

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 novembre 2021	N° 2021-711

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 Fatiha 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 Fatiha 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 des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2021-711

Le Haillan - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de Ville - Compte rendu financier et d'activités année 2020 - Décision - Approbation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Cadre juridique d'intervention

Par délibération n° 2017/664 du 27 octobre 2017 le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le bilan de la concertation relative au projet de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de Ville,
- le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville,
- le programme prévisionnel de construction de la zone.

Par délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Par délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics,
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab,
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC,
- le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement.

Par délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités 2018,
- l'avenant n° 1 au traité de concession.

Par délibération n° 2020/335 du 23 octobre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-rendu financier et d'activités 2019.

Le traité de concession « Le Haillan-ZAC Cœur de Ville » a été notifié à l'aménageur le 14 août 2018 pour une durée de 10 ans.

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, il est présenté le Compte rendu financier et d'activités (CRFA) au concédant qui rend compte de l'avancement de l'opération et permet d'actualiser le bilan annuel prévisionnel.

Ainsi, sont ici présentées :

- le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte-rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2020), transmis par La Fab,
- les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune du Haillan.

Pour rappel, la ZAC est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan. Elle est située sur un ensemble foncier de 4,3 hectares et est délimitée :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur,

- à l'Est par la rue de Los Héros,
- au Nord par la place François Mitterrand,
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.

Le site de la ZAC est un secteur stratégique par son positionnement : au cœur de Ville, à proximité de nombreux services et équipements ainsi que de commerces, sa mutabilité et sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du BHNS qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le programme de construction initial de 33 000 m² prévoit la réalisation de 500 logements soit environ 32 000 m² de surface de plancher et 1 000 m² d'activités, 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 35% de logements en locatif social, 25 % en accession sociale et abordable et 40 % en accession libre.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte sur la création d'espaces publics permettant d'ouvrir le quartier (voie nouvelle, dorsale plantée, venelles). Il est aussi prévu une participation de la ZAC pour des places en crèche et pour l'enfouissement des réseaux (éclairage, télécommunication et basse tension) sur la rue de Los Héros.

1- Le bilan de la ZAC « Cœur de Ville » au Haillan

1-1 L'activité 2020 pour la ZAC

Le programme de construction

La surface de plancher totale connaît une évolution à la marge par rapport au dossier de réalisation passant au total de 33 000 m² à 33 833 m² de Surface de plancher (SDP). Elle passe de 32 000 m² à 32 833 m² environ pour les logements et reste stable pour les commerces, services et activités avec environ 1 000m².

Elle a en revanche diminuer par rapport au CRFA 2019 qui prévoyait 34 044 m² pour les logements. Ces changements sont dus à un travail d'approfondissement du plan masse en intégrant des contraintes données par le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et des enjeux environnementaux comme la conservation d'arbres ou la volonté de diminuer l'impact du projet sur les espèces protégées.

1-2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2020 s'est traduite par **un total des dépenses de 476 354 € TTC.**

Les dépenses pour l'année 2020 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Mission de paysagiste, architecte, urbaniste et de coordination
- Mission de concertation, animation, communication et médiation
- Etudes environnementales, études techniques

Le poste étude représente 168 157 € TTC.

FONCIER :

- Frais en lien avec la gestion des biens (sécurisation, impôts, entretien)
- Frais en lien avec la DUP (géomètre)

Le poste foncier représente 177 357 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Honoraires de la Maitrise d'œuvre (MOE)

Le poste frais d'aménagement représente 23 098 € TTC

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle. Le poste Honoraires de Concession représente 100 000 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION : ils représentent un montant de 7 440 € TTC.

FRAIS DIVERS : ils représentent un montant de 303 € TTC.

Au 31 décembre 2020, 22 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées.

Le total des recettes pour l'année 2020 s'élève à 6 975 € TTC et correspond aux revenus locatifs perçus.

1-3 Actualisation du bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2020 est arrêté à 15 713 245 € HT- 18 295 201€ TTC soit en diminution par rapport au CRFA 2019 (15 863 467 € HT- 18 424 628 € TTC). L'impact entre le CRFA 2019 et le CRFA 2020 s'élève à -150 222 € HT.

Cette diminution du bilan est due à une diminution des recettes liées à la modification du plan masse au regard des contraintes du (SDIS) et de la prise en compte d'enjeux environnementaux.

Cette diminution des recettes a contraint à chercher à diminuer aussi les dépenses avec l'objectif de ne pas impacter la participation de Bordeaux Métropole.

