

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2022	N° 2022-628

Convocation du 17 novembre 2022

Aujourd'hui jeudi 24 novembre 2022 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, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, 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, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, M. Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Jean Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Thierry MILLET à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Michel POIGNONEC
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Fabien ROBERT excusé à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY excusée à partir de 14h35 le 25 novembre

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET le 24 novembre
M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET de 11h37 à 12h20 et de 14h35 à 15h28 le 25 novembre
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Alain GARNIER DE 14h à 15h le 25 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU de 16h46 à 17h38 et à M. Frédéric GIRO à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 17h le 25 novembre
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 18h15 le 24 novembre
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 18h27 le 24 novembre
M. Jean TOUZEAU à M. Jean François EGRON à partir de 16h04 le 25 novembre
Mme Marie Claude NOEL à Mme Céline PAPIN le 25 novembre
M. Jean François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 18h15 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h55 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15 le 25 novembre
M. Jean Jacques PUYOBRAU à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 18h16 le 24 novembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie Claude NOEL à partir de 16h12 le 24 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA le 24 novembre
M. Patrick PAPADATO à M. Olivier CAZAUX jusqu'à 10h54 et à partir de 16h37 le 25 novembre
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h14 le 25 novembre
M. Baptiste MAURIN à Mme Amandine BETES à partir de 15h le 25 novembre
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean TOUZEAU le 24 novembre
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX le 24 novembre
Mme Amandine BETES à Mme Christine BOST le 24 novembre
Mme Christine BONNEFOY à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 16h48 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h50 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN jusqu'à 17h29 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h25 à 12h20 et à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h14 le 24 novembre
Mme Pascale BRU à M. Thierry TRIJOLET à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Michel LABARDIN à partir de 16h30 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 11h57 le 25 novembre
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 24 novembre
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE le 24 novembre

Mme Camille CHOPLIN à M. Cyrille-Radouane JABER à partir de 18h56 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Fabien ROBERT à partir de 18h25 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Michel LABARDIN à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h07 et à partir de 15h32 le 25 novembre
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 16h46 le 24 novembre
M. Olivier ESCOTS à M. Jean Claude FEUGAS à partir de 19h le 24 novembre
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h30 le 24 novembre
Mme Françoise FREMY à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h14 le 25 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h49 le 24 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h30 le 25 novembre
Mme Anne Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 17h le 24 novembre
Mme Daphnée GAUSSENS à M. Gwenaël LAMARQUE le 24 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Cyrille-Radouane JABER de 14h35 à 15h35 le 25 novembre
M. Frédéric GIRO à M. Alexandre RUBIO jusqu'à 17h15 le 24 novembre
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h36 le 24 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 18h45 le 24 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY le 25 novembre
M. Cyrille-Radouane JABER à M. Maxime GHESQUIERE jusqu'à 16h50 le 24 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 24 novembre

Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Claudine BICHET jusqu'à 15h43 le 24 novembre
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h21 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h51 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h35 le 25 novembre
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY jusqu'à 16h et à partir de 17h45 le 24 novembre
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE jusqu'à 17h04 le 24 novembre
M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET le 25 novembre
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Christine BONNEFOY à partir de 19h le 24 novembre
M. Franck RAYNAL à M. Patrick PUJOL de 17h15 à 18h13 le 24 novembre
Mme Marie RECALDE à Mme Béatrice DE FRANCOIS le 25 novembre

M. Bastien RIVIERES à M. Patrick LABESSE le 25 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 12h20 le 25 novembre
Mme Karine ROUX LABAT à M. Christian BAGATE à partir de 18h48 le 24 novembre
Mme Nadia SAADI à M. Olivier CAZAUX à partir de 18h le 24 novembre
Mme Béatrice SABOURET à Mme Fatiha BOZDAG jusqu'à 18h05 le 24 novembre
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Anne Eugénie GASPARD à partir de 18h30 le 24 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 16h59 le 24 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 novembre 2022	Délibération
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2022-628

LE HAILLAN - Zone d'Aménagement Economique ' 5 Chemins ' - Compte rendu financier et d'activité (CRFA) 2022 - 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 2021), transmis par la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole

I – Le bilan de la Zone d'aménagement économique (ZAE) « 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 Société Publique Locale (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 Aéroport 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 Aéroport, 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 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, délivré le 29 avril 2019.

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 Economique 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.

Conformément au traité de concession la répartition prévisionnelle par typologie de produits est la suivante :

% par produits	%	Surface terrain cessible (m²)
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	27%	27 668
Activités PME/PMI compte propre + locaux activités 80/20	28%	29 056
Grandes emprises fond de site	45%	46 497
Total		103 220

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 2021 pour la Zone d'Aménagement Economique « 5 Chemins »

Il est à noter que la crise sanitaire et économique mondiale liée au COVID -19 a perturbé le

planning prévisionnel de l'opération 5 chemins.

