

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 27 novembre 2020</b>	<b>N° 2020-420</b>

Convocation du 20 novembre 2020

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 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. Bernard-Louis BLANC, 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. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, Mme Fabienne HELBIG, M. Michel LABARDIN, M. Jacques MANGON, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Alexandre RUBIO à M. Jean-François EGRON  
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST  
Mme Josiane ZAMBON à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM  
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE  
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY  
Mme Myriam BRET à M. Jean TOUZEAU  
Mme Pascale BRU à M. Stéphane DELPEYRAT  
Mme Camille CHOPLIN à M. Pierre HURMIC  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN  
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO  
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE  
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Gérard CHAUSSET  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Laure CURVALE  
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Isabelle RAMI  
Mme Sylvie JUQUIN à M. Patrick LABESSE  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Claudine BICHET  
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN  
Mme Harmonie LECERF à M. Pierre HURMIC  
Mme Anne LEPINE à M. Alain GARNIER  
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL  
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY  
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY  
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT  
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL  
M. Marc MORISSET à M. Maxime GHESQUIERE  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG  
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Michel LABARDIN  
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET  
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Marie RECALDE  
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel LABARDIN

**EXCUSE(S) :**

M. Philippe POUTOU.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 13h40  
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20  
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h00  
M. Nordine GUENDEZ à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h15  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45  
M. Olivier CAZAUX à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h20  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h00  
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40  
Mme Zeineb LOUNICI à M. Jérôme PESKINA à partir de 15h40  
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45  
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULION à partir de 17h20  
Mme Eva MILLIER à M. Jérôme PESKINA à partir de 15h40  
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 15h40  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 27 novembre 2020</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire <b>Direction de la DG Valorisation du territoire</b>	<b>N° 2020-420</b>

---

**LE HAILLAN - Zone d'aménagement économique « 5 Chemins » - Compte rendu financier et d'activité (CRFA) 2019 - Approbation**

---

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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, 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 2019), transmis par la SPL (Société publique locale) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole

**I – Le bilan de la Zone d'aménagement économique « 5 Chemins » au Haillan**

Par délibération n° 2017/768 du 22 décembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession de la Zone d'aménagement économique dite " 5 Chemins " au Haillan, confiant son aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Le site des « 5 Chemins » d'une superficie d'environ 14 hectares, se situe en entrée nord de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc au sein de laquelle s'inscrit cette opération ; au carrefour de l'avenue de Magudas, de la rue de Venteille et du boulevard technologique. 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 Aéroparc, 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. Seront prioritairement ciblées les entreprises de la filière aéronautique-spatial-défense qui font l'objet d'un accompagnement spécifique par Bordeaux Métropole. L'opération est réalisée via un lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- un découpage du parcellaire souple permettant de s'adapter aux besoins des entreprises et de développer une diversité de typologie immobilière,
- la desserte du site par l'avenue de Magudas et la rue Venteille, ainsi que par un bouclage interne assurant la desserte de l'ensemble des parcelles,
- l'organisation d'un front bâti le long de l'avenue de Magudas, sur laquelle circulera prochainement un bus à niveau de service performant et de la rue Venteille afin de renforcer l'effet vitrine du site et de

valoriser sa situation d'entrée nord du périmètre de l'OIM « Bordeaux Aéroparc »,  
- la réponse aux enjeux environnementaux par la mise en oeuvre de la démarche ERC « Eviter-réduire-compenser ».

Les objectifs définis dans la zone d'aménagement économique sont les suivants :

le programme prévoit la cession de terrains pour une contenance d'environ 103 000 m<sup>2</sup> permettant la construction de 50.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, de bureaux et de services liés à la zone.