Les dépenses qui ont diminuées sont les suivantes : les frais de communication et les frais financiers. Il est noté l'augmentation du poste foncier au regard des premières valeurs données par le juge de l'expropriation dans le cadre de procédures de délaissement et de préemption.

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

1-4 Participation du concédant

Le rythme de versement de la participation du concédant est resté inchangé par rapport au traité de concession soit :

2020 : 0 € TTC

2021 : 4 652 176 € TTC

dont 200 000 € TTC correspondant à l'appel de participation 2020 réglé par la Métropole le 21/01/2021

dont 4 452 176 € TTC au titre de la participation 2021

2022 : 3 802 591 € TTC

2025 : 300 000 € TTC

2- Le bilan consolidé de l'opération

2-1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition	3 542 540	708 508	4 251 048
Terrain Ilot 1	280 000	56 000	336 000
Terrain ilot 6	532 000	106 400	638 400
Terrain ilot 7	1 515 750	303 150	1 818 900
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Terrain AP 232 (ilots 6 et 8)	789 216	157 843	947 059
Participation métropolitaine	7 337 668	1 417 098	8 754 767
Participation à l'équilibre	252 176		252 176
Participation à la remise d'ouvrages	7 085 492	1 417 098	8 502 591
Travaux	2 573 430	500 000	3 073 430
Ecole - création 5 classes	2 500 000	500 000	3 000 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	73 430		73 430
TOTAL DES DEPENSES BM	13 453 638	2 625 606	16 079 245

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole s'élève à : 11 880 697 €TTC			
RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur historique d'acquisition du foncier constructible + frais réels et hors foncier pour espaces publics	3 013 790	602 758	3 616 548
Terrain Ilot 1	252 000	50 400	302 400
Terrain Ilot 6	372 000	74 400	446 400
Terrain Ilot 7	1 175 000	235 000	1 410 000
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Terrain AP 232 (ilots 6 et 8)	789 216	157 843	947 059
Autres recettes	528 375	5 675	534 050
Participation ville aux 5 classes	500 000		500 000
Ville verse à BM au titre de la RO de l'éclairage public	28 375	5 675	34 050
Recettes sur travaux ville	47 950		47 950
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	47 950		47 950
TOTAL DES RECETTES	3 590 115	608 433	4 198 548

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole ne connaît pas de modifications par rapport au CRFA 2019

et fait apparaître un investissement de 11 880 697 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

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

Il n'est pas modifié par rapport au CRFA 2019.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition			
Participation ville équipements publics	528 375	5 675	534 050
Équipements en infrastructure sous MO aménageur			
Participation à la remise d'ouvrages de l'éclairage public entre ville et BM convention délégation	28 375	5 675	34 050
Participation école (5 classes ZAC)	500 000		500 000
Travaux Ville	4 236 370	820 000	5 056 370
Équipements superstructure			
Crèche	1 100 000	220 000	1 320 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	136 370		136 370
Démolition - reconstruction classes hors besoins ZAC	3 000 000	600 000	3 600 000
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	4 764 745	825 675	5 590 420

Le bilan consolidé de la Ville du Haillan s'élève à : 5 017 370 € TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur projet			
Recettes sur travaux ville	573 050		573 050
Participation ZAC aux places de crèche	484 000		484 000
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	89 050		89 050
TOTAL DES RECETTES	573 050		573 050

Le bilan consolidé de la ville du Haillan fait apparaître un investissement de 5 017 370 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

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

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 1523-2 et L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme notamment les articles L300-4, L300-5 et L311-1 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° n° 2017/664 du 27 octobre 2017, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté dite ZAC "Cœur de Ville" au Haillan,

VU la délibération n° 2018/164 du 23 mars 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville,

VU la délibération n° 2018/263 du 27 avril 2018, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab, la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de la ZAC et le montant de la participation métropolitaine à l'opération d'aménagement,

VU la délibération n° 2019/723 du 29 novembre 2019, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités 2018 et l'avenant n° 1 au traité de concession,

VU la délibération n° n° 2020/335 du 23 octobre 2020, par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte-rendu financier et d'activités 2019,

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 soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le Compte-rendu Financier et d'activités 2020 du projet « ZAC Cœur de Ville » au Haillan.

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 NOVEMBRE 2021</p> <p>PUBLIÉ LE : 30 NOVEMBRE 2021</p>	<p>Pour expédition conforme,</p> <p>la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p>
---	---