

Opération d'aménagement ZAC Route de Toulouse

Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

- oOo -

Entre :

Bordeaux Métropole, représentée par **sa Présidente, Christine BOST.**, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° ...- du....., domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex, désignée ci-après « le concédant »,
d'une part,

et

La Fabrique de Bordeaux Métropole (LA FAB) représentée par **son Directeur Général Jérôme GOZE** autorisé par le Conseil d'Administration en date du 26 juin 2024 et désignée ci-après « le concessionnaire »,
d'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a décidé, par délibération en date du 25 mars 2016, la désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement afin de lui concéder la réalisation de la ZAC Route de Toulouse dans le cadre d'une concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales.

La question de la durée de la concession d'aménagement se pose au regard de l'avancement de l'opération, celle-ci devant se conclure en 2026, eu égard à la durée de 10 ans initialement définie dans le cadre du traité de concession.

En effet, en 2024, l'avancement du programme de construction est le suivant : 156 logements et 674 m² de commerces livrés, 34 logements en chantier et 187 logements et 195m² de commerces faisant l'objet d'un permis de construire purgé. Par ailleurs, 364 logements et 1126 m² de commerces sont encore en phase études avant dépôt de PC. Pour le reste, il s'agit d'îlots en phase amont en cours de négociation foncière ou de définition d'une fiche de lot, soit 38,6% du programme logements.

Enfin, quant à l'avancement des travaux, 55% environ du programme des espaces publics, a été livré mi 2024. Il est à préciser que la réalisation du programme des équipements publics est en partie lié au calendrier de livraison de l'ensemble des îlots.

Au regard de ces éléments et du calendrier prévisionnel de l'opération, il est proposé d'adapter la durée de la concession d'aménagement, et de porter sa durée de 10 à 15 ans, permettant ainsi la réalisation de l'ensemble des travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab ainsi que l'accompagnement de l'ensemble des projets de construction jusqu'en phase chantier.

Par ailleurs, un travail de recalage du montant des acquisitions foncières à réaliser par l'aménageur a été mené. Cette réévaluation s'appuie notamment sur de récentes expertises foncières et/ou des valeurs d'acquisitions récentes sur le secteur de projet élargi.

Les frais d'acquisition et de gestion sont également augmentés, du fait notamment de frais de portage du foncier en hausse, en lien avec le décalage opérationnel de certains îlots.

Le budget des études de maîtrise d'œuvre urbaine est rehaussé, eu égard à l'allongement de la durée de la concession d'aménagement et à la nécessité d'accompagner la reprise de plusieurs projets immobiliers dont la faisabilité a été re-questionnée fin 2023. Les frais d'indemnités de concours de maîtrise d'œuvre ont également été réévalués.

Conformément à la modification du programme des équipements publics intervenue en 2024, la participation financière de la ZAC a un équipement de petite enfance sur la commune de Bègles est supprimée, dès lors que la ville ne réalisera pas cet équipement.

Par ailleurs, un nouvel équipement public socio culturel est inscrit au programme des équipements publics de la ZAC. Il sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage déléguée de La Fab, pérennisant l'actuel café de route, financé à hauteur de 50% par l'opération d'aménagement et à 50% par les communes.

Une hausse du niveau des charges foncières du logement en accession libre sur les ilots Bourlaux, Méliés, Simply et Pagès permet d'augmenter les recettes prévisionnelles de l'opération d'aménagement.

Les recettes intègrent également la participation des communes au financement du nouvel équipement public, le café de la route.

Les conséquences sur le bilan d'opération sont les suivantes :

- une augmentation du montant global des dépenses de **2 643 930 euros HT**, comprenant la suppression de la participation de 172 000 € HT pour un équipement de petite enfance, l'intégration d'un nouveau poste de dépense pour l'aménagement de l'équipement du Café de la Route à hauteur de 480 000 € HT, une augmentation des frais d'acquisition et de libération des sols à hauteur de 1 005 871 € HT, des études à hauteur de 247 902 € HT, des frais de communication à hauteur de 82 158 € HT, et des frais de concession pour un montant de 1 000 000 € HT (à noter un impact d'arrondi de -1 €).
- une augmentation prévisionnelle des recettes à hauteur de **1 143 930 euros HT** liées aux charges foncières de 818 482 euros HT, aux participations constructeurs à hauteur de 12 915 euros HT, et aux autres recettes pour un montant de 312 533 euros HT (participation des communes aux travaux du café de la route et produits divers).

Afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.4 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de **1 529 675 euros TTC** soit **1 500 000 euros HT**. Cette augmentation porte sur la participation pour remise d'ouvrage à hauteur de **178 049 euros TTC** soit **148 374 euros HT**. Quant à la participation d'équilibre, elle augmente à hauteur de **1 351 626 euros HT** (participation non soumise à TVA).

Les participations des communes de Bègles et de Villenave d'Ornon restent inchangées

CECI ÉTANT EXPOSÉ,

Les parties conviennent comme suit de la modification rédactionnelle des articles ci-dessous du traité de concession signé le 19 mai 2016.

Article 4. Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

(..) La durée de la concession d'aménagement correspondant à la durée de réalisation de la ZAC est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet. (...)

Article 15.4 Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 21 462 740 € HT (TVA due en sus) dont 11 357 417 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 10 105 323 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

15.4.1 Les modalités de versement de cette participation

21 462 740 € HT (TVA due en sus) seront versés par le concédant ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent dans le bilan prévisionnel échelonné dans le temps ci-annexé.
(...)

Article 19. Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 4 000 000 euros.

- un montant égal à 2 401 129 € versé entre 2016 et 2023
- un montant égal à 270 000 € en 2024
- un montant égal à 250 000 € en 2025 et 2026
- un montant égal à 200 000 € par an de 2027 à 2029
- un montant égal à 120 000 € en 2030
- un montant égal à 108 871 € en 2031

Par ailleurs, pour tenir compte des adaptations évoquées plus haut, les parties conviennent de la substitution des annexes présentes à celles jointes au traité de concession initial :

- annexe 2-1 : bilan financier prévisionnel statique
- annexe 2-2 : bilan financier prévisionnel dynamique (échelonné dans le temps)

Les autres clauses et annexes du traité de concession signé le 19 mai 2016 restent inchangées.

- oOo -

Fait à Bordeaux, le 2024 en 4 exemplaires

Pour le concessionnaire,

Jérôme GOZE
Directeur général délégué

Pour le concédant,

Christine BOST
Présidente de Bordeaux Métropole