Le programme des équipements propres du lotissement porte essentiellement sur l'aménagement :

- de voiries en zone 30 avec deux accès depuis l'avenue de Magudas et la rue de Venteille,
- de réseaux,
- d'espaces libres avec notamment l'aménagement des pourtours du bassin de rétention des eaux pluviales pour une bonne intégration dans son environnement,
- d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

### **I – 1 L'activité 2019 pour la zone d'aménagement économique « 5 Chemins »**

Concernant le plan administratif et les procédures règlementaires, l'enquête publique pour le permis d'aménager s'est déroulée du 03 janvier au 04 février 2019. Après rapport du commissaire enquêteur en mars 2019 et délibération n°2019-188 de Bordeaux Métropole pour la déclaration de projet en avril 2019, le permis d'aménager a été délivré par la ville le 29 avril 2019.

La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans le cadre de la procédure d'enquête publique liée au permis d'aménager en rédigeant par exemple le mémoire en réponse au rapport du commissaire enquêteur ou lors des différentes réunions avec ce dernier.

La Fab s'est chargée de l'affichage sur site du permis d'aménager.

Suite à la remise en question du site de compensation environnementale présenté au nord de Cinq Chemins (refus des propriétaires fonciers de contractualiser l'arrangement négocié) figurant dans l'arrêté N°2018/12/04-114 du 18 décembre 2018, La Fab, en lien avec Bordeaux Métropole, a recherché des sites de compensation alternatifs répondant aux exigences de l'arrêté. A l'issue de ces recherches, La Fab avec l'appui des investigations et expertises menées par Bordeaux Métropole a élaboré fin 2019 un porter-à-connaissance proposant de nouveaux sites de compensation, transmis au Préfet le 10/01/2020.

Concernant plus spécifiquement, les compensations écologiques, la Fab a poursuivi en 2019, la recherche de sites de compensation alternatifs. En parallèle et en complément, des recherches menées par Bordeaux Métropole, La Fab, et ses bureaux d'étude se sont attachés à :

- participer aux échanges avec les services de l'Etat,
- expertiser plusieurs sites pressentis pour réaliser de la compensation,
- élaborer le plan de gestion pour la compensation du lotier sur site,
- déterminer la compatibilité entre le site de Mauvesin et les besoins compensatoires zones humides de Cinq Chemins,
- Solliciter la CDC (Caisse des dépôts et consignations) Biodiversité, filiale de la caisse des dépôts Banque des territoires, afin qu'elle étudie les possibilités de compenser sur le site de Lignan dont elle est propriétaire, puis qu'elle élabore le plan de gestion correspondant.

Toutes ces études ont permis l'élaboration du porter-à-connaissance par La Fab proposant des sites de compensation alternatifs au Préfet fin 2019.

Sur un plan foncier, aucune acquisition n'est intervenue en 2019. Cependant, en vue de la future cession de Bordeaux Métropole à La Fab, la Fab a missionné un géomètre afin de réaliser le bornage des terrains à acquérir.

Bordeaux Métropole a finalisé l'aménagement cyclable de la rue de Venteille. Or comme cet aménagement n'est pas conforme au PRO (études de projet) qui avait été transmis à La Fab, une bande de la piste cyclable

dépassant dans l'emprise du permis d'aménager, il conviendra de régulariser la situation foncière par des divisions parcellaires au moment des cessions de terrains aux acquéreurs de lots.

Après libération du squat, Bordeaux Métropole a assuré le nettoyage et la démolition de la plateforme en mars 2019.

Les missions confiées en 2019 au groupement de maîtrise d'œuvre de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ont consisté en la mise à jour des Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) pour les travaux d'aménagement, et l'analyse des offres pour les marchés de travaux.

Parallèlement à l'aménagement, par le pôle territorial ouest de Bordeaux Métropole, de la piste cyclable rue Venteille, des travaux de raccordement de réseaux ont été réalisés par La Fab. Le solde de ces travaux de raccordement anticipés de la ZAE via la rue Venteille a été payé en 2019 aux concessionnaires des réseaux concernés.

