

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-523</b>

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 2023 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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. Gilbert DODOGARAY, 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 GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

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

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

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

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

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PEScina à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PEScina de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b><i>N° 2023-523</i></b>

---

**BRUGES - Opération d'aménagement "Petit Bruges" - Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2022 - Décision - Approbation**

---

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**Rappel du contexte : le projet urbain « Petit Bruges »**

Le projet urbain dit « Petit Bruges » à Bruges fait suite à l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

La commune de Bruges a souhaité s'inscrire dans cette démarche et a proposé de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux du site du « Petit Bruges », le long des allées de Boutaut au pied de la ligne C du tramway, face à l'arrêt « Cracovie ».

Le projet s'étend sur une superficie d'environ 3,8 hectares, le long des allées de Boutaut bordé par les rues Durin et Prévost.

Les enjeux du projet urbain

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » a pour objectif d'articuler nature et urbanité en développant un programme de constructions mixte à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics à dominante végétale.

Il a, dans son ensemble, pour enjeux particuliers :

- de viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de Petit Bruges ;
- de développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs ;
- de préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant : exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques ;
- de développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics ;
- de s'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier.

### Le programme prévisionnel de construction

Le projet global développe 22 200 m<sup>2</sup> environ de surfaces de plancher composées de :

- 260 logements environ composés d'environ 78 logements locatifs sociaux (30%), 66 logements en accession sociale (25%), 39 logements en accession abordable (15%) et 77 logements en accession libre ;
- 3 000 m<sup>2</sup> environ de bureaux ;
- 1 090 m<sup>2</sup> environ de surfaces commerciales ;

En termes de stationnement, 350 places privées sont envisagées, pour partie intégrées aux bâtis ou en silo, pour partie réalisées en aérien.

### Le programme d'équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- une allée forestière, innervant l'îlot « Petit Bruges » du nord au sud,
- un espace public paysager et de rétention des eaux de pluies,
- un parvis, directement situé en pied de station tramway sur les allées de Boutaut.

### **Rappel des décisions de la délibération n° 2017-584 du 29 septembre 2017**

Par délibération n° 2017-584 en date du 29 septembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé :

- d'arrêter l'opération d'intérêt métropolitain « Petit Bruges », selon les objectifs, les enjeux d'aménagement, le périmètre, les programmes et bilan financier tels que définis dans le rapport, résumés ci-dessus,
- d'approuver le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération « Petit Bruges », d'approuver les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, avec la ville de Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération et d'autoriser Monsieur le Président à la signer,
- de valider la réalisation de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, d'approuver les termes du traité de concession
- de déléguer le droit de préemption urbain renforcé au concessionnaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement,
- de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle,
- de valider le dispositif d'avance de trésorerie et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

### **Rappel des décisions relatives aux avenants n° 1 et 2 du traité de concession**

*Pour rappel le traité de concession a été notifié à l'aménageur le 6 février 2018.*

Le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé par délibération n° 2019-573 du 27 septembre 2019 **l'avenant n°1 au traité de concession** qui avait pour objet de :

- modifier le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Petit Bruges : création de deux classes dans le groupe scolaire Jacques Prévert à Bruges (cf article 1.5 ci-dessous). Le montant correspondant à ces deux classes s'élève à 600 000 € hors taxes. Cette participation financière est mise à la charge du bilan financier de l'opération d'aménagement.
- modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 600 000 euros HT.
- modifier la rémunération de l'aménageur : intégrer les frais d'ingénierie dus à la modification du programme des équipements publics.
- préciser les modalités d'avance de trésorerie interopérations

ainsi que l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie qui avait pour objet de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance de trésorerie.

Puis le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 26 novembre 2021 **l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de prolonger de deux années la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 6 février 2025 et d'augmenter par conséquent la rémunération du concessionnaire.

## COMPTE-RENDU FINANCIER ET D'ACTIVITE (CRFA) 2022

### 1. Actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2022

#### 1.1 Procédures administratives

Sans objet.

#### 1.2 Etudes

L'équipe de coordination architecturale et paysagère a accompagné les projets immobiliers notamment en phase de désignation des entreprises et prototypes de Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (filiale de Mésolia pour l'accession sociale en BRS).

Le bureau d'études Envolis a poursuivi la mission d'accompagnement écologique et arboricole du projet d'ensemble.

#### 1.3 Acquisitions foncières

Sans objet.

#### 1.4 Mise en état des sols

En coordination avec Toit Girondin, les travaux de dépollution du lot 1 ont été réalisés par Eiffage route pour le compte de la Fab en application des modalités définies au plan de gestion avec l'appui du bureau d'études Tereo.

