

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 novembre 2021	N° 2021-615

Convocation du 18 novembre 2021

Aujourd'hui jeudi 25 novembre 2021 à 15h00 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, 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. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, 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. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Maxime GHESQUIERE, 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. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Stephanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie JUQUIN
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Pascale BRU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 14h30 à 15h20 et à partir de 17h10 le 26 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h45 le 25 novembre et à partir de 16h36 le 26 novembre
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Claudine BICHET le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean-François EGRON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h24 le 25 novembre
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 17h06 le 26 novembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Laure CURVALE à partir de 18h19 le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 17h le 26 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA le 25 novembre
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN de 12h à 14h30 le 26 novembre
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 18h19 le 25 novembre

Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 15h06 le 26 novembre

M. Nordine GUENDEZ à Mm Myriam BRET le 26 novembre
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h32 le 25 novembre et le 26 novembre
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre et à partir de 16h45 le 26 novembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 26 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h20 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Eva MILLIER de 10h43 à 14h30 le 26 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 16h50 le 26 novembre
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 17h20 le 26 novembre
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE le 25 novembre
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Didier CUGY à M. Olivier CAZAUX à partir de 12h24 le 26 novembre
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 10h20 à 12h32 le 26 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Alain CAZABONNE à partir de 18h11 le 25 novembre

Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 26 novembre
Mme Fabienne DUMAS à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 15h55 le 26 novembre
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 14h30 le 26 novembre

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h08 le 25 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX le 26 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Nadia SAADI le 25 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h le 26 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 18h25 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Jacques MANGON à M. Thierry MILLET à partir de 18h40 le 25 novembre et le 26 novembre
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h50 le 26 novembre
Mme Eva MILLIER à Mme Fatih BOZDAG à partir de 16h40 le 26 novembre
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 18h40 le 25 novembre
M. Michel POIGNONEC à M. Fabrice MORETTI à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatih BOZDAG à partir de 12h26 le 26 novembre
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Nadia SAADI à Mme Harmonie LECERF à partir de 17h le 26 novembre
Mme Béatrice SABOURET à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h30 le 26 novembre
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 15h30 le 26 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON jusqu'à 18h40 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h40 le 25 novembre et à partir de 12h02 le 26 novembre

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Absent en application de l'article 7 du règlement intérieur : M. Marc MORISSET le vendredi 26 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 novembre 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de la DG Valorisation du territoire	N° 2021-615

LE HAILLAN - Zone d'Aménagement Economique « 5 Chemins » - Compte rendu financier et d'activité (CRFA) 2020- Avenant au traité de concession - Décision - 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 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 2020), transmis par la SPL (Société publique locale) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole

III – L'avenant n°2 au traité de concession

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 notamment au sein de l'OIM Bordeaux Aéroparc, et dans l'optique de pallier le manque de fonciers à vocation économique aménagés et disponibles sur ce territoire, Bordeaux Métropole souhaite développer une offre foncière et immobilière nouvelle à destination des entreprises et des filières de ce territoire. Les parcelles cessibles produites seront ouvertes aux entreprises de la filière Aéronautique spatial défense (ASD), aux entreprises à haute valeur ajoutée et aux entreprises d'autres filières. Les typologies d'offre foncière développées sont ainsi variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées. 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 œuvre 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 m² permettant la construction de 50.000 m² 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,
- de travaux de mise en œuvre des mesures compensatoires in situ et sur plusieurs sites complémentaires.

I – 1 L'activité 2020 pour la Zone d'aménagement économique « 5 Chemins »

Au niveau des procédures administratives, suite à l'abandon du principal site de compensation pressenti initialement, un porter à connaissance proposant de nouveaux sites de compensation a été élaboré fin 2019 par l'aménageur et transmis au Préfet par Bordeaux Métropole le 10 janvier 2020. Cela a conduit à la délivrance de l'arrêté préfectoral complémentaire n° 2020/01/23-008 le 12 février 2020, autorisant le démarrage des travaux et de la commercialisation d'une partie de l'opération, à hauteur de la compensation validée.

Les recherches pour la localisation de la totalité des surfaces de compensation se sont poursuivies en 2020, pour donner lieu à un nouveau porter à connaissance élaboré par la Fab fin 2020 et transmis aux services de l'Etat par Bordeaux Métropole début 2021.

Le permis d'aménager a été transféré à la Fab par arrêté délivré par le Maire du Haillan le 23 mars 2020. Un affichage de cet arrêté sur site a été réalisé par la Fab.

En ce qui concerne la cession du foncier, afin de tenir compte du déclassement nécessaire d'une partie des terrains, une nouvelle délibération a été préparée par la Fab et validée par le conseil métropolitain le 14 février 2020 par la délibération n° 2020-109.