Les marchés de travaux « mesures environnementales préalables » et « aménagement /viabilisation de la zone d'activités » ont été publiés en mai et en juin 2019. Dans l'attente des autorisations environnementales, les marchés n'ont pas été attribués en 2019, mais une demande de prolongation de la durée de validité des offres a été transmise aux entreprises candidates, qui l'ont toutes acceptée.

## **I – 2 Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2019 s'est traduite par **un total des dépenses de 245.440 € TTC.**

Les dépenses pour l'année 2019 correspondent à :

### ETUDES GENERALES

- L'analyse de sites de compensation environnementale potentiels et la rédaction des plans de gestion correspondants par Nymphalis
- L'analyse de la compatibilité du site de compensation du Lignan et le plan de gestion correspondant par la CDC Biodiversité

Le poste études représente 13.465 € TTC.

### FONCIER

- L'implantation des branchements pour les concessionnaires par le géomètre Abac-Geo Aquitaine

Le poste foncier représente 509 € TTC.

### FRAIS d'AMENAGEMENT

- Les travaux de raccordement de la future ZAE des Cinq Chemins via la rue Venteille pour les réseaux fibre optique, eaux usées et AEP
- Les missions de maîtrise d'œuvre de reprise des études permettant d'aboutir à l'élaboration du DCE par Artélia et Ook/H. Gastel
- La mission coordinateur CSPS correspondant à la finalisation des PGC

Le poste frais d'aménagement représente 105.843 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire d'un montant de 125.000 € TTC.

FRAIS DIVERS : Correspondant aux frais de gestion bancaires, ils représentent un montant de 623 € TTC.

Au 31 décembre 2019, 4,9 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées (correspondant à la somme des dépenses effectives sur 2018, et 2019).

**Les recettes sur l'année 2019 s'élèvent à un montant global de 1.352 €TTC** et correspondent à la rémunération du compte courant.

## I – 3 Equilibre du bilan

**Le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2019, est arrêté à 7 717 344 € HT soit 9 303 539 € TTC.**

Les seuls écarts sur le montant des dépenses et des recettes 2019 résident dans :

- 1352 € de produits financiers , affectés dans la ligne « études »
- La bascule de la ligne foncier vers la ligne frais d'aménagement (= travaux) du montant qui était initialement prévu comme loyers à des propriétaires privés pour la réalisation des mesures compensatoires sur le terrain dit « Nord Cinq Chemins » ainsi que les frais de gestion correspondant (soit un total de 111.600 €HT) et qui sera affecté aux travaux de compensation sur les sites qui auront été identifiés et validés (dont Mauvesin)

**Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre en 2019 et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.**

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
<b>Études de définition et de suivi de l'opération</b>	<b>132 177</b>	<b>26 435</b>	<b>158 612</b>
Accompagnement projets Immobiliers	59 000	11 800	70 800
Autres études	73 177	14 635	87 812
<b>Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>1 858 872</b>	<b>362 169</b>	<b>2 221 041</b>
Acquisitions foncières (actualisation 31/12/2017)	1 667 707	333 541	2 001 249
- détail acquisitions			
* pour les lots à bâtir	1 393 389	278 678	1 672 067
* pour les équipements publics	274 318	54 864	329 181
Frais (notariés 2,75% et frais de gestion des terrains)	191 165	28 627	219 792
Libération des terrains			
Indemnités évictions			
Aléas			
<b>Frais d'aménagement (*)</b>	<b>4 679 995</b>	<b>935 999</b>	<b>5 615 994</b>
Maîtrise d'œuvre (14%)	221 181	44 236	265 417
Travaux et aléas	3 933 023	786 605	4 719 627
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	525 792	105 158	630 950
<b>Participation aux équipements publics</b>			
<b>Honoraires concession</b>	<b>616 000</b>		<b>616 000</b>
	616 000		616 000
<b>Frais de communication / commercialisation</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Frais divers</b>	<b>210 300</b>	<b>5 856</b>	<b>216 156</b>
Frais financiers			
Frais divers (Assurance, Taxes : RAC, PFAC...)	210 300	5 856	216 156
<b>Actualisation</b>	<b>170 000</b>	<b>34 000</b>	<b>204 000</b>
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.FI	170 000	34 000	204 000
<b>TVA encaissée (-) / reversée (+)</b>		<b>211 736</b>	<b>211 736</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>7 717 344</b>	<b>1 586 195</b>	<b>9 303 539</b>

