	<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° 2023-521</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 PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie 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 PESKINA 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 PESKINA 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>Délibération</b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2023-521</b>

**Programme ' Entreprendre, travailler dans la métropole ' - BRUGES - Secteur  
d'aménagement de Terrefort - Compte-rendu financier et d'activités 2022 (CRFA) -  
Avenant n°1 au traité de concession - Décision - Autorisation**

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

1. Le bilan de l'opération d'aménagement Bruges Terrefort, composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'activités au concédant (CRFA 2022), transmis par La Fab,
2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Bruges,
3. L'avenant n°1 au traité de concession entre Bordeaux Métropole et La Fab.

**Préambule, rappel de l'opération d'aménagement :**

Situé à Bruges au sud de l'échangeur n°6 de la rocade, le quartier Terrefort se trouve au croisement de nombreux axes de transport, à proximité immédiate de la rocade, du centre médical de Bruges et du pôle de formation aux métiers de l'industrie. Le quartier en pleine mutation, depuis une dizaine d'années, a connu des aménagements successifs sans réelle cohérence. Cette mixité fonctionnelle est génératrice de plusieurs problématiques d'usage de déplacement et de stationnement.

Par délibération n° 2022-31 en date du 28 janvier 2022, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création d'une opération d'aménagement. Les objectifs, points d'appui de la démarche du projet, sont les suivants :

- offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers : valoriser la trame paysagère et créer des voies facilitant les déplacements piétons entre la gare de Bruges et les espaces résidentiels et d'activité, ainsi qu'en direction du centre-ville. L'opération d'aménagement Terrefort s'inscrira dans l'identité de « ville-parc » de la commune de Bruges,
- accompagner la mutation en cours des fonciers privés en cohérence avec l'aménagement des espaces publics, via une architecture maîtrisée (couleurs, hauteurs) et la création de logement pour tous les publics (étudiants, etc.),

- développer le tissu tertiaire existant, apporter une offre commerciale et de services de proximité et des locaux d'activités artisanaux répondant aux besoins des habitants,
- conforter les différents modes de déplacements et améliorer la lisibilité des parcours, à travers une nouvelle répartition des flux de circulation (automobiles, cyclistes, piétons), le développement d'un réseau structurant, en lien avec la proximité de la rocade A630, la desserte tramway et TER, et le développement d'interconnexions entre le site et la gare de Bruges.

Le programme de construction prévoit environ 38 800 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) dans le cadre du Programme « Entreprendre, Travailler » :

- des locaux économiques, dont 15% sont dédiés aux artisans et PME à des prix maîtrisés, autorisant le maintien d'activités de services et de production intra rocade,
- des bureaux modulaires et adaptables à différentes entreprises,
- des logements locatifs sociaux, conventionnés, en accession sociale et en accession libre et locatif intermédiaire,
- un parking « silo » d'environ 200 places.

## **1. Bilan financier de l'opération d'aménagement composé du bilan aménageur, objet du compte rendu financier annuel (CRFA) de 2022, transmis par la Fab**

### **1.1. Réalisé 2022**

La concession a été notifiée le 27/11/2022. Le montant des dépenses réalisé en 2022 est de 75 000 € HT, correspondant à la rémunération de La Fab. Aucune recette n'a été perçue en 2022.

### **1.2. L'actualisation du bilan 2022 (cf. Annexe n°5 du CRFA : Bilan comparé)**

Le bilan HT de l'opération au 31/12/2022 s'élève à 12 707 218 €, soit une variation totale des dépenses et recettes entre le bilan initial de l'opération et le CRFA 2022 de + 3 081 601 € HT.

Les principaux écarts en dépenses proviennent :

- de l'évolution du programme d'équipements publics par suite de la demande de Bordeaux Métropole de reconstituer les places de stationnement du P+R, actuellement aérien,
- d'une hausse du prix du foncier de l'opération suite à une estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat. Le poste foncier augmente de 1,3M € HT,

Pour faire face à ces nouvelles dépenses, La Fab a ajusté les recettes :

- hausse des charges foncières pour un montant de 0,74 M€ HT sur les îlots n°1 et n°3 (hausse des superficies à construire, meilleure valorisation du prix unitaire des places de stationnement créées dans le parking silo),
- hausse de la participation pour remise d'ouvrage de Bordeaux Métropole : afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.3.3 du traité de concession, la participation financière pour remise d'ouvrage de Bordeaux Métropole est augmentée de 2 343 218 € HT soit 2 811 862 € TTC.

Il est proposé la passation d'un avenant en vue d'acter cette augmentation.

## **2. Bilan consolidé des collectivités**

### **2.1. Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole**

Il fait état d'un total prévisionnel de dépenses au 31 décembre 2022 de **12 701 644 € TTC** (contre 9 889 782 € TTC lors de la signature du traité de concession, soit une augmentation de 2,8 M€ TTC), incluant la reconstitution du P+R de l'îlot n°3. **L'effort net de Bordeaux Métropole s'établit ainsi à 4 314 112 € HT.**