Au niveau des procédures administratives, suite à l'abandon du principal site de compensation pressenti initialement et en complément des sites de Mauvesin et du Lignan déjà validés, un second porter à connaissance proposant le site des Berles, propriété de Bordeaux Métropole au Haillan a été validé par les services de l'état via **l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 n° 2021/06/18-094**, lequel autorise les travaux et la commercialisation de l'ensemble de l'opération. Ce site de compensation complémentaire permet de réaliser le solde de compensation :

- 1 ha de zones humides (15% de la dette compensatoire zone humides de l'opération)
- 1 ha de la dette compensatoire type « fourrés » à destination des amphibiens, passereaux et reptiles (50 % de la dette compensatoire)
- 1 ha de la dette compensatoire type « pelouse siliceuse » à destination du lotier et du crapaud calamite (50 % de la dette compensatoire)

Un **comité de pilotage pour le suivi des mesures compensatoires** environnementales a été organisé le 18 octobre 2021 en présence des services de l'état. La DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) a demandé à cette occasion des modifications de la palette végétale des espaces publics.

Le conseil municipal de la ville du Haillan a délibéré le 24 février 2021 l'autorisation pour la **dénomination des voies nouvelles** desservant le cœur de l'opération : rue Madeleine Brès et rue Anita Conti.

Au niveau des études :

En 2021 les missions de **l'accord cadre de maîtrise d'œuvre** avec le groupement d'architecte urbaniste paysagiste se sont poursuivies :

- Eléments de prescriptions à intégrer aux cahiers des charges de cession ou de consultation opérateurs d'un lot, comprenant les actualisations nécessaires pour tenir de l'évolution des découpages de lots en fonction des besoins des preneurs et des prescriptions de la DREAL relatives aux modifications de la palette végétale.
- Accompagnement des projets immobiliers des premiers lots commercialisés

Au niveau des études environnementales, en 2021 un écologue a été missionné pour suivre et accompagner les travaux d'aménagement du lotissement.

Sur les sites de compensation le suivi de la mise en œuvre des mesures compensatoires a été assuré par Eten sur le site de Mauvesin et par la CDC Biodiversité sur le site du Lignan.

Pour faire suite à l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 validant le terrain des Berles comme troisième site de compensation, la Fab a mis en place l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre du plan de gestion à partir de 2021 en parallèle de la réalisation des travaux d'aménagement des 5 chemins.

Au niveau des acquisitions foncières, après avoir signé une promesse unilatérale d'achat des terrains appartenant à Bordeaux Métropole en mars 2020 et versé une avance de 40 % du prix à Bordeaux Métropole afin de prendre possession de manière anticipée desdits terrains, la Fab a signé l'acte définitif de vente le 8 avril 2021 et versé le solde du montant des acquisitions.

En 2021 des missions de levé topographique, de piquetage et de plan de nivellement ont été confiées aux géomètres du bureau d'études Magéo.

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 depuis 2020 (ACT-VISA- DET) et sont assurées par Artelia et Gastel Paysage.

Pour le site de compensation de Mauvesin c'est le bureau d'études Eten environnement qui est chargé de la maîtrise d'œuvre.

Démarrés en octobre 2020 les travaux d'aménagement de la zone d'activités se sont poursuivis en 2021 pour Eiffage Route SO et ses sous-traitants (Sopega, Alinea, BDP, Eiffage énergie, LTP Génie Civil et Gabions, Parallèle 45) en charge du lot 1 VRD.

Les travaux du lot 2 (Paysage et mobilier urbain) ont également démarrés en 2021 pour l'entreprise Antoine Espaces verts.

Les travaux s'achèveront en 2022 avec un retard correspondant principalement aux intempéries et aux effets de la crise sanitaire mondiale.

Les délais d'exécution ont été modifiés pour tenir compte de travaux complémentaires liés à des demandes de la part des concessionnaires et futurs gestionnaires. Un avenant pour la réalisation de ces travaux complémentaires en plus-value a été signé en novembre 2021. Cependant le montant total engagé pour les travaux demeure conforme à l'enveloppe initialement prévue dans le contrat de concession.

En 2021, les travaux de compensation environnementale démarrés fin 2020 sur les sites de Mauvesin et du Lignan se sont poursuivis. De plus les travaux de compensation sur le site des Berles ont démarré fin 2021 et devraient s'achever courant 2022. Le démarrage sur le site des Berles a été retardé du fait de la présence de gens du voyage à proximité immédiate, laissant craindre une occupation du terrain.

En ce qui concerne la maîtrise d'œuvre et les travaux du programme des équipements publics réalisés hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, la Direction de la signalisation de Bordeaux Métropole a réalisé les études de jalonnement dans la perspective de mettre en place les panneaux de signalisation de l'opération d'aménagement.

Au niveau de la commercialisation des terrains, quatre contrats de réservation ont été signés pour les lots C1, C2, F (macro lot 1) et HI (macro lot 2) en 2021.

Les réunions d'échange entre la Fab, Bordeaux Métropole et la ville du Haillan sur l'avancement de la commercialisation se poursuivent à une fréquence bimensuelle.

En termes d'accompagnement des projets immobiliers, se sont tenus les ateliers de projet aboutissant au dépôt de quatre permis de construire en fin d'année 2021 pour les lots C1, C2, F et HI.

