

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 23 octobre 2020	N° 2020-334

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 PESCHINA, 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. Kevin 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 administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2020-334

CENON - Zone d'aménagement concertée (ZAC) Pont Rouge - Suppression de la ZAC et clôture financière - Quitus à l'aménageur - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2006/0926 en date du 22 décembre 2006, le Conseil communautaire, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a approuvé le dossier de création réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cenon Pont Rouge.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à l'O.P.H (Office public de l'habitat) Aquitanis par le biais d'une concession d'aménagement.

La ZAC couvre une superficie de 11 hectares environ. Elle avait pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, notamment en front urbain avenue Jean Jaurès, de l'activité commerciale et de services, en accompagnement du tramway et du pôle multimodal, ainsi que la création de voies nouvelles de desserte sur le secteur A (voies 1A, 1B, 1C, 1D) et d'un espace piétonnier sur le secteur B.

Le programme global de construction prévoyait la réalisation d'environ 60 588 m² Surface Hors Œuvre Nette (SHON) déclinés en :

- 46 367 m² SHON dédiés au logement avec 20 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 68 % de logement en accession libre,

- 3 309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.
La maîtrise foncière est achevée et les travaux d'aménagement également.

I - Bilan de la réalisation

Les délais prévisionnels d'achèvement de la concession d'aménagement ont été décalés par avenants pour permettre à l'aménageur de finaliser sa mission (notamment la remise des équipements publics à Bordeaux Métropole). Pour mémoire, la réalisation de cette opération était prévue initialement sur 8 années au traité de concession à partir de sa notification au concessionnaire le 10/04/2008 ; la fin de la concession est aujourd'hui décalée au 10/04/2020 suite à l'ajout de deux avenants de prolongation en 2016 et 2018.

- Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

> Pour le secteur A :

Toutes les voiries sont ouvertes au public côté Ouest, pour la desserte des îlots A3, A4+5, A9, et côté Est pour la desserte des îlots A2, A6+7 et A8.

Les travaux d'aménagement des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole

> Pour le secteur A :

En marge de l'opération de ZAC, aménagement de la place multimodale faisant face à l'îlot A8, en partie sur un foncier de 400 m² cédé à Bordeaux Métropole par l'aménageur.

> Pour le secteur B :

- réalisation de la voie nouvelle,
- réalisation du parvis de la mairie.

> Pour le secteur C :

- réalisation du parvis entre la station tramway Mairie de Cenon et l'opération Pichet.

- Evolution du programme global de construction :

Le nombre de logements, estimé à 569 dans le dossier de création-réalisation, atteint maintenant 686. Cette évolution est due aux reprises de faisabilités réalisées sur le secteur A (en 2011) et à une modification de programme sur le secteur C en 2012 et 2014. Ce chiffre n'a pas évolué depuis le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) de 2015.

Ainsi, pour mémoire, le programme global de construction, recalé à fin 2015, comprend une Surface de Plancher (SP) globale estimée à 52 035 m² (60 588 m² SHON initiale) dont 44 527 m² de SP en logement (46 367 m² SHON initiale), 3 008 m² SP de commerces et services (3 309 m² SHON initiale) et 4 500 m² SP de bureaux et activités (10 912 m² SHON initiale).

Le programme de construction, en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), respecte un équilibre entre logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) représentant 33 % de la Surface de Plancher (SDP) des logements, logements Prêt Locatif Social (PLS) (5 %), logements en accession libre (63 %).

II – Activité de la ZAC en 2019 et 2020

L'activité 2019 pour la ZAC

Les dépenses pour l'année 2019 s'élèvent à un montant de 52 298,79 € TTC.

- Études de définition et de suivi – 4 320 € TTC

Prestation de NECHTAN, architecte-urbaniste en chef de la ZAC, concernant l'évaluation des résultats en fin d'études (programme réalisé, intégration et qualité urbaine), comprise dans l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre du 07 juillet 2016.

- Frais d'aménagement -

Études et honoraires travaux – 3 018,72 € TTC

Les sociétés CRÉHAM et AMB INGÉNIERIE ont poursuivi leur mission de suivi des travaux VRD du secteur A.

Travaux – 48 578,67 € TTC

Travaux comptabilisés en 2018 sous maîtrise d'ouvrage aménageur sur le secteur A

- Frais de communication - 5 093,02 € TTC

Animations proposées lors de la fête du quartier La Guinguette des voisins de Testaud du 25 mai 2019 au Parc de la demi-lune à Cenon.

Un forfait publicitaire de 1 000 € a été payé dans le cadre de la 10^{ème} manche du championnat de France des voitures à pédales du 18 août 2019 à Cenon.

- TVA à reverser – -9 506,23€

- Les recettes 2019 : néant

L'activité 2020 pour la ZAC

Les dépenses pour l'année 2020 s'élèvent à un montant de 104 802,55 € TTC.

