

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <i>Délibération</i> |
|  | <b>Séance publique du 12 avril 2024</b>   | <b>N° 2024-202</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<br/>MÉTROPOLE</b> | <b>Conseil du 12 avril 2024</b>                              | <b>Délibération</b> |
|   | Direction de l'Urbanisme<br><br><b>Service Projet Urbain</b> | <b>N° 2024-202</b>  |

---

**BORDEAUX - ZAC La Berge du Lac/Ginko - CRAC 2021 / 2022 / 2023 - Décision -  
Autorisation**

---

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

- A. le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du compte-rendu d'activité comptable (CRAC) 2021/2022/2023, transmis par Bouygues Immobilier,
- B. les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la commune de Bordeaux.

Pour mémoire, un rappel du projet d'aménagement est porté en annexe 1.

**A. Le bilan de la concession d'aménagement**

**Le bilan d'activité des années 2021, 2022 et 2023**

Le dernier bilan approuvé au conseil métropolitain du 25 mars 2022 (Délibération 2022/120) concernait les exercices 2018, 2019 et 2020.

Le présent bilan est détaillé en annexe 2. Il concerne l'activité durant les 3 derniers exercices, à savoir les exercices 2021, 2022 et 2023. Le regroupement des exercices s'explique principalement par la relative activité au sein de la ZAC sur cette période.

Les études

L'aménageur a poursuivi avec son équipe d'architecte et de maîtrise d'œuvre la coordination architecturale et technique de l'îlot C3.2b dans la perspective d'une modification de la programmation compte-tenu de l'arrêt de la commercialisation des bureaux.

Deux permis ont été déposés et les lancements commerciaux associés réalisés :

- Ilot A2.1 : permis déposé en décembre 2022 et obtenu en juin 2023. Lancement commercial des 139 logements en avril 2023.
- Ilot B3.1b : permis déposé en janvier 2023 et obtenu en juin 2023. Lancement commercial des 31 logements en juin 2023.

Le programme de travaux d'aménagement

Travaux d'aménagement des phases 1, 2 et 3 et remise en gestion des équipements

Bouygues Immobilier a réalisé en 2021 la séquence 1.1 de la voie verte le long de l'avenue des 40 journaux et la pose des dernières bornes d'apport volontaires enterrées pour la gestion des déchets rue Marceline Desbordes Valmore. Il a poursuivi le processus de remise

en gestion et en propriété des ouvrages aux concessionnaires, à la Ville de Bordeaux, et à Bordeaux Métropole. Les rétrocessions suivantes sont encore en cours avec les services de Bordeaux Métropole : rue des Lendemains, rue Paule Marrot, allée du Milan Noir et Barreau Nord.

#### Travaux d'aménagement de la voie verte et remise en gestion

L'équipe composée du paysagiste Bouriette et Vaconsin associée à Edanlo pour la partie VRD a été retenue pour le projet d'aménagement de la voie verte de l'avenue des 40 Journaux. Les travaux ont démarré au premier trimestre 2019 et sont décomposés en 4 phases. Les séquences 1.2, 2 et 4 ont été remise en gestion en 2020 et la séquence 1.1 en 2021. La séquence 3 sera réalisée à l'issue des travaux de l'îlot C3.2b (prévisionnel initial 2025, revu à 2026).

#### Les cessions et le programme de construction

Entre 2021 et 2023, il n'y a pas eu de cession de charge foncière et cinq programmes ont été livrés :

- L'opération SAMOA sur l'îlot B1.1 a été livrée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Elle comprend 101 logements dont 60 en accession sociale et 41 LLS (10 PLAI et 31 PLUS) réalisés par Axanis et Aquitanis.
- Le programme MANDALA sur l'îlot C3.2a a été livré en juillet 2022. Il comprend 38 logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite réalisés par Bouygues Immobilier Promotion.
- Le programme PREFACE sur l'îlot A7.2 a été livré en septembre 2022. Réalisé par Bouygues Immobilier Promotion, il comprend 142 logements. Il intègre un EPA (65 logements), des logements pour personnes en situation de handicap avec Logévie et Cap Solidarité (8 PLAI) et des logements en accession libre bénéficiant de la TVA réduite (69 logements)
- Le groupe scolaire n°2 Nelson MANDELA a ouvert à la rentrée de septembre 2021.
- Le collège Bordeaux Lac a ouvert ses portes à la rentrée de septembre 2022.

A fin 2023, aucune opération n'est en travaux. Les travaux des îlots C3.2b, B3.1b et A2.1 doivent démarrer courant 2024.

### **Le bilan financier sur la période 2021 – 2022 – 2023**

#### Les dépenses

Les dépenses 2021 – 2022 – 2023 s'élèvent à 2 631 425,23 € TTC se rapportant aux frais suivants :

| <b>POSTES DE DEPENSES</b>  | <b>HT</b>      | <b>TVA</b>   | <b>TTC</b>     |
|--|----------------|--------------|----------------|
| 1. Etudes de définition et de suivi de l'opération                                 | 46 209,85 €    | 9 241,97 €   | 55 451,82 €    |
| 2. Frais d'acquisitions foncières et de libération des sols                        | -              | -            | -              |
| 3. Frais d'aménagement   | 1 129 998,32 € | 207 766,16 € | 1 337 764,48 € |
| 4. Participation de Bouygues Immobilier aux équipements publics de superstructures | 800 000,00 €   | -            | 800 000,00 €   |
| 5. Frais de communication <sup>4</sup>   | 479 150,44 €   | 95 830,09 €  | 574 980,53 €   |
| 6. Honoraires de concession  | 87 222,00 €    | -            | 87 222,00 €    |
| 7. Frais financiers  | 68 512,50 €    | -            | 68 512,50 €    |

|                               |                       |                    |                       |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 8. Impôts et taxes            | 7 883,90 €            | -                  | 7 883,90 €            |
| 9. TVA encaissée et décaissée | -                     | -300 389,99 €      | -300 389,99 €         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2 618 977,01 €</b> | <b>12 448,23 €</b> | <b>2 631 425,23 €</b> |