En ce qui concerne la communication sur le projet, le panneau de commercialisation endommagé a été réimprimé et réinstallé par MIPP.

I – 2 Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2021 s'est traduite par **un total des dépenses de 6 797 073 € TTC**

Les dépenses pour l'année 2021 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Elaboration des documents de prescriptions et accompagnement des projets immobiliers des premiers lots commercialisés
- Elaboration des plans de gestion des sites de compensation par l'écologue Nymphalis

Le poste études représente un montant de 30 658 € TTC.

FONCIER

- Acquisition des terrains Bordeaux Métropole nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement

- Missions de géomètres

Le poste foncier représente un montant de 1 138 334 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Missions de maîtrise d'œuvre pour la passation des contrats de travaux et le suivi des travaux par Artélia et Gastel Paysages
- Travaux d'aménagement de la zone d'activités, correspondant au lot 1 (terrassements et VRD) par Eiffage route Sud-Ouest et ses sous-traitants et au lot 2 (paysage et mobilier urbain) par Antoine Espaces Verts
- Les travaux sur les sites de compensation
- Les missions de maîtrise d'œuvre pour le suivi de travaux sur le site de compensation de Mauvesin par Eten Environnement

Le poste frais d'aménagement représente un montant de 3 124 808 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire d'un montant de 120.000 € TTC.

FRAIS DIVERS :

- Consignation à la Caisse des Dépôts pour permettre la commercialisation des lots sans attendre l'achèvement des travaux pour un montant de 2 380 360 €
- Les missions de communication correspondant à la pose de panneaux sur site par MIPP pour un montant de 1603 € TTC
- Des frais divers pour un montant de 1310 € TTC

Le poste frais divers représente un montant de 2 383 273 € TTC

Au 31 décembre 2021, 94 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, correspondant au réalisé sur les années 2018 à 2021.

Les recettes sur l'année 2021 s'élèvent à un montant global de 26 829 € TTC et correspondent aux dépôts de garantie versés par les réservataires des lots C1, C2, F et HI et à la rémunération du compte courant.

I – 3 Equilibre du bilan

Le bilan du concessionnaire, au 31 décembre 2021, est arrêté à 7 822 462 € HT soit 9 408 657 € TTC. Soit une augmentation d'un montant global de 1407 € TTC par rapport au bilan établi en 2020. Cet écart se justifie par des évolutions de certains postes de dépenses notamment :

- + 28 235 € HT correspondant à la reprise d'études suivant les prescriptions de la DREAL sur l'adaptation de la palette végétale, à la mise à jour des découpages de lots selon avancement de la commercialisation et à l'ingénierie nécessaire pour les consultations à venir
- - 15 000 € HT sur le plan de gestion pollution des sols, les analyses en phase travaux ayant révélé une pollution moindre que celle envisagée sur les secteurs terrassés.
- - 11 828 € HT correspondant à l'ajustement du montant consommé en frais de notaires.

Il est à rappeler que cette opération n'appelle pas de participation du concédant et prévoit un boni de liquidation d'un montant de 112 064 €, qui sera versé à la liquidation de l'opération.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	172 722	34 544	207 266
Accompagnement projets immobiliers	87 235	17 447	104 682
Autres études	85 487	17 097	102 584
Frais d'acquisition et de libération des sols	1 847 045	103 532	1 950 576
Acquisitions foncières (actualisation 31/12/2017)	1 667 707	101 454	1 769 161
- détail acquisitions			
* pour les îlots à bâtir	1 411 171	85 848	1 497 019
* pour les équipements publics	256 536	15 606	272 142
Frais (notariés 2,75% et frais de gestion des terrains)	179 338	2 077	181 415
Libération des terrains			
Indemnités évictions			
Aléas			
Frais d'aménagement (*)	4 708 395	934 399	5 642 794
Maîtrise d'œuvre (14%)	249 580	49 916	299 496
Travaux et aléas	3 933 023	779 325	4 712 347
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	5 592	215 892
Frais financiers			
Frais divers (Assurance, Taxes : RAC, PFAC...)	210 300	5 592	215 892
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 (+)		464 128	464 128
TOTAL DES DEPENSES	7 822 462	1 586 195	9 408 657

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	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			3 549		3 549
Produits divers					
Produits financiers			3 549		3 549
TOTAL DES RECETTES			7 822 462	1 586 195	9 408 657

Le bilan aménageur prévisionnel demeure donc à l'équilibre en 2021 et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

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 2021)	112 064
Cessions foncières des terrains pour aménagement des lots à bâtir (cout actualisé bilan aménageur 2021)	1 867 832
TOTAL RECETTES BM	1 939 896

L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit aujourd'hui à 1 425 016 € 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 Metropole,

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.

VU la délibération n° 2021-615 du 25 novembre 2021 du Conseil de Bordeaux Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activité 2020,

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 2021 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 MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame NOEL, Monsieur TOUZEAU, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur RUBIO, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur PEScina, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 DÉCEMBRE 2022	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Stéphane DELPEYRAT
DATE DE MISE EN LIGNE : 1 DÉCEMBRE 2022	