- Frais d'acquisition/libération sols – 5 742,80 € TTC

Le montant correspond à l'acquisition par Aquitanis auprès de Bordeaux Métropole de la parcelle AY 956, d'une surface de 24 m²

- Frais d'aménagement – 4 230,44 € TTC

Les prestations correspondent au remplacement des potelets par la société PROVILLE

- Honoraires concession – rémunération de clôture - 73 702,98 € TTC

- Frais divers – 596,76 € TTC

Frais de reproduction d'un exemplaire papier des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) demandé par Bordeaux Métropole dans le cadre de la clôture de la ZAC.

- TVA à reverser – 20 529,57 €

Les recettes pour l'année 2020 s'élèvent à un montant de 940 364, 78 € TTC.

- Cessions – 204 092,60 € TTC

La cession porte sur une emprise foncière nécessaire pour la réalisation de la place publique du pôle multimodal, un équipement public situé secteur A, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole en lien direct avec la ZAC mais ne faisant pas partie du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC. L'aménageur cède les emprises concernées à Bordeaux Métropole au prix de revient (prix et frais d'acquisition + frais de libération des sols). Il s'agit d'emprises issues de la propriété initialement La Poste (parcelle AY 279p) et de la propriété initialement MERCEDES (parcelle AY 892p) pour globalement 400 m².

Le prix de cession s'élève à 170 077,16 € HT, soit 204 092,59 € TTC.

- Participations des constructeurs – 736 272,20 €

Ces participations émanent de deux opérations de construction situées dans le périmètre réglementaire de la ZAC, et dont le foncier ne fait pas partie des îlots opérationnels transitant par l'aménageur. Une participation d'un montant de 97 240 € HT (non assujetti à la TVA) a été facturée à la société LP Promotion pour la construction d'un immeuble de 28 logements et 1 768 m² de SDP. Le différentiel par rapport à la convention de participation (32 logements et 1 998 m² de SDP) s'explique par la diminution du nombre de logements et de SDP, à l'issue de négociations menées avec la Ville de Cenon. Une participation de 639 032,20 € HT (non assujettie à la TVA) a été facturée à la société Vinci Immobilier Résidentiel pour la construction d'un immeuble de 194 logements et 11 975 m² de SDP.

III - Bilans

- **Le bilan financier de clôture de l'aménageur**

Les dépenses

Etudes de définition et de suivi : la hausse de 6,3% du poste par rapport au bilan initial de la concession s'explique par la mobilisation de bureaux d'études complémentaires pour les actions de dépollution et de dossier loi sur l'eau

Frais d'acquisitions et libérations des sols : l'augmentation significative s'explique par l'augmentation du poste Démolitions, entretiens et usages, acté dans le dossier de réalisation modificatif de 2016

Frais d'aménagement : la diminution du poste travaux s'explique par un travail de négociation avec les entreprises pour la réalisation des espaces publics et par l'aménagement de l'espace piéton du secteur B réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole

Participation aux équipements publics : le montant initial de la participation aux équipements publics de Bordeaux Métropole a été maintenu

Honoraires concession : l'augmentation du montant des honoraires s'explique par l'évolution générale du bilan notamment l'augmentation des cessions foncières

Les recettes

Cessions : la hausse de 26,4% par rapport au bilan initial de la concession s'explique par les évolutions programmatiques et par l'amélioration des prix de cessions aux opérateurs.

Participations des constructeurs : aucun montant de participation des constructeurs n'avait été inscrit dans le bilan initial de la concession. Le bilan du dossier de réalisation modificatif de 2016 avait intégré un montant de 284 004 € qui s'est avéré très inférieur aux recettes perçues grâce à des opérations qui ne faisaient pas partie des îlots opérationnels.

Subventions : aucun montant de subvention n'avait été inscrit dans le bilan initial de la concession. Le bilan du dossier de réalisation modificatif de 2016 avait intégré un montant de 130 000 € qui s'est avéré inférieur aux subventions réellement perçues de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (Ademe).

Le bilan financier de clôture au 10 avril 2020 arrête :

- les dépenses du bilan aménageur à la somme de 20 859 929,29 € TTC (18 133 744,12 € HT),
- les recettes du bilan aménageur à la somme de 23 716 063,50 € TTC (20 989 878,12 € HT),
- l'opération dégage, à sa clôture, un solde positif de 2 856 134 € (calculé sur les montants hors taxe).

L'article 22 du contrat de concession précise que lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui-ci est réparti à hauteur de 25% pour le concessionnaire et de 75% pour le concédant.

Il est ainsi proposé que l'aménageur Aquitanis reverse à Bordeaux Métropole, au titre de la clôture de la ZAC Pont rouge à Cenon, la somme de 2 142 100,50 €.

