

ZAC BASTIDE NIEL

MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION

Avril 2024

RAPPORT DE PRESENTATION

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Parmi les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, peuvent être cités :

- le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,
- la préservation et valorisation des éléments d'identité du quartier, avec conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

En phase opérationnelle depuis 8 ans, la ZAC Bastide Niel se développe dans le respect des objectifs attendus, tout en s'adaptant aux nouvelles ambitions politiques. Les premiers projets livrés ou actuellement en chantier démontrent son potentiel à accueillir les différents usages ambitionnés dans le programme de réalisation initial. En 2023, environ un tiers du programme global de construction est commercialisé, soit environ 100 000 m² SDP. En termes d'équipements publics d'infrastructures, les deux premières tranches de travaux sont en cours de finalisation. La troisième tranche de travaux a démarré mi 2022. Le premier groupe scolaire Billie Holiday, ainsi que le city stade ont été livrés en 2021.

Afin de conforter la pertinence de l'opération d'aménagement, toujours dans l'objectif de développer un projet urbain durable et répondant aux besoins réels identifiés au fil des années, les adaptations suivantes sont proposées au dossier de réalisation :

- **Une évolution du programme de construction** vers une diversification des produits et un ajustement des destinations au plus près des besoins actualisés,
- **Une augmentation de la végétalisation des espaces publics** dans le but de s'adapter aux changements climatiques, sans que cela ne remette en cause le programme des équipements publics d'infrastructures de la ZAC,
- **La mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC confiée en parallèle à l'aménageur** afin de garantir leur réalisation dans un planning ajusté avec le développement de l'opération et répondant aux besoins des futurs usagers.

Ces évolutions s'inscrivent dans les objectifs initiaux du projet urbain.

Le présent rapport vise à présenter la modification des éléments suivants :

- I. Programme global de construction
- II. Liste des équipements publics de la ZAC
- III. Modalités prévisionnelles de financement

Le périmètre de la ZAC est inchangé.

I. La modification du programme global de construction

Une réorientation des objectifs en matière de logement et d'habitat a été impulsée en 2020 à Bordeaux, avec pour ambitions de développer davantage la part de logements sociaux et proposer une diversité des produits permettant de répondre aux besoins des Bordelais à toutes les étapes de leur parcours résidentiel.

Afin d'y répondre et respecter les objectifs de la Métropole en termes de politique de l'habitat, le programme global de construction du projet Bastide Niel a ainsi été modifié pour augmenter la part de logements sociaux à 63% dont 35% de logements locatifs sociaux et 28% de logements en accession sociale.

L'adaptation programmatique de la ZAC permet dès lors d'atteindre 1418 logements locatifs sociaux ainsi que 1 000 logements en accession sociale, représentant un volume de 548 logements sociaux supplémentaires.

Le programme global de construction (PGC) est donc ajusté et propose désormais environ 374 000 m² SDP de construction répartis selon le tableau détaillé suivant :

Destination	PGC initial	PGC modifié	Répartition	Ecart
Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI	59 628 m ² SDP	63 967 m ² SDP	25 %	4 339 m ²
Logements locatifs sociaux PLS	23 851 m ² SDP	25 732 m ² SDP	10 %	1 881 m ²
Accession sociale	47 702 m ² SDP	70 793 m ² SDP	28 %	23 091 m ²
Accession libre	107 330 m ² SDP	96 875 m ² SDP	38 %	-10 445 m ²
TOTAL Logements	238 510 m² SDP	257 367 m² SDP	69 %	18 856 m²
Commerces	22 500 m ² SDP	23 818 m ² SDP	6 %	1 318 m ²
Bureaux	27 000 m ² SDP	24 402 m ² SDP	7 %	-2 598 m ²
Activités	13 500 m ² SDP	7 114 m ² SDP	2 %	-6 386 m ²
Equipements	53 990 m ² SDP	61 263 m ² SDP	16 %	7 273 m ²
TOTAL Autres	116 597 m² SDP	116 990 m² SDP	31%	-393 m²
TOTAL	355 500 m² SDP	373 965 m² SDP	100 %	18 464 m² (+ 5%)

Le nombre global de logements a été augmenté en substitution de surfaces de parking en ouvrage et de certaines superficies initialement dédiées aux commerces, services et activités. Au total, le programme de construction de logements est remanié comme tel :

Type de logements	Nombre de logement initial	Nombre de logements proposé dans la modification	%	Evolution
Logements locatifs sociaux PLUS	850	555	13%	+ 59
Logements locatifs sociaux PLAI		354	9%	
Logements locatifs sociaux PLS	340	509	12%	+ 169
Accession sociale	680	1 000	24%	+ 320
Accession libre	1 530	1 726	42%	+ 196
TOTAL	3 400	4 144		+ 744

58% de la totalité des logements proposés constituent donc des logements accessibles au plus grand nombre, soit en locatif social, soit en accession.

En outre, il est à noter qu'environ 800 logements étudiants sont programmés au sein de 4 résidences universitaires, dont au moins 160 logements sociaux.

La part de logements familiaux dans le projet reste ainsi stable par rapport au programme initial.

