

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 2 février 2024	N° 2024-14

Convocation du 26 janvier 2024

Aujourd'hui vendredi 2 février 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, 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 PESCIANA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Agnès VERSEPUY, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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 Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, 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. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à Mme Nadia SAADI
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h30
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Stéphane MARI à partir de 17h
M. Fabien ROBERT à partir de 16h40

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h30
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 13h25
M. Alexandre RUBIO à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h45
Mme Josiane ZAMBON à Mme Amandine BETES à partir de 12h
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 14h30
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 17h
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Michel LABARDIN à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h30
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 11h50
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU jusqu'à 11h et à partir de 17h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h30
M. Alain CAZABONNE à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 16h30
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h 45
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE de 13h10 à 14h30
Mme Anne-Eugénie GASPAS à Mme Nathalie LACUEY à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h30
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI jusqu'à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES de 16h15 à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Jacques MANGON de 17h à 17h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Bastien RIVIERES à partir de 16h25
M. Thierry MILLET à Mme Fatiha BOZDAG de 11h à 16h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 16h30
Mme Pascale PAVONE à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h30
M. Patrick PUJOL à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h20
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h12

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 2 février 2024	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i>N° 2024-14</i>

**BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie - Bilan de clôture - suppression de la ZAC -
Approbation - Autorisation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux devenue au 1er janvier 2015 Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création/réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003.

En 2013, par délibération n°2013/502, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de réalisation de cette même ZAC.

Cette opération est une ZAC multi-sites de 12,5 ha qui ciblait trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheries, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle avait pour objectif de:

- renforcer le centre-ville de Bègles, par un effort de renouvellement urbain, et de développer une « ville jardin »,
- offrir une grande diversité de logements, de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,
- améliorer les liaisons inter-quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre-ville,
- réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 391 logements dont 21% de logements sociaux et 79% en accession libre. En 2007, la ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord du secteur des Sècheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 473 logements. Enfin en 2013, par délibération du 12 juillet 2013, le Conseil de Communauté a validé un nouveau programme de construction portant à 659 le nombre de logements à créer.

Le dossier de création/réalisation prévoyait l'ouverture de deux nouvelles classes par la réhabilitation du groupe scolaire Joliot Curie. Au vu du nouveau programme de construction, le nombre de classes à créer a été porté à 3.

Le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC portait essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement, l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et la création d'un parking public dans le secteur des

Sécheries.

Le programme prévisionnel de construction initial proposait sur l'ensemble de la ZAC la réalisation d'environ 46 400 m² SHON dont 83 % affectés au logement, soit 391 logements, et 17 % affectés aux activités tertiaires, commerciales ou de services.

Le programme modifié tenait compte des 20 410 m² SHON d'ores et déjà réalisés et proposait un potentiel supplémentaire de 34 000 m² SHON. Au global, 668 logements ont été construits sur les trois secteurs de la ZAC pour 53604m² de SHON dont 4123 m² de locaux commerciaux et d'activités.

La répartition des natures de logements offerts a également fait l'objet d'une réflexion au regard des besoins et de l'évolution de l'offre à l'échelle de la commune de Bègles. Ainsi, une part de logements en accession sociale ou abordable a été offerte aux futurs acquéreurs (18% au total), diminuant de fait la part d'accession libre, passant de 80 à 61%. Le développement de l'accession sociale permettant à la ZAC d'offrir un produit favorisant l'accueil et l'installation des primo-accédants sur ce secteur. La proportion de logements conventionnés est quant à elle restée stable à hauteur de 20%.

I - Bilan de la réalisation des équipements publics

I – 1 Equipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

Secteur sècheeries :

- création de l'allée Doris, voie nouvelle de 246 m de long entre la rue André Joseph Sire et la rue Michel Slitinsky,
- création de la rue André Joseph Sire, voie nouvelle de 285 m entre la rue des 4 Castéra et l'avenue du Mal de Lattre de Tassigny,
- création d'un giratoire à l'intersection de la rue des 4 Castéra et de la rue Slitinsky.

I – 2 Les travaux d'aménagement des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole :

1. En mandat confié à Aquitanis dans le *secteur sècheeries*

- création de la rue Michel Slitinsky, voie nouvelle de 307 m en prolongement de la rue Calixte Camelle entre la rue des 4 Castéra et l'avenue du Mal de Lattre de Tassigny,
- création d'un giratoire à l'intersection de la rue des 4 Castéra et de la rue Slitinsky.