#### 1.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

La première phase de travaux préparatoires des entreprise Eiffage route (VRD) et IDVerde (espaces verts) avant les chantiers de construction (terrassements, assainissement, protection des arbres et travaux écologiques, clôtures et pistes de chantier...) a été réceptionnée en juin 2022. Ces travaux sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et suivis par la maîtrise d'œuvre Degré Zero/ Ingerop/ ON et le CSPS Presents.

### **1.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire**

L'ensemble des lots sont commercialisés et l'ensemble des permis de construire sont délivrés et purgés de tout recours. Mésolia et Toit Girondin ont démarré leurs chantiers de construction au printemps 2022 concomitamment aux chantiers du groupe Lamotte qui avaient commencé fin 2021. L'ordonnancement, pilotage et coordination interchantiers inter-maitrise d'ouvrage est assuré par le bureau d'études Artelia. Le bureau Presents assure également une coordination SPS interchantiers.

### **1.7 Communication / information**

Sans objet

## **2. Actions à mener en 2023**

### **2.1 Procédures administratives**

Sans objet.

### **2.2 Etudes**

Poursuite du travail d'accompagnement de l'équipe de coordination architecturale et paysagère lors des phases de désignation des entreprises et prototypes.

Poursuite du travail du suivi de chantier écologique et arboricole.

### **2.3 Acquisitions foncières**

Sans objet.

### **2.4 Mise en état des sols**

Sans objet.

### **2.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux**

Les travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) devraient démarrer début 2023 en prévision des premières livraisons de constructions au dernier trimestre 2023.

### **2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire**

Poursuite des chantiers de constructions du groupe Lamotte dont les premières livraisons (et arrivée des premiers habitants) devraient intervenir au dernière trimestre 2023 et au premier semestre 2024 pour les constructions de Mésolia et Toit Girondin.

### **2.7 Communication / information**

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération.

## **3. Analyse financière**

### **3.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2022**

Les dépenses pour l'année 2022 correspondent à :

ETUDES :

- coordination architecturale et paysagère
- diagnostic arboricole complémentaire
- géomètre (relevés démarrage chantier)

FONCIER :

- taxe foncière
- dépollution des sols

FRAIS D'AMENAGEMENT :

- honoraires de maîtrise d'œuvre suivi du chantier de VRD, OPCIC et CSPS, suivi environnemental
- travaux VRD (phase préparatoire)

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais gestion bancaire, de communication sur palissade

**Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 535 242 € TTC.**

Les recettes pour l'année 2022 correspondent à :

PRODUITS DIVERS :

- dépôt de garantie / chantier propre versé par Lamotte

PRODUITS FINANCIERS dus à une trésorerie positive.

**Ces recettes s'élèvent à un montant global de 67 469 € TTC.**

### ***3.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2023***

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- coordination architecturale et paysagère

FONCIER : Frais de dépollution du site

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- honoraires de maîtrise d'œuvre
- honoraires CSPS et OPCIC ET suivi environnemental
- travaux VRD / Démarrage de la phase définitive

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : Frais bancaires et divers

**Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 2 108 191 € TTC**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2023 correspondent à :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : participation remise d'ouvrages

**Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 501 969 € TTC**

### ***3.3 Participation du concédant***

Le rythme de versement et montant de la participation du concédant est inchangé :

- 2023 : 501 969 € TTC

- 2024 : 501 969 € TTC

### **3.4 Trésorerie**

Au 31 décembre 2022, la trésorerie présente un solde positif de 5 582 765 € TTC et un solde prévisionnel positif de 3 976 543 € TTC au 31 décembre 2023.

Le concédant a versé une avance de 3 300 000 € en octobre 2018 qui sera remboursée en 2024 conformément à l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. L'excédent de trésorerie couvrira les besoins éventuels de certaines opérations concédées.

### **3.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts**

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses et recettes entre le CRFA 2021 et le CRFA 2022 s'élève à + 3 114 € HT, correspondant à :

- l'intégration des produits financiers dus à une trésorerie positive

Ces sommes sont affectées à l'actualisation des dépenses.

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

**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** les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5215-26,

**VU** les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2,

**VU** la délibération n° 2017-584 du 29 septembre 2017,

**VU** la délibération n° 2019-573 du 27 septembre 2019,

**VU** la délibération n° 2021-713 du 26 novembre 2021,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT QUE** l'article 16 du traité de concession engage le concessionnaire 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 2022 de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » à Bruges, joint en annexe,

**Article 2 :**

d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur RUBIO, Monsieur PEScina, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué,  Monsieur Stéphane PFEIFFER
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	