II. La Liste des équipements publics de la ZAC

Dans le programme des équipements publics de la ZAC étaient prévus les équipements de superstructure suivants :

- La création de 2 groupes scolaires, dont les besoins étaient estimés par les services municipaux à 30 classes au titre des stricts besoins de la ZAC, et 3 classes au titre des besoins des quartiers environnants,
- La création d'un city stade attenant au premier groupe scolaire, et répondant à 100 % aux stricts besoins de la ZAC,
- La création d'une crèche de 60 lits, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- La création d'un pôle sportif, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- Le réaménagement du gymnase Thiers permettant l'aménagement d'une salle polyvalente, répondant à 40% aux stricts besoins de la ZAC.

A ce jour, le premier groupe scolaire, nommé Billie Holiday, a été livré en septembre 2021. Il compte 18 classes dont 15 répondaient aux besoins générés par la ZAC et 3 correspondaient aux besoins pré-existants sur le quartier. Un city stade attenant à ce groupe scolaire a également été livré à la même date.

S'agissant des équipements restant à réaliser à ce jour, au regard des capacités à faire des services des collectivités, **la Métropole, maître d'ouvrage du second groupe scolaire, et la Ville de Bordeaux, maître d'ouvrage de la crèche, du pôle sportif et de la salle polyvalente, souhaitent confier la réalisation de ces équipements à la SAS d'aménagement Bastide Niel**, dans le cadre d'un avenant au Traité de concession liant l'aménageur à son concédant, Bordeaux Métropole.

Le groupe scolaire n°2, prévoyant initialement 15 classes, en développera 20 afin de répondre aux obligations de dédoublement des niveaux GS (grande section) à CE1 (cours élémentaire 1). Les adaptations du programme de construction n'ayant pas fait évoluer le nombre de logements familiaux développés sur l'opération, cet équipement reste adapté aux besoins d'accueil scolaire et accueillera le

même nombre d'élèves prévus initialement au total, répartis différemment sur ces trois niveaux de classes.

Enfin, s'agissant de la salle polyvalente, la ville de Bordeaux souhaite détacher cet équipement du gymnase Thiers, dont la réhabilitation sera prise en charge par un investissement municipal hors ZAC.

Aussi, il est proposé d'adapter la liste des équipements publics afin d'intégrer ces évolutions qui ne remettent pas en cause la gestion future des équipements.

La liste des équipements publics d'infrastructure n'est pas impactée.

III. Les modalités prévisionnelles de financement

La phase opérationnelle, engagée depuis 2016, a confronté les prévisions du dossier de réalisation de la ZAC à la mise en œuvre effective du projet urbain. Il est ainsi proposé d'actualiser les postes du bilan d'aménagement suivants afin de poursuivre les objectifs de l'opération dans des conditions financières optimisées et réalistes :

Dépenses / Poste 2-1-3 – Autre foncier à acquérir – cas des parcelles composant le faisceau ferroviaire

Les négociations engagées directement par la Métropole pour la libération du faisceau ferroviaire n'ont pu aboutir dans les délais initialement envisagés. Aussi, au regard du développement du projet et pour optimiser sa mise en œuvre, **il est proposé que l'aménageur puisse intervenir directement auprès de la SNCF, conjointement avec la Métropole**, afin d'acquérir les fonciers nécessaires au déploiement des programmes immobiliers et futurs espaces publics. A noter que la Métropole reste garante de l'ensemble des négociations avec la SNCF.

Les termes du Traité de concession conclus entre l'aménageur et la Métropole évolueront parallèlement en ce sens.

A ce jour, le montant initialement prévu sur ce poste reste inscrit et les reliquats éventuels à terme viendront participer au cofinancement de la libération du faisceau ferroviaire.

Dépenses / Poste 4-2 – Participation aux équipements publics de superstructure réalisés sous maîtrise d'ouvrage Collectivités

Le dossier de réalisation mentionnait une participation de l'aménageur aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage des collectivités suivants :

Participation aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage des collectivités et répondant aux besoins de la ZAC	9 333 334 € HT	1 866 666 € (TVA)	11 200 000 € TTC
Crèche à 100%	2 916 667 € HT	583 333 €	3 500 000 € TTC
Pôle sportif à 100%	4 791 667 € HT	958 333 €	5 750 000 € TTC
Salle polyvalente à 40%	1 333 333 € HT	266 667 €	1 600 000 € TTC
City Stade Hortense à 100%	291 667 € HT	58 333 €	350 000 € TTC

Par ailleurs, deux groupes scolaires étaient également inscrits à la liste des équipements de superstructure de la ZAC, financés intégralement par la Métropole et la commune de Bordeaux.

A ce jour, le groupe scolaire Hortense a été réalisé, et renommé Billie Holiday à sa livraison, en 2021. Il a été financé conformément aux termes de la délibération n°2015/746 du 27 novembre 2015, relative au financement des groupes scolaires en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain. Cette délibération a depuis été abrogée par la délibération n°2019/544 venant encadrer la politique métropolitaine relative aux groupes scolaires métropolitains et communaux. Cette dernière sera applicable pour les modalités de financement du second groupe scolaire de l'opération. Le City Stade, espace extérieur de loisirs accolé à l'établissement scolaire, a également été livré en 2021.

