

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 12 avril 2024 | N° 2024-205 |

Convocation du 5 avril 2024

Aujourd'hui vendredi 12 avril 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jérôme PEScina à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES de 14h à 15h30
Mme Amandine BETES à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 15h50
Mme Claudine BICHET à Mme Marie-Claude NOEL à partir de 16h30
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 13h à 13h15
Mme Fatiha BOZDAG à M. Benoît RAUTUREAU de 12h30 à 15h05
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ jusqu'à 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 14h40 à 16h
M. Alain CAZABONNE à Mme Simone BONORON à partir de 16h10
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG de 12h50 à 15h
M. Max COLES à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h30
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY à partir de 14h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h40
M. Gilbert DODOGARAY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 16h20
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE à partir de 15h45
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL de 9h30 à 12h30 et à partir de 14h25 et, à M. Patrick BOBET de 12h30 à 13h15
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h40
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h
Mme Delphine JAMET à Mme Eve DEMANGE à partir de 14h25
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h20
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL de 14h25 à 15h40
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES de 14h40 à 16h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC jusqu'à 13h15
M. Franck RAYNAL à M. Eric CABRILLAT de 12h30 à 16h10
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 16h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Eric CABRILLAT à partir de 16h10
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h50

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|----------------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 12 avril 2024 | <i>Délibération</i> |
| | Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain | <i>N° 2024-205</i> |

**BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Modification du dossier de réalisation de la ZAC
Bastide Niel - Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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.

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.

La présente délibération vise à approuver la modification des éléments suivants dont les détails sont présentés dans **le rapport de présentation joint en annexe** :

- 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.

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 sociaux PLUS/PLAI locatifs | 59 628 m ² SDP | 63 967 m ² SDP | 25 % | 4 339 m ² |
| Logements sociaux PLS locatifs | 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 |

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.

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

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.

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

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 à cet équipement 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.

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.

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.

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.

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.

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 L5217-2,

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA - Aquitanis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2023/352 du 12 décembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal de la ville de Bordeaux a approuvé les adaptations du programme des équipements publics de la ZAC,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'actualiser le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel pour prendre en compte la réalité de l'opération et ses conditions effectives de réalisation,

CONSIDERANT les éléments précisés dans le rapport de présentation ci-joint,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC,

Article 2 : d'approuver l'actualisation du dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

Article 3 : d'imputer la revalorisation de la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération de 4 477 101 € (nette de taxes) sur les exercices à préciser au CRAC 2023 au chapitre 204, article 2324, fonction 515,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TOURNERIE, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 avril 2024

| | |
|---|--|
| <p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024</p> | <p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p> |
|---|--|