Au niveau des études :

Suite à l'arrêté préfectoral complémentaire validant les sites de compensation de Mauvesin et du Lignan en février 2020, la Fab a missionné Eten Environnement pour la mise au point de marchés de travaux écologiques et le suivi des travaux sur le site de Mauvesin. La Fab a contractualisé avec la CDC (Caisse des dépôts et consignations) Biodiversité pour le site de Lignan.

La recherche d'un dernier site de compensation alternatif et complémentaire a été poursuivie par la Fab, qui a missionné le bureau d'études Nymphalis pour une analyse du site des Berles au Haillan, afin notamment de rédiger le plan de gestion correspondant sur la base des fiches prescriptives élaborées par Eliomys, bureau d'études missionné par Bordeaux Métropole.

Ces éléments seront transmis aux services de l'Etat début 2021, dans le cadre d'un second porter à connaissance complémentaire.

En préalable au démarrage des travaux d'aménagement autorisés sur le site des 5 chemins, le bureau d'études Nymphalis a été missionné par la Fab pour des missions d'encadrement écologique :

- Inspection préalable des emprises et des arbres
- Inventaire des espèces végétales invasives
- Campagne de récolte de graines du Lotier grêle

Suite à l'interruption des travaux de réalisation des mesures environnementales préalables en mars 2020 en raison du confinement (Crise sanitaire COVID), puis de la période qui n'était plus favorable écologiquement pour réaliser ces travaux, Nymphalis a réalisé une expertise en août 2020 afin de s'assurer de l'absence d'enjeux écologiques pouvant contraindre la reprise des travaux d'aménagement. Nymphalis a également été missionnée au démarrage des travaux de VRD (Voiries et réseaux divers) pour garantir le respect des prescriptions environnementales et sensibiliser les entreprises sur site.

Au démarrage des travaux sur le site des 5 chemins, le bureau d'études Arcagée a été missionné pour veiller à la mise en œuvre en phase travaux du plan de gestion des terres polluées qu'il avait préalablement élaboré, afin de conduire une gestion fine des terres issues des terrassements.

Au niveau des acquisitions foncières, afin de tenir compte du déclassement indispensable d'une partie des terrains nécessaires à l'opération qui relevait du domaine public, la délibération n° 2020-109 a été prise le 14 février 2020. La Fab a signé une promesse unilatérale d'achat de ces terrains en mars 2020 et versé une avance de 40 % du prix à Bordeaux Métropole afin de prendre possession de manière anticipée desdits terrains et ainsi démarrer les travaux d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage.

Bordeaux Métropole a délivré le 5 août 2020 une autorisation de démarrer les travaux.

La réitération par acte authentique est prévue au deuxième trimestre 2021.

Des missions complémentaires de mise à jour des bornages et du plan topographique ont été confiées aux géomètres de Magéo et de Abac-GéoAquitaine courant 2020.

En ce qui concerne la maîtrise d'œuvre et les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, des missions de maîtrise d'œuvre pour la consultation du marché et le suivi de la phase chantier ont été enclenchées en 2020 (ACT-VISA- DET) et sont confiées à Artelia et Gastel Paysage.

Les marchés de travaux « mesures environnementales préalables » et « aménagement/viabilisation de la zone d'activité » ont été attribués en février et mars 2020, pour un démarrage des travaux initialement prévu en suivant. La crise sanitaire liée au Covid 19 et la prise en compte des périodes écologiquement favorables ont impacté ce planning initial :

- les travaux de mesures environnementales se sont déroulés de début mars 2020 à août 2020, avec une longue période d'interruption au printemps et début de l'été. Ils ont été réalisés par ID VERDE et son sous-traitant La Serpe.
- Les travaux d'aménagement ont débuté mi-octobre 2020 et sont réalisés par Eiffage Route SO (lot 1 VRD) et son sous-traitant Sopega. Antoine espaces verts (Lot 2 paysage et mobilier urbain) interviendra sur le chantier à partir de 2021, en vue d'un achèvement des travaux fin 2021.

Les travaux sur le site de compensation de Mauvesin à Saint Médard en Jalles, ont été réalisés en 2020 par les entreprises Montieux sous maîtrise d'œuvre Eten Environnement et sont achevés.

La CDC Biodiversité a démarré les travaux sur le site de Lignan fin 2020.

Il est à noter que les modifications de la localisation des sites de compensation, leur nombre et les évolutions de la nature des travaux à mener conduiront à des coûts travaux et suivi plus élevés que les estimations réalisées au moment de la signature du traité de concession. Ces évolutions de coûts seront à intégrer dans le cadre d'un avenant au traité de concession.