BILAN BM	Bilan concession			CRFA 2022			Ecarts
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ TTC
		8 292 176	1 597 606	9 889 782	10 635 394	2 066 250	12 701 644
<b>DEPENSES</b>							
Total Participation métropolitaine	7 438 030	1 487 606	8 925 636	9 781 248	1 956 250	11 737 498	2 811 862
Extension de réseaux HTA - Part BM (60%)	300 000	60 000	360 000	300 000	60 000	360 000	
Assainissement, réflexion réseaux	250 000	50 000	300 000	250 000	50 000	300 000	
Reversement TAM Ville	304 146		304 146	304 146		304 146	0
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>8 292 176</b>	<b>1 597 606</b>	<b>9 889 782</b>	<b>10 635 394</b>	<b>2 066 250</b>	<b>12 701 644</b>	<b>2 811 862</b>
<b>RECETTES</b>							
	5 197 324	214 749	5 412 073	6 321 282	472 196	6 793 478	1 381 405
Vente de terrains	510 350	102 070	612 420	1 755 085	351 017	2 106 102	1 493 682
Taxe d'aménagement Majorée (péri opé - 1 à 5)	4 123 579		4 123 579	3 246 276		3 246 276	-877 304
Taxe d'aménagement Majorée (hors péri opé - lots 6 à 9)				714 024		714 024	714 024
Participation Ville de Bruges	563 395	112 679	676 074	605 897	121 179	727 077	51 003
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>5 197 324</b>	<b>214 749</b>	<b>5 412 073</b>	<b>6 321 282</b>	<b>472 196</b>	<b>6 793 478</b>	<b>1 381 405</b>
			-3 094 852			-4 314 112	

Le retour fiscal annuel potentiel estimatif pour Bordeaux Métropole est d'environ 344 k€ TTC/an

## 2.2. Bilan consolidé pour la Commune de Bruges

BILAN COMMUNE	Bilan concession			CRFA 2022			Ecarts
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ TTC
		563 395	112 679	676 074	605 897	121 179	727 077
<b>DEPENSES</b>							
Participation communale	563 395	112 679	676 074	605 897	121 179	727 077	51 003
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>563 395</b>	<b>112 679</b>	<b>676 074</b>	<b>605 897</b>	<b>121 179</b>	<b>727 077</b>	<b>51 003</b>
<b>RECETTES</b>							
	414 146	22 000	436 146	528 536	44 878	573 414	137 268
Vente de terrains	110 000	22 000	132 000	224 390	44 878	269 268	137 268
TAM (péri opé - 1 à 5)	304 146		304 146	304 146		304 146	
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>414 146</b>	<b>22 000</b>	<b>436 146</b>	<b>528 536</b>	<b>44 878</b>	<b>573 414</b>	<b>137 268</b>
			-149 249			-77 361	

Il fait état d'un total prévisionnel de dépenses au 31 décembre 2022 de **727 077 € TTC** (contre 676 074 € TTC lors de la signature du traité de concession, soit une augmentation de 51 k€ TTC). **L'effort net de la Commune est néanmoins en légère baisse grâce à une meilleure valorisation du foncier.**

## 3. Un avenant n°1 pour tenir compte des évolutions économiques et programmatiques

### 3.1. Modification des dépenses du bilan

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 9 781 248 € HT (TVA éventuellement due en sus), au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant. La participation augmente de 2 343 218 € HT soit 2 811 862 € TTC.

Le rythme de versement et le montant de la participation du concédant sont modifiés, selon l'échéancier suivant :

2023 : 350 000 € TTC,

2024 : 2 900 000 € TTC,

2025 : 2 900 000 € TTC (proposition avenant 1),

2026 : 2 900 000 € TTC (proposition avenant 1),  
2027 : 700 000 € TTC (proposition avenant 1),  
2028 : 700 000 € TTC,  
2029 : 700 000 € TTC (proposition avenant 1),  
2030 : 587 498 € TTC (proposition avenant 1).

Afin de prendre en considération cette adaptation, le bilan financier prévisionnel dynamique échelonné dans le temps (annexe 2c du CRFA) – prend en compte ce nouvel échéancier.

### **3.2. Une évolution du périmètre de l'opération et du programme des équipements publics**

Bordeaux Métropole souhaite élargir le périmètre de l'opération à la marge des avenues Maryse Bastié, de Terrefort et Charles de Gaulle comme décrit en annexe du projet d'avenant. Ces nouveaux périmètres sont nécessaires au raccordement des aménagements sur les ouvrages conservés, ou sont justifiés par des modifications de programme (ajout d'un arrêt de bus en face du parvis du tramway notamment). Les incidences financières de ces évolutions rentrent dans l'enveloppe financière allouée après optimisation des ouvrages par La Fab et son équipe de maîtrise d'œuvre.

Le programme des équipements public et le programme de construction sont également mis à jour compte tenu de la reconstitution du P+R en superstructure.

Ces modifications ne sont pas de nature à bouleverser l'équilibre général de la concession d'aménagement.

Les autres clauses et annexes du traité de Concession 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, notamment ses articles L1523-1 à L1523-4, L1524-3, L1524-6 et L1531-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5, L213-3 et R. 213-1 à R. 213-3, et L314-1 et suivant,

**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° 2022-31 du 28 janvier 2022, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et la création de l'opération d'aménagement « Terrefort » à Bruges,

**VU** la délibération n° 2022-320 du 20 mai 2022, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le programme et le bilan prévisionnel de l'opération "Terrefort" à Bruges, et confié cette même opération à la Société publique locale (SPL) La Fab par un traité de concession,

**VU** la délibération n° 2022-230 du 20 mai 2022, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de maîtrise d'ouvrage des équipements relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Bruges, relative à la réalisation des équipements publics de l'opération "Terrefort",

**VU** le traité de concession publique « Terrefort » notifié le 27 novembre 2022 à la SPL La FAB,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, chargée d'accompagner Bordeaux Métropole dans la mise en œuvre du programme « Entreprendre, Travailler » pilote la réalisation de l'opération d'aménagement de Terrefort à Bruges,

**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 financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

### **DECIDE**

**Article 1 :**

d'approuver le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2022 de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Bruges Terrefort, joint en annexe,

**Article 2 :**

d'approuver l'avenant n°1 au traité de concession, modifiant notamment la répartition des participations financières de Bordeaux Métropole au concessionnaire,

**Article 3 :**

d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 au traité de concession ci-joint ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI, 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

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>	