

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 12 avril 2024</b>	<b>N° 2024-204</b>

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 GASPAS, 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**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 12 avril 2024</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Urbanisme  <b>Service Projet Urbain</b>	<b><i>N° 2024-204</i></b>

---

**BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Avenant n° 2 au Traité de concession - Approbation - 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.

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.

Par délibération n° 2017/247 du 14 avril 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur. Ledit avenant a été signé le 18 avril 2017.

Après cette première tranche de phase opérationnelle, le projet de ZAC s'adapte aux nouvelles ambitions, notamment en termes de transition écologique, toujours dans le respect des objectifs initiaux attendus. En outre, les conditions effectives de réalisation sont prises en compte dans une modification de la ZAC venant également impacter le Traité de concession liant Bordeaux Métropole à la SAS d'aménagement Bastide Niel.

Dans l'objectif de réaliser l'opération dans des conditions optimales, que ce soit d'un point de vue technique, juridique, financier ou calendaires, des évolutions aux dispositions du Traité

de concession signé le 7 juillet 2014 sont ainsi proposées afin d'encadrer les adaptations relatives aux sujets suivants :

#### Mise en œuvre du programme de construction

Afin de répondre au mieux aux besoins réels identifiés sur la ville de Bordeaux, le programme de construction a évolué vers une diversification des produits, proposant une offre de logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS). Cette programmation nouvelle est confiée à Axanis et Exterra, filiales d'Aquitanis et Domofrance, afin de garantir sa mise en œuvre rapide. Dans ce contexte, il convient de modifier les articles 2 et 14.2 du traité de concession afin d'augmenter le quota de constructions portées par l'aménageur, soit BMA ou ses associés.

#### Réalisation des équipements publics de la ZAC

La mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC est confiée 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. Aussi, il est proposé d'ajouter cette nouvelle mission à l'article 2 du Traité de concession pour confier la réalisation du groupe scolaire n°2, de la crèche, du gymnase et de la salle polyvalente à l'aménageur.

#### Maîtrise foncière

Conformément au Traité de concession, des négociations ont été engagées entre la SNCF et la Métropole pour la libération des emprises ferroviaires situées dans l'emprise de la ZAC. Au regard de l'avancement opérationnel à ce stade des négociations, il est proposé d'impliquer l'aménageur dans les démarches de libération de l'emprise ferroviaire et de l'autoriser à acquérir directement le foncier auprès de la SNCF. L'article 9.2 doit ainsi être modifié en ce sens.

#### Durée du Traité de concession

Afin de tenir compte de la réalité d'avancement du projet, et afin de permettre à l'aménageur de se projeter dans ses démarches, notamment de promesse de vente, au-delà de 2028, il est proposé de prolonger la durée de la concession de 4 ans, portant son terme au 7 juillet 2032. L'article 6 du Traité doit ainsi être modifié en conséquence.

#### Participations du concédant

Après 8 ans en phase opérationnelle, certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation, ni dans le bilan prévisionnel financier 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 venant grever le bilan de l'opération d'aménagement. 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 qui pourront le cas échéant, être diminuées en cas de bilan positif en fin d'opération. Il convient donc de modifier l'article 25.3 en ce sens en proposant les participations suivantes :

- 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.

## Rémunération du concessionnaire

Afin d'adapter la rémunération du concessionnaire à ses nouvelles missions de réalisation des équipements publics ci-dessus évoquées, une rémunération ad hoc est proposée, qui sera à porter par le maître d'ouvrage de chaque équipement.

De même, 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 également proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur.

L'article 28 du Traité de concession sera ainsi amendé afin de tenir compte de ces nouvelles missions.

**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 de l'urbanisme, notamment ses articles L311-1 et suivants,

**VU** le Code de la commande publique, notamment son article L3135-1,

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

**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° 2017/247 du 14 avril 2017 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les modifications de la ZAC Bastide Niel présentées au même Conseil de Bordeaux Métropole du 12 avril 2024,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire d'actualiser les termes du Traité de concession dans un avenant n°2 pour permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC Bastide Niel dans les meilleures conditions,

### **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver les termes de l'avenant n°2 au Traité de concession,

**Article 2** : d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°2 au Traité de concession.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur CAZENAVE, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Madame HELBIG, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Madame LECERF MEUNIER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TURNERIE, Monsieur TRIJOLET

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

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