Au niveau de la commercialisation des terrains, le processus a été mis au point par la Fab et proposé à Bordeaux Métropole et à la ville au cours du 1^{er} trimestre 2020. Des réunions d'échange ont été régulièrement menées tout au long de l'année 2020 entre services techniques communaux, métropolitains et la Fab pour suivre l'avancement des discussions avec les différents prospects.

En ce qui concerne la communication sur le projet, la Fab a élaboré et installé un panneau sur site en 2020 et actualisé son site internet afin de lancer la commercialisation de l'opération. Une information sur le démarrage et le déroulé des travaux a également été faite auprès des entreprises et riverains (Steris, centre équestre).

I – 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2020 s'est traduite par **un total des dépenses de 1 580 343 € TTC**

Les dépenses pour l'année 2020 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- L'expertise du site de compensation environnementale Mauvesin par Eten Environnement, en vue de sa compatibilité avec les besoins compensatoires définis.

Le poste études représente un montant de 540 € TTC.

FONCIER

- La provision pour l'acquisition des terrains de 5 chemins auprès de Bordeaux Métropole par la Fab
- Des missions de géomètres (bornage et actualisation plans topographiques) par Abac-GéoAquitaine et Magéo

Le poste foncier représente un montant de 675 983 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Missions de maîtrise d'œuvre pour la passation des contrats de travaux et le suivi des travaux par Artélia et OOK/H.Gastel
- Travaux paysagers pour la réalisation des mesures environnementales préalables par ID Verde et son sous-traitant Serpe
- Travaux d'aménagement de la zone d'activités : lot 1 terrassement et VRD par Eiffage Route SO et son sous-traitant Sopega
- Mission de coordinateur SPS (Sécurité protection de la santé) par Elyfec
- Missions de maîtrise d'œuvre pour la consultation des entreprises, la passation des contrats et le suivi des travaux sur le site de compensation Mauvesin par Eten Environnement
- Travaux de restauration du site de compensation Mauvesin par Montieux Travaux

Le poste frais d'aménagement représente un montant de 798 009 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : rémunération forfaitaire d'un montant de 100.000 € TTC.

FRAIS DIVERS :

- Missions de communication : pose de panneaux sur site par MIPP
- Frais de gestion bancaire
- Frais d'huissier pour constatation du permis d'aménager par Casimiro

Le poste frais divers représente un montant de 5 810,74 € TTC

Au 31 décembre 2020, 22 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, correspondant au réalisé sur les années 2018 à 2020.

Les recettes sur l'année 2020 s'élèvent à un montant global de 790 €TTC et correspondent à la rémunération du compte courant.

I – 3 Equilibre du bilan

Le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2020, est arrêté à 7 821 054 € HT soit 9 407 249 € TTC. Soit une augmentation d'un montant global de 103 710 €TTC par rapport au bilan établi en 2019.

La mission de recherche de sites de compensation alternatifs et la réalisation des argumentaires auprès des services de l'Etat et plans de gestion associés n'avaient pas été intégrées dans le traité de concession initial.

L'augmentation du bilan et les principaux écarts observés sur le montant des dépenses et des recettes 2020 sont justifiés par l'ingénierie liée aux nouveaux sites de compensation et résident dans un montant global de 102 920 €TTC répartis comme suit :

- 48 000 €TTC de rémunération de l'aménageur, correspondant au temps passé au travail de pilotage des bureaux d'étude pour l'élaboration des expertises nécessaires, la rédaction des argumentaires et des marchés de travaux, les temps d'échanges avec les services de Bordeaux Métropole, et de négociation avec les services de l'Etat pour la recherche de sites de compensation nouveaux.
- 26 520 €TTC d'études correspondant aux expertises commandées aux bureaux d'étude Nymphalis, Eten Environnement et la CDC Biodiversité pour la recherche de sites de compensation alternatifs.
- 28 400 €TTC de maîtrise d'œuvre travaux pour les sites de compensation.

Outre ces écarts liés aux évolutions des sites de compensation et au réajustement de calendrier lié, les seuls autres écarts sur le montant des dépenses et recettes 2020 résident dans :

- 790 €TTC de produits financiers, affectés dans la ligne « Etudes ».

Afin d'absorber cette augmentation du bilan aménageur et notamment l'augmentation justifiée par l'ingénierie liée aux nouveaux sites de compensation d'un montant de 102 920 €TTC, il est proposé la passation d'un avenant en vue d'ajuster le boni de liquidation du concédant, initialement estimé à 214 984 €TTC et qui serait porté à 112 064 €TTC.

