

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 12 avril 2024	N° 2024-206

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	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2024-206

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - CRAC 2021 / 2022 - Approbation - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, et selon les termes de l'article 26 du Traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte rendu d'activité au concédant (CRAC) de l'exercice 2021 et 2022 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

Ce document comporte notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant ressortir, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau actualisé du programme de construction présentant les commercialisations réalisées et celles restant à réaliser.

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I – le bilan de la ZAC Bastide Niel, transmis par la Société par action simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel,

II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

Le rapport de présentation joint en annexe de cette délibération détaille ces éléments.

I – Le bilan de la ZAC Bastide Niel

I-1. L'activité de 2021 - 2022 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, il a évolué vers une diversification des produits et un ajustement des destinations au plus près des besoins actualisés. Ces adaptations ont été engagées en 2021 à la demande de la Ville de Bordeaux et sont formalisées dans une délibération modifiant le programme de construction de la ZAC Bastide Niel.

La SDP totale est en augmentation de 5% à l'échelle du programme global. Cette actualisation tient compte des opérations engagées et des éléments de contexte influant sur la mise en œuvre du programme.

Le nombre de logements sociaux proposés est globalement augmenté, pour atteindre 1000 logements en Bail Réel Solidaire et 1418 logements locatifs sociaux. Le programme recalé propose la programmation suivante :

- environ 4 140 logements, soit 257 000 m² de Surface de plancher (SDP) environ, dont :
 - 22% de logements sociaux PLUS-PLAI
 - 12% de logements sociaux PLS
 - 24% en accession sociale
 - 42% de logements libres
 - 61 263 m² SDP d'équipements publics et privés,
 - 24 402 m² SDP de bureaux,
 - 23 818 m² SDP de commerces et services,
 - 7 114 m² SDP d'activités de production,
- pour une Surface de plancher (SDP) globale de 374 000 m² environ.

Le détail de l'avancement du programme de construction est précisé en annexe.

Equipements de superstructure livrés en 2021

Le premier groupe scolaire Hortense, renommé Billie Holiday à son ouverture, développant 18 classes, dont 15 correspondant aux besoins de la ZAC, a été livré en 2021, ainsi que le city stade attenant.

Equipements d'infrastructure

L'essentiel des derniers aménagements à mener dans le cadre de la tranche 1 a été achevé fin 2021.

La tranche 2 des travaux avait été engagée à la suite de la notification du marché à l'entreprise Guintoli (mandataire) en janvier 2020.

Des extensions de la Tranche 2 sont venues compléter le marché selon les impératifs opérationnels.

La consultation pour la 3ème tranche de travaux a été lancée en 2021, elle a permis de désigner le groupement EUROVIA / MOTER pour un montant de 6,1 M€ HT environ. Les travaux de cette 3ème tranche ont débuté en 2022.

Les études ont été lancées sur les espaces publics Françoise Dolto et Katia Kraft.

Point foncier

En 2021 et 2022, 4 actes de ventes ont été signés pour l'acquisition d'îlots, et 6 nouvelles promesses de ventes ont été signées.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2021, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 12,45 M€ TTC, ce qui correspond à environ 6 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 2,53 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 1,26 M€TTC, ainsi qu'à la participation de la Ville de Bordeaux à l'opération à hauteur de 1,12 M€TTC.

En 2022, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 8,34 M€ TTC, ce qui correspond à environ 4 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 10,27 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 9,70 M€ TTC, aux recettes liées aux frais

interchantier (0,28 M€ TTC), ainsi qu'à la participation de la Ville de Bordeaux à l'opération à hauteur de 0,25 M€ TTC.

Le détail des dépenses et recettes est présenté dans le rapport de présentation joint en annexe.

I-3. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2022 est arrêté à 219,66 M€ TTC, soit en augmentation de 27 % (+ 46,12 M€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

Ce nouveau bilan intègre l'adaptation des postes de dépenses et recettes de l'aménageur au regard de l'affectation des îlots B017 et B018 aux activités de l'écosystème Darwin et à une adaptation de la configuration d'espaces complémentaires, avec à l'actif :

- 1,52 M€ TTC liés aux adaptations du programme de travaux nécessaires du fait des occupations des futurs espaces publics de la ZAC

- 0,30 M€ TTC de travaux réalisés mais non mobilisés

- 0,76 M€ TTC pour la réalisation d'un parking provisoire à destination des Darwiniens, devant permettre la libération des futurs espaces publics

- 1,05 M€ TTC pour les dépenses relatives à la gestion du site.

De ce fait, est proposée une participation complémentaire de 3,14 M€ TTC.

En outre, une deuxième participation complémentaire est proposée dans le CRAC, liée à la compensation de la diminution des droits à construire sur les îlots B017 et B018. Ces îlots initialement dédiés à un programme mixte de logements, stationnements et activités vont être cédés en l'état à la SCIC Darwin les Hangars afin de permettre le maintien des activités actuelles. Il est ainsi proposé cette participation complémentaire à hauteur de 1,34 M€ TTC, venant couvrir l'écart des recettes de charges foncières lié à l'évolution de la programmation.

