le besoin de trésorerie de l'opération est couvert par les excédents de certaines autres opérations concédées.

3.5. Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses et recettes entre le Compte-Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2018 et le CRFA 2019 s'élève à + 161 967 € HT, correspondant à l'ajustement des charges foncières prévisionnelles (m² Surface de Planche (SDP) des permis de construire) et des produits financiers dus à une trésorerie positive permettant d'augmenter le coût prévisionnel des études et des travaux.

L'impact de la crise sanitaire du Coronavirus COVID-19 porte sur les éléments suivants :

- des éventuelles conséquences financières et en termes de délais liées aux conditions de travail des prestataires en période de crise sanitaire,
- des éventuels surcoûts travaux liés aux mesures de sécurité sanitaire et un allongement du calendrier de réalisation.

Ces éléments difficilement chiffrables à ce jour seront à apprécier au CRFA 2020.

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 les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5215-26,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2,

VU la délibération n° 2017-584 du 29 septembre 2017,

VU la délibération n° 2019-573 du 27 septembre 2019,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 16 du traité de concession engage le concessionnaire à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un Compte-Rendu Financier et d'Activité (CRFA) soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article unique :

d'approuver le compte-rendu financier et d'activité 2019 de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » à Bruges, joint en annexe.

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