Cette opération n'appelle pas de participation du concédant.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	159 487	31 897	191 384
Accompagnement projets immobiliers	59 000	11 800	70 800
Autres études	100 487	20 097	120 584
Frais d'acquisition et de libération des sols	1 858 872	228 752	2 087 624
Acquisitions foncières (actualisation 31/12/2017)	1 667 707	200 125	1 867 832
- détail acquisitions			
* pour les ilots à bâtir	1 393 389	167 207	1 560 596
* pour les équipements publics	274 318	32 918	307 236
Frais (notariés 2,75% et frais de gestion des terrains)	191 165	28 627	219 792
Libération des terrains			
Indemnités évictions			
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	4 708 395	896 559	5 604 954
Maîtrise d'œuvre (14%)	249 581	49 916	299 497
Travaux et aléas	3 933 023	741 485	4 674 507
Autres travaux de raccordements (Enedis, Suez, Sabom...)	525 792	105 158	630 950
Participation aux équipements publics			
Honoraires concession	664 000		664 000
	664 000		664 000
Frais de communication / commercialisation	50 000	10 000	60 000
Frais divers	210 300	5 812	216 112
Frais financiers			
Frais divers (Assurance, Taxes : RAC, PFAC...)	210 300	5 812	216 112
Actualisation	170 000	34 000	204 000
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	170 000	34 000	204 000
TVA encaissée (-) / reversée (+)		379 175	379 175
TOTAL DES DEPENSES	7 821 054	1 586 195	9 407 249

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC	
	Bilan origine	CRFA 2020			
Charges foncières	Prix €/m ²	Prix €/m ²	7 930 976	1 586 195	9 517 171
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	85	85	2 351 754	470 351	2 822 104
Activités PME/PMI compte propre + locaux activités	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 2020			
Participation constructeurs	Prix €/m ²	Prix €/m ²			
	N/A	N/A			
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)					
Subventions					
Participation métropolitaine au titre de :			-112 064		-112 064
Participation équilibre					
Participation remise d'ouvrages					
Participation complément prix					
Boni de liquidation			-112 064		-112 064
Participation communale					
Participation remise d'ouvrages					
Autres recettes			2 142		2 142
Produits divers					
Produits financiers			2 142		2 142
TOTAL DES RECETTES			7 821 054	1 586 195	9 407 249

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
TOTAL DEPENSES Bordeaux Métropole Avant concession d'aménagement	3 056 035
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
TOTAL DEPENSES Bordeaux Métropole Après concession d'aménagement	554 880

RECETTES BM	€ TTC
Boni d'opération concession aménagement (cout actualisé bilan aménageur 2020)	112 064
Cessions foncières des terrains pour aménagement des lots à bâtir (cout actualisé bilan aménageur 2020)	1 867 832
TOTAL RECETTES BM	1 939 896

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole a été modifié 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 aujourd'hui à 1 425 016 € TTC**, prenant en compte l'actualisation des coûts d'acquisition foncière et la baisse du boni d'opération, en lien avec l'évolution des sites de compensation.

III – L'avenant n°2 au traité de concession

Les missions liées à des évolutions ou substitution de sites de compensation n'étaient pas prévues dans le traité de concession. Les conséquences de cette modification des sites de compensation environnementale portent sur le bilan d'opération, qui évolue en intégrant une hausse du montant des dépenses de 102 920 €TTC, imputable à cette hausse de l'ingénierie de la compensation écologique de l'opération.

L'avenant n°2 au traité de concession fixe donc le montant du boni de liquidation à un montant de 112 420 €.

Les articles du traité de concession n°2 sur les missions du concessionnaire et n°19 sur les modalités d'imputation des charges du concessionnaire, sont donc modifiés dans leur rédaction, afin d'intégrer les missions supplémentaires liées aux évolutions et substitution de sites de compensation et le lissage dans le temps de la concession des charges du concessionnaire évaluées à un montant prévisionnel de 664 000 €.

Pour tenir compte également de ces adaptations, certaines annexes sont substituées à celles jointes au traité de concession initial, notamment l'annexe 1 sur l'évolution du périmètre de l'opération pour tenir compte de l'évolution des sites de compensation, et l'annexe 5 sur le bilan financier prévisionnel prenant en compte les dépenses supplémentaires.

Les autres clauses et annexes du traité de concession initial signé le 20 février 2018 restent inchangées.

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°2020-420 du 27 novembre 2020 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2019 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 1 : d'approuver le CRFA 2020 de l'opération d'aménagement économique « 5 Chemins » au Haillan, joint en annexe.

Article 2 : d'approuver l'avenant n°2 du traité de concession de l'opération d'aménagement économique « 5 chemins » au Haillan, 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 25 novembre 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 DÉCEMBRE 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 2 DÉCEMBRE 2021	le Vice-président,
	Monsieur Stéphane DELPEYRAT