2. En régie

Secteur sècheeries

- Requalification des Allées de Francs sur 298 m entre la rue des 4 Castéra et l'avenue du Mal de Lattre de Tassigny

Secteur Calixte Camelle

- Requalification de la rue Calixte Camelle sur 447 m entre l'avenue du Mal de Lattre de Tassigny et la rue de la République

Secteur Chevalier de la Barre

- Requalification de l'impasse de la Barre sur 90 m entre la rue Chevalier de la Barre et

le Lycée Émile Combes.

- Requalification du carrefour d'entrée de ville Chevalier de la Barre à l'angle de Tassigny/Bergonié/Chevalier de la Barre/Jeanne d'Arc.
- Requalification partielle de la rue Chevalier de la Barre sur 155 m entre la rue Frédéric Mistral et l'Avenue du Mal de Lattre de Tassigny.
- Création d'une voie verte de 250 m entre l'impasse de la Barre et la rue Ste Marie.

I – 3 Créations de classes pour les besoins de l'opération sous maîtrise d'ouvrage de la ville

- Le programme des équipements publics de la ZAC prévoyait dans son format initial le financement de deux classes sur la délibération de 2003. Avec la modification du programme de réalisation des équipements publics de 2013 ce nombre de classes a été porté à 3.

II- Bilan de la réalisation du programme global de construction

Evolution du programme global de construction entre 2003 et 2023 :

Détail du programme de construction (en nombre de logements)						
Nature du programme	Prévisions initiales (1) délibération n°2003/0045	en %	Previsions recalées dossier de réalisation 2013	en %	Réalisé 2023	en %
Logements conventionnés	78	20%	146	22%	136	20%
Accession aidée	0	0%	133	20%	122	18%
Accession libre	313	80%	380	58%	410	61%
Total logement	391	100%	659	100%	668	100%

III – Bilan financier

III-1 Activité de la ZAC entre 2020 et 2023

Les tableaux proposés ci-dessous permettent de visualiser à la fois l'évolution des dépenses et recettes entre 2003 et 2023, et le recalage de celles-ci entre 2020 (date du dernier CRAC) et 2023 où il s'est passé très peu de choses sur la ZAC, les commercialisations et les réalisations d'équipements publics étant terminés. Les recalages observés correspondent aux chiffres réels constatés notamment au regard de frais prévisionnels qui avaient été quelques peu surévalués en provision.

	Bilan initial		CRAC 2020		CRAC FINAL	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%
DEPENSES en € TTC						
1- Études de définition et de suivi	387 668	2,6%	794 649	3,3%	779 797	3,3%
2- Frais d'acquisition/libération sols	8 955 786	59,7%	12 817 190	54,0%	12 813 952	54,5%
3- Frais d'aménagement	1 903 763	12,7%	4 661 046	19,6%	4 589 990	19,5%
4- Participation aux équipements publics	435 532	2,9%	1 146 009	4,8%	1 146 009	4,9%
5- Honoraires concession	1 090 813	7,3%	2 135 737	9,0%	2 143 273	9,1%
6- Frais de communication	63 815	0,4%	177 114	0,7%	172 263	0,7%
7- Frais divers	2 151 469	14,4%	1 895 748	8,0%	1 859 985	7,9%
TOTAL DEPENSES	14 988 846	100,0%	23 744 398	100,0%	23 505 269	100,0%
RECETTES en € TTC						
1- Cessions	7 229 867	48,2%	16 671 987	70,2%	16 345 480	69,5%
2- Participation des constructeurs	-	0,0%		0,0%		0,0%
3- Part. EPIG réalisés Amén.	-	0,0%		0,0%		0,0%
4- Subventions	-	0,0%		0,0%		0,0%
5- Participation communautaire :	6 764 868	45,1%	5 656 244	23,8%	5 764 244	24,5%
6- Participation communale éventuelle	-	0,0%		0,0%		0,0%
7- Autres recettes diverses	994 111	6,6%	1 416 166	6,0%	1 414 579	6,0%
TOTAL RECETTES	14 988 846	100,0%	23 744 397	100,0%	23 524 303	100,0%

L'opération dégage donc, à sa clôture, un **solde positif de 19034 €**

L'article 23 de la convention publique d'aménagement, relatif au règlement final des opérations, prévoit que lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à Bordeaux Métropole.

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

Avec un total de dépenses de 14 103 939 € HT pour 4 031 249 € HT de recettes, le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un effort net de 10 072 690 € HT soit 10 820 855 € TTC.

Ce bilan évalué à 10 626 442 € HT dans la délibération de création de 2003 est donc de 553 772 € HT inférieur à l'estimation initiale.

III-3 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune.