Les participations suivantes restent inchangées :

- 29,08 M€ prévus dans le dossier initial correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur de l'opération. Tous les versements ont été effectués depuis fin 2020, pour un montant de 29,08 M€ TTC,

- 18,58 M€ prévus dans le dossier initial correspondent à la participation aux équipements d'intérêt général ayant vocation à revenir dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, et réalisés par l'aménageur.

Tous les versements ont été effectués fin 2022.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2022 en dépenses à 219,66 M€ TTC.

II – Les bilans consolidés de l'opération

II-1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Etudes de définition et études techniques	2,87	0,57	3,44	Cessions à l'aménageur	30,06	0	31,04
Acquisitions et travaux liés	32,31	0,86	33,17	Cessions à des tiers	2,23	0	2,23
Frais de libération (5,78 M€TTC)	0,51	0,1	0,52				
	4,3	0,96	5,26				
Frais divers de gestion de site	0,67	0,13	0,8	Participation de la Ville à l'étude culturelle	0,03	0	0,03
Participation de Bordeaux Métropole	49,04	3,10	52,14	Subventions diverses	0,01	0,00	0,01
- au titre du portage du dossier de réalisation	0,99	0	0,99				
- au titre de la participation à l'équilibre (28,09 M€ TTC)	28,09	0	28,09				
- au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain (18,58 M€ TTC)	15,48	3,10	18,58				
- liée aux occupations de la Caserne Niel	3,14	0,00	3,14				
- liée au maintien des destinations sur les îlots B017 et B018	1,34	0,00	1,34				
Groupe scolaire Hortense (15 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins) : 15,16 M € TTC	12,63	2,53	15,16	Participation de la Ville au groupe scolaire Hortense	3,16	0	3,16
				Subvention DSIL pour le groupe scolaire Hortense	3,76	0	3,76
Groupe scolaire n°2 (15 classes au titre de la ZAC): 10,8 M€ TTC	0	0	0	Participation de la Ville au groupe scolaire n°2	1,8	0	1,8
	9	1,8	10,8				
TOTAL	111,33	10,05	121,29	TOTAL	41,05	0,00	42,03

Les cases grisées marquent les montants d'ores-et-déjà mandatés ou perçus.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 121,29 M€ TTC dont 100,75 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2021 et 2022, la Métropole a finalisé l'investissement du groupe scolaire n°1 de la ZAC et financé les études SNCF pour la libération du faisceau.

II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux :	12,05	2,41	14,46	Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville :	9,33	1,87	11,2
- Salle polyvalente	3,33	0,67	4	- Salle polyvalente Thiers	1,33	0,27	1,6
- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75	- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75
- City-Stade (rattaché au groupe scolaire Hortense)	1,01	0,2	1,21	- City-Stade (rattaché au groupe scolaire Hortense)	0,29	0,06	0,35
- Crèche (rattachée au groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,50	- Crèche (rattachée au groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5
Participation au coût de l'éclairage public pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (0,64 M€ TTC)	0,45	0,09	0,54				
	0,08	0,02	0,1				
Participation Ville au Groupe scolaire Hortense (18 classes dont 3 correspondant aux besoins propres de la Ville + relais petite enfance)	4,34	0	4,34	Recette DSIL relais petite enfance rattaché au Groupe scolaire Hortense	0,3		0,3
Participation de la Ville au Groupe scolaire n°2 (20% de 15 classes)	1,8	0	1,8	Cession à l'aménageur	0,45	0,04	0,49
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0	0,03				
TOTAL	18,75	2,52	21,27	TOTAL	10,08	1,91	11,99

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 21,27 M€ TTC dont 6,12 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2021 et 2022, la ville a versé sa participation au groupe scolaire n°1 à la Métropole et versé une partie de sa participation au coût de l'éclairage public sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Bastide Niel se basent sur les informations communiquées en décembre 2023 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, tant sur la typologie des logements que des locaux d'activité économique, et sur des valeurs 2023 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposés prennent en compte les impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I). Les impositions économiques, qui reposent sur d'autres critères, tels que la masse salariale et le chiffre d'affaires (II) ne sont pas abordés dans cette étude.

II.3.1 - Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune

La synthèse des produits par imposition et par collectivité est présentée dans les tableaux ci-dessous:

Produits à N+1 et N+2 :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		2 904 031 €	2 904 031 €
TEOM	842 518 €		2 159 715 €
CFE	1 317 197 €		

Produits à N+3 :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		4 840 052 €	4 840 052 €
TEOM	842 518 €		2 159 715 €
CFE	1 317 197 €		

Le détail est précisé en annexe.

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 1523-2 du Code général des collectivités territoriales,
VU les articles L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,
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°2017/0727 du 24 novembre 2017 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2016 de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2019/0727 du 24 novembre 2019 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2017 de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2020/0410 du 27 novembre 2020 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2018 de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2021/0185 du 21 mai 2021 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2019 de la ZAC Bastide Niel,

VU le CRAC 2020 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE conformément à l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre à Bordeaux Métropole un Compte rendu annuel au concédant, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRAC 2021 -2022 joint en annexe,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2021-2022 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux.

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 TURNERIE, Monsieur TRIJOLET

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

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