La part aménageur s'élève quant à elle à 714 033,50 €

- **Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole**

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 9,6 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier métropolitain à l'aménageur (3,2 M€ TTC), la participation de 0,076 M€ de l'aménageur aux travaux sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine ainsi que le reversement de l'excédent de 2,14 M€, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 4,2 M€ TTC.

- **Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune.**

En dépenses, la ville de Cenon prend en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général ainsi que la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire pour un montant de 2,49 M€ TTC.

En recettes, la commune perçoit la participation financière de Bordeaux Métropole au titre du groupe scolaire d'un montant de 1,2 M€, un fonds de concours au titre de l'éclairage public à hauteur 0,02 M€ ainsi que la

vente du foncier nécessaire à la réalisation de la voie nouvelle nommée rue René Bonnac réalisée par Bordeaux Métropole pour 0,28 M€.

Le bilan consolidé pour la ville traduit un investissement brut de 3,44 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier communal à l'aménageur (0,95 M€ TTC) et les recettes citées ci-dessus, l'effort net de la ville de Cenon s'établit à 0,99 M€ TTC.

IV- Honoraires de clôture

L'article 7 du traité de concession prévoit une rémunération de clôture de l'opération. D'un montant de 50 000 € HT, celle-ci est constituée d'un montant de 30 000 € HT pour les opérations de clôture et d'une prime à la bonne exécution de 20 000 € HT.

Les détails de cette rémunération sont développés dans l'annexe 3 du bilan notamment :

- les modalités d'attribution de la prime à la bonne exécution qui se fondent sur :
 - le respect des coûts estimés : le programme d'équipements publics a été réalisé dans le respect du coût global prévu initialement,
 - le respect du planning contractualisé : d'une durée de 8 ans, le traité de concession a été prolongé par 2 avenants de 2 ans chacun pour tenir compte en premier lieu notamment des études complémentaires nécessitées sur le secteur A lors de la mise en révision du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et en second lieu des délais allongés des travaux de construction.
 - le respect des charges foncières : les charges foncières ont été optimisées,
 - le calcul de révision de chacun des montants.

Après révision, le montant de la rémunération de clôture s'élève à 61 416,15 € HT soit 73 702,98 € TTC

V- Suppression de la ZAC

Le programme des équipements publics et le programme de construction ayant été réalisés, il est proposé d'approuver le bilan de clôture au 10 avril 2020 fourni par l'aménageur de la ZAC, de donner quitus à l'aménageur et de décider de la clôture financière de l'opération.

Un dossier présentant les pièces de clôture peut être consulté au Pôle territorial rive droite.

- Il est également proposé de supprimer le périmètre de la ZAC.
- La décision de suppression de cette ZAC aura pour conséquence le rétablissement de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) sur l'ensemble du secteur concerné.
- Cette décision de suppression fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R 311-12, mesures identiques à celles de création de la ZAC.

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 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L 311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2006/0926 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la Z. A. C. Pont Rouge à Cenon,

VU la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007,

VU la délibération n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à l'O. P. H. Aquitanis,

VU la délibération n° 2013/0222 du 26 avril 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon,

VU la délibération n° 2016/85 du 12 février 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le C. R. A. C. de la Z. A. C arrêté au 31 décembre 2014 ainsi que l'avenant n°2 prolongeant la durée du traité de concession de 2 ans,
VU la délibération n° 2016/254 du 29 avril 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif n°2 de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon,
VU la délibération n° 2016/543 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le C. R. A. C. de la Z.A.C Pont Rouge à Cenon arrêté au 31 décembre 2015,
VU la délibération n° 2017/586 du 29 septembre 2017 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le C. R. A. C. de la Z. A.C arrêté au 31 décembre 2016 ainsi que l'avenant n°3 prolongeant la durée du traité de concession de 2 ans,
VU la délibération n° 2019/641 du 25 octobre 2019 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le C. R. A. C. de la Z. A.C arrêté au 31 décembre 2018,
VU le traité de concession signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'O.P.H. Aquitanis le 11 mars 2008,
VU le bilan de clôture,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'au titre de l'article 22 du traité de concession, l'aménageur s'engage à produire un bilan de clôture soumis à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le bilan de clôture arrêté au 10 avril 2020,

Article 2 : de donner quitus à l'aménageur de sa gestion,

Article 3 : d'acter la suppression de la ZAC Pont rouge à Cenon qui engendrera le rétablissement des taxes de droit commun sur l'ensemble du secteur,

Article 4 : d'imputer l'excédent de clôture d'un montant de 2 142 100,50 € en recettes au budget principal de l'exercice 2020 chapitre 75 compte 75888,

Article 5 : de soumettre la présente décision aux mesures de publicité et d'information prévues à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme,

Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à prendre toute disposition qui s'avérerait nécessaire à la clôture financière de l'opération et à la suppression de la ZAC Pont rouge à Cenon ainsi qu'à signer tout document y afférant.

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