Afin d'optimiser le calendrier de mise en œuvre des équipements restant à réaliser, **il est proposé de confier à l'aménageur la réalisation des équipements suivants :**

- **La ou les structures de crèche permettant l'accueil de 60 enfants,**
- **Le nouveau gymnase,**
- **La salle polyvalente,**
- **Le groupe scolaire n°2.**

Bien que la maîtrise d'ouvrage future des équipements ne soit pas remise en cause, ces choix de réalisation nécessitent un ajustement des modalités de financements initialement prévues.

Aussi, **la participation de l'aménageur correspondant au besoin d'une salle polyvalente sur la ZAC est réaffectée et viendra couvrir tout ou partie de l'investissement pour le développement de cet équipement.** Cet équipement pourra par exemple être attaché au gymnase ou se développer en rez-de-chaussée d'un des îlots de la ZAC.

A ce stade, les engagements nets financiers de la Métropole sont conformes à ceux du dossier de réalisation initial, ils seront affinés au fur et à mesure de la mise au point des projets d'équipements.

Toutefois, l'aménageur ne saurait prendre en charge le dépassement, au regard des coûts actualisés des projets, des contributions initialement prévues pour chaque équipement dans le dossier de réalisation, et ci-dessus indiqués dans le tableau.

Pour ce faire, le coût des équipements réalisés pour le compte des deux maîtres d'ouvrage sera retranscrit en dépenses (y compris la rémunération associée à porter par le maître d'ouvrage concerné) dans une ligne ajoutée au bilan de la ZAC, avec en recettes les versements opérés par les collectivités à l'aménageur (le bilan conservant sa ligne de participations à verser au titre desdits équipements, la collectivité concernée bénéficiera bien des contributions en atténuation des coûts).

Une convention financière entre Bordeaux Métropole, la ville de Bordeaux et la SAS d'aménagement Bastide Niel précisera les modalités réciproques d'apport du prix par les collectivités à la SAS. Ces éléments seront consolidés sous ce format lors de l'approbation du CRAC 2023.

Dépenses / Poste 5 – Rémunération de l'aménageur

Afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, **il est proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur**, à hauteur de 3% des participations versées par les opérateurs.

Cette ligne est ajoutée au poste Rémunération. Le Traité de concession sera modifié parallèlement pour tenir compte de ces évolutions.

Recettes / Poste 5 – Participation à l'équilibre

Certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation ont obligé la SAS d'aménagement Bastide Niel à revoir l'aménagement d'une partie de l'opération. Ainsi, les occupations de la caserne Niel sur cette première phase de réalisation de la ZAC ont conduit à des révisions des travaux de réseaux et des espaces publics modifiant le bilan de l'opération d'aménagement avec des dépenses supplémentaires. La réaffectation de certains îlots à des usages non prévus initialement, à la demande des collectivités, vient également affecter le bilan prévisionnel de la ZAC.

Aussi, il est proposé deux nouvelles participations à l'équilibre au poste 5 / Participation à l'équilibre, qui viennent augmenter la participation initiale de la Métropole :

- Participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € net de taxes.

- Participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses complémentaires sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € nets de taxes.

Recettes / Poste 9.1 – Provision en cas de déséquilibre du bilan

Les incertitudes liées à la non-libération des terrains conjuguées à la hausse du prix des matériaux de construction post COVID fragilisant les opérations engagées et retardant les projets restant à lancer font peser sur le bilan un risque de déséquilibre potentiel.

Le bilan de l'aménageur propose une revalorisation des recettes de cession. Par ailleurs, un travail de recherche d'économies sur les futurs espaces publics a pu être réalisé pour limiter les coûts de mise en œuvre du projet d'aménagement sans remise en cause des aspects qualitatifs de l'EcoQuartier. Ce travail permet d'absorber une partie des surcoûts liés à la non-libération des emprises du secteur caserne, des difficultés liées à la libération du foncier ferroviaire et de l'augmentation des coûts du secteur de la construction.

En outre, le bilan intègre l'astreinte due par Bordeaux Métropole du fait de l'occupation par le maintien du dépôt de bus conformément aux dispositions de l'article 11 de la convention de mise à disposition entre la Métropole et l'aménageur.

Toutefois, une approche prudente du bilan ne permet pas à ce stade d'assurer un équilibre global d'opération capable d'absorber l'intégralité des coûts spécifiques à ces occupations.

Aussi, il est proposé une ligne identifiée à ce jour à 343 278 € (nette de taxes), qui ne sera pas nécessairement appelée. Elle sera conservée au bilan de l'opération durant la vie de l'opération et pourra être supprimée en cas d'évolution favorable des équilibres du bilan.

Le Bilan prévisionnel de la ZAC ainsi que le bilan prévisionnel échelonné dans le temps ont ainsi été actualisés. Le bilan de la ZAC s'équilibre dès lors en dépenses et en recettes à 219 658 501 € TTC.

Environ 45 % des dépenses ont été opérées et 42 % des recettes ont été collectées.