RECETTES			€ HT	€ TVA	€ TTC
	Bilan origine	CRFA 2018			
	Prix €/m²	Prix €/m²			
<b>Charges foncières</b>			<b>7 930 976</b>	<b>1 586 195</b>	<b>9 517 171</b>
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	85	85	2 351 754	470 351	2 822 104
Activités PME/PMI compte propre + locaux	80	80	2 324 462	464 892	2 789 355
Grandes emprises fond de site	70	70	3 254 760	650 952	3 905 712
	Bilan origine	CRFA 2018			
	Prix €/m²	Prix €/m²			
<b>Participation constructeurs</b>					
	N/A	N/A			
<b>Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)</b>					
<b>Subventions</b>					
<b>Participation métropolitaine au titre de :</b>			<b>-214 984</b>		<b>-214 984</b>
Participation équilibre					
Participation remise d'ouvrages					
Participation complément prix					
Bonif de liquidation			-214 984		-214 984
<b>Participation communale</b>					
Participation remise d'ouvrages					
<b>Autres recettes</b>			<b>1 352</b>		<b>1 352</b>
Produits divers					
Produits financiers			1 352		1 352
<b>TOTAL DES RECETTES</b>			<b>7 717 344</b>	<b>1 586 195</b>	<b>9 303 539</b>

## II – Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

DEPENSES Bordeaux Métropole avant concession d'aménagement	€ TTC
Etudes pré-opérationnelles et opérationnelles, dossiers d'autorisation réglementaires et contrats de prestation de services Fab	550 893
Frais libération du site	18 996
Acquisition terrains pour évitement et compensation (cout actualisé)	484 898
Acquisition terrains pour aménagement des lots à bâtir (cout actualisé)	2 001 248
<b>TOTAL DEPENSES Bordeaux Métropole Avant concession d'aménagement</b>	<b>3 056 035</b>

DEPENSES BM après concession d'aménagement	€ TTC
Gestion zones de compensation pendant 24 ans	362 880
Loyer terrains privés pendant 24 ans -	172 800
Suivi des plans de gestion pendant 24 ans	19 200

<b>TOTAL DEPENSES Bordeaux Métropole</b>	
Après concession d'aménagement	<b>554 880</b>

<b>RECETTES BM</b>	<b>€ TTC</b>
Boni d'opération concession aménagement	214 984
Cessions foncières des terrains pour aménagement des lots à bâtir (cout actualisé)	2 001 248
<b>TOTAL RECETTES BM</b>	<b>2 216 232</b>

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole reste inchangé par rapport à celui annexé au traité de concession et approuvé par délibération en date du 22 décembre 2017. L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à **1 394 683 € TTC**

**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 L1523-2, L5217-2 et suivants,

**VU** le Code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, 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° 2017/768 du 22 décembre 2017 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le traité de concession de la Zone d'aménagement économique dite " 5 Chemins " au Haillan, et confiant son aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

**VU** la délibération n°2018/142 du 23 mars 2018 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

**VU** la délibération n°2019/658 du 29 novembre 2019 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2018 et l'avenant 1 à la convention d'avance de trésorerie,

**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,

#### **DECIDE**

**Article UNIQUE :** d'approuver le CRFA 2019 de l'opération d'aménagement économique « 5 Chemins » au Haillan, joint en annexe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2020

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>2 DÉCEMBRE 2020</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>2 DÉCEMBRE 2020</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Stéphane DELPEYRAT</p>
---	--