### Les recettes

Les recettes 2021 – 2022 – 2023 s'élèvent à 74 689,34 € TTC se rapportant aux frais suivants :

| <b>POSTES DE RECETTES</b>   | <b>HT</b>          | <b>TVA</b>         | <b>TTC</b>         |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Cessions de charges foncières   | -                  | -                  | -                  |
| 2 Participations des constructeurs aux dépenses communes de la ZAC          | 12 982,29 €        | 2 596,46 €         | 15 578,75 €        |
| 3 Participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'Aménageur | -                  | -                  | -                  |
| 4 Subventions   | -                  | -                  | -                  |
| 5 Participation communautaire   | -                  | -                  | -                  |
| 6 Participation communale   | -                  | -                  | -                  |
| 7 Autres recettes (remboursement préfinancement ERDF)                       | 49 258,83 €        | 9 851,77 €         | 59 110,60 €        |
| 8 Prise en charge par l'Aménageur   | -                  | -                  | -                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>62 241,12 €</b> | <b>12 448,23 €</b> | <b>74 689,35 €</b> |

### Actualisation du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan de l'opération au 31 décembre 2023 est arrêté à 87,645 M€ HT, soit un montant équivalent au CRAC 2020.

## **B. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et pour la ville de Bordeaux**

### **1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole**

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole détaillé en annexe 3 n'évolue pas depuis le 31 décembre 2020 (CRAC 2020). Il traduit un total de dépenses au 31 décembre 2023 de 24,3 M€ TTC composé du coût historique d'acquisition du foncier de l'opération (4,5 M€ TTC), du montant de la participation métropolitaine (1,295 M€ net), des travaux préliminaires à la cession des terrains d'un montant de 882 648 € TTC, de la participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur concernant le mobilier de collecte enterrée, à hauteur de 4 021 685 €, et du génie civil du transformateur Parentis pour 35 880 € TTC et du groupe scolaire n°2 (13,5M€ TTC).

Compte-tenu de la recette de cession du foncier à Bouygues Immobilier aménageur, le bilan net pour Bordeaux Métropole s'établit positivement à +15,129 M€ TTC.

### **2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bordeaux**

Le bilan consolidé de la ville de Bordeaux détaillé en annexe 4 n'évolue pas depuis le 31 décembre 2020 (CRAC 2020). Les équipements publics à la charge de la commune de Bordeaux concernent la réalisation du groupe scolaire n°1, d'une structure petite enfance,

d'un gymnase et sa structure d'escalade et de la salle polyvalente Sarah Bernhardt. Leur coût prévisionnel s'élève aujourd'hui à 20,3 M€ HT soit 24,361 M€ TTC. A ces dépenses s'ajoute la participation de la Ville au groupe scolaire n°2 sous MOA Bordeaux Métropole pour un montant de 1,066M€ HT. Les autres dépenses sont inchangées (participation versée au bilan de la ZAC de 1 M€ et 88 646 € TTC correspondant aux ouvrages de sécurité du parc Bülher et au génie civil du transformateur Parentis).

Les dépenses de la commune sont donc estimées à 26,516 M€ TTC. Considérant la participation du bilan aménageur au financement des équipements publics municipaux (7,895 M€ TTC) le bilan net d'investissement est ramené à 18,621 M€ TTC.

**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 général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5217 2 et suivants,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et L.311-1 et suivants ;

**VU** la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la ZAC La Berge du Lac et confié la concession d'aménagement à Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur,

**VU** le traité de concession par lequel la Communauté urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette concession à Bouygues Immobilier signé le 12 février 2007 ;

**VU** la délibération n°2010/0137 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°1 et l'avenant n°2 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2014/0099 du 14 février 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°2 et l'avenant n°3 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2015/0581 du 25 septembre 2015 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°3 et l'avenant n°4 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2015/0678 du 30 octobre 2015 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2014,

**VU** la délibération n°2016/540 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°4 et l'avenant n°5 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2017/248 du 14 avril 2017 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2015 ;

**VU** la délibération n°2017/831 du 22 décembre 2017 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2016,

**VU** la délibération n°2018/562 du 28 septembre 2018 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier modificatif de ZAC n°5 et l'avenant n°6 au traité de concession,

**VU** la délibération n°2018/752 du 30 novembre 2018 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2017,

**VU** la délibération n°2022/120 du 25 mars 2022 par lequel le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2020,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'article 21 du traité de concession prévoit que l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux devenu Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

**DECIDE**

**Article unique** : d'approuver le CRAC 2021-2022-2023 de la ZAC La Berge du Lac/Ginko.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

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

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