En dépenses, la ville de Bègles a pris en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général ainsi que la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire pour un montant de 3 031 653 € HT en ajoutant les acquisitions foncières à la charge de la commune, soit 3 319 477 € TTC.

En recettes, la commune perçoit la participation financière de Bordeaux Métropole au titre des équipements scolaires d'un montant de 1,2 M€, une participation de l'aménageur de 0,035 M € au titre des équipements communaux public ainsi que des recettes de cession foncière pour 1,209 M€.

La recette globale est de 2 444 947 €.

Le bilan consolidé pour la ville traduit un effort net de 0,586 M€ HT.

IV- Honoraires de clôture

L'article 22 de la convention publique d'aménagement prévoit une rémunération de clôture de l'opération d'un montant de 50 000 € HT actualisable sur la base de l'évolution de l'indice

Syntec (indice de base 3eme trimestre 2002).

L'aménageur ayant renoncé à la révision du prix, le montant de la rémunération de clôture s'élève donc à **50 000 € HT**

V- Suppression de la ZAC

Le programme des équipements publics et le programme de construction ayant été réalisés, il est proposé d'approuver le bilan de clôture au 12 Octobre 2023 fourni par l'aménageur de la ZAC, de donner quitus à l'aménageur et de décider de la clôture financière de l'opération. Un dossier présentant les pièces de clôture peut être consulté au Pôle territorial Sud.

- Il est également proposé de supprimer le périmètre de la ZAC.
- La décision de suppression de cette ZAC aura pour conséquence l'établissement de la Taxe d'Aménagement et de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif sur l'ensemble du secteur concerné.
- Cette décision de suppression fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R 311-5, mesures identiques à celles de création de la ZAC.

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 l'article L 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,
VU les articles L 311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
VU la délibération n° 2003/0045 du 17 janvier 2003 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, a approuvé le dossier de création / réalisation de la Z. A. C. du quartier de la mairie et par laquelle il a été décidé de confier à Aquitanis la réalisation de l'opération par convention publique d'aménagement,
VU la délibération n°2013/0313 du 31 Mai 2013 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de concertation en lien avec l'actualisation du projet d'aménagement du secteur Sécheries,
VU la délibération n°2013/0402 du 28 Juin 2013 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC,
VU la délibération n° 2013/0512 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le dossier modificatif de la réalisation de la Z. A. C. du quartier de la Mairie,
VU la délibération 2004/0693 du 24/09/2004 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2003,
VU la délibération 2005/0703 du 23/09/2005 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2004,
VU la délibération 2006/0675 du 22/09/2006 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2005,
VU la délibération 2008/0693 du 24/10/2008 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2007,
VU la délibération 2009/0691 du 06/11/2009 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2008,
VU la délibération 2010/0577 du 24/10/2010 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2009,
VU la délibération 2011/0713 du 14/10/2011 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2010,
VU la délibération 2013/0223 du 26/04/2013 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2011,
VU la délibération 2014/0009 du 17/01/2014 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2012
VU la délibération 2015/0090 du 13/02/2015 par laquelle le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole a approuvé le CRAC 2013,

VU la délibération 2015/0585 du 25/09/2015 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2014,
VU la délibération 2016/0627 du 21/10/2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2015,
VU la délibération 2017/0834 du 22/12/2017 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2016,
VU la délibération 2018/0748 du 30/11/2018 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2017,
VU la délibération 2019/0379 du 24/09/2019 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2018,
VU la délibération 2020/0415 du 27/11/2020 par laquelle le Conseil de Métropole valide l'évolution du programme de constructions,
VU la délibération 2021/0084 du 18/03/2021 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2019,
VU la délibération 2021/0589 du 25/11/2021 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2020,
VU le bilan de clôture du 12 Octobre 2023 fourni par l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE Le programme des équipements publics et le programme de construction ont été réalisés et les bilans consolidés

DECIDE

Article 1 : d'approuver le bilan de clôture arrêté au 12 Octobre 2023,

Article 2 : de donner quitus à l'aménageur de sa gestion,

Article 3 : d'approuver la suppression de la ZAC,

Article 4 : de soumettre la présente décision aux mesures de publicité et d'information prévues à l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à prendre toute disposition qui s'avérerait nécessaire à la clôture financière de l'opération et à la suppression de la ZAC Quartier de la Mairie à Bègles ainsi qu'à signer tout document y afférant.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur PFEIFFER, Monsieur GUENDEZ, Madame GAUSSENS, Monsieur N'JIKAM MOULIOM

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 février 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 7 FÉVRIER 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente, Madame Christine BOST
DATE DE MISE EN LIGNE : 8 FÉVRIER 2024	