

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 26 septembre 2024</b>	<b>N° 2024-479</b>

Convocation du 19 septembre 2024

Aujourd'hui jeudi 26 septembre 2024 à 14h30 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, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Olivier CAZAUX, 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, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Anne FAHMY, 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, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Brigitte BLOCH à M. Didier CUGY  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET  
M. Fabien ROBERT à M. Nicolas FLORIAN

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Amandine BETES à Mme Typhaine CORNACCHIARI le 26 septembre  
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER le 26 septembre  
Mme Brigitte BLOCH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 27 septembre  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 27 septembre  
M. Olivier CAZAUX à M. Patrick PAPADATO le 26 septembre  
Mme Camille CHOPLIN à M. Laurent GUILLEMIN le 26 septembre  
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Andréa KISS le 27 septembre  
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Andréa KISS le 26 septembre  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE le 27 septembre  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI le 26 septembre  
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH le 26 septembre  
Mme Harmonie LECERF-MEUNIER à Mme Anne LEPINE le 26 septembre  
M. Guillaume MARI à M. Bastien RIVIERES le 27 septembre  
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL le 26 septembre  
M. Jérôme PESKINA à M. Eric CABRILLAT le 27 septembre  
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN le 27 septembre  
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD le 27 septembre  
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI le 26 septembre  
M. Serge TOURNERIE à M. Bruno FARENIAUX le 26 septembre

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 26 septembre 2024</b>	<b>Délibération</b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<b>N° 2024-479</b>

**BEGLES - VILLENAVE D'ORNON - Zone d'aménagement concerté (ZAC) ' Route de  
Toulouse '**  
**Prolongation de la durée de la ZAC - Avenant 3 au Traité de concession - Décision -  
Approbation**

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2015 /0582 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Route de Toulouse sur les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon. Par délibération n° 2016/156 du 25 Mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, le Programme des équipements publics et le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab ;

**Le traité de concession « Bègles Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse » a été notifié à l'aménageur le 19 mai 2016 pour une durée de 10 ans.**

D'autre part, le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- Le 26 janvier 2018, **l'avenant n°1 au Traité de concession**, à la suite de la nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes.
- Le 27 septembre 2019, **l'avenant n°2 au Traité de concession** pour permettre à LaFab la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique

**1- Etat d'avancement du Programme Global de Construction (PGC)**

En 2024, l'état d'avancement du programme global de construction (PGC) est le suivant :

Le PGC de la ZAC prévoit la construction de 1 245 logements pour environ 86 167 m<sup>2</sup> de surface plancher au sein du CRFA 2023.

Projets livrés / en chantier / PC Purgés : (environ 30% du programme de logement)

- 156 logements et 674 m<sup>2</sup> de commerces livrés,
- 34 logements en chantier
- 187 logements faisant l'objet d'un permis de construire purgé.

Projets en phase étude avant dépôt de PC (environ 30% du programme de logement)

- 364 logements et 1126 m<sup>2</sup> de commerces sont encore en phase études avant dépôt de PC.

Ilots en phase amont en cours de négociation foncière ou de définition d'une fiche de lot (environ 40% du programme logements)

## **2- Etat d'avancement des travaux d'espaces publics**

En 2024, environ 55% du programme des espaces publics, a été livré. La réalisation du programme des équipements publics est en partie liée 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.**

## **3- Recalage des estimations**

Estimations Foncières + 1 005 871 € HT

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 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 ilots.

Estimations études + 247 902 € HT

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 requestionnée fin 2023. Les frais d'indemnités de concours de maîtrise d'œuvre ont également été réévalués.

## **4- Modification du Programme des Equipements Publics**

Conformément à la délibération de modification du programme des équipements publics présenté à ce même Conseil Métropolitain (délibération précédente), les éléments suivants sont à prendre en compte :

- La participation financière de la ZAC a un équipement de petite enfance sur la commune de Bègles est supprimée (172 000 € HT), dès lors que la ville ne réalisera pas cet équipement.
- 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 (cout total réhabilitation 480 000 € HT).

Les recettes intègrent également la participation des communes au financement du nouvel équipement public, le café de la route (240 000€ HT).

## **5- Hausse du niveau de charge foncière libre sur les ilots restant à engager**

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 (818 482€ HT).

## **6- Participation du Concédant et bilan d'opération**

Au vu des éléments pré-cités, 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).

Tableau récapitulatif

Postes	Dépenses	Recettes	Ecart
<b>Modif PEP</b>	<b>308 000</b>	<b>240 000</b>	- <b>68 000</b>
suppression crèche	- 172 000		172 000
aménagement café de la route	480 000	240 000	- 240 000
<b>Prolongation concession</b>	<b>1 330 060</b>	-	- <b>1 330 060</b>
études urbaines	247 902		- 247 902
frais de communication	82 158		- 82 158
hono concession (5 ans)	1 000 000		- 1 000 000
<b>Autres modifications CRFA 2023</b>	<b>1 005 870</b>	<b>903 930</b>	- <b>101 940</b>
actualisation frais acquisition	1 005 871		- 1 005 871
arrondi frais aménagement et frais divers	- 1		1
hausse charges foncières libres		818 482	818 482
actualisation participations constructeurs		12 915	12 915
produits divers		72 533	72 533
<b>Total</b>	<b>2 643 930</b>	<b>1 143 930</b>	<b>1 500 000</b>

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).

Aussi, le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole s'élève à un effort net de 21 814 223€ TTC contre 20 284 548€ TTC précédemment

CRF 2023 - BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Participation métropolitaine	21 462 740	2 271 483	23 734 223	Recettes de cessions des réserves foncières de BM	2 800 000	560 000	3 360 000
* Participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement	10 105 324		10 105 324				
* Participation à la remise d'ouvrage	11 357 416	2 271 483	13 628 899				
<b>SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)</b>	<b>21 462 740</b>	<b>2 271 483</b>	<b>23 734 223</b>	<b>SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)</b>	<b>2 800 000</b>	<b>560 000</b>	<b>3 360 000</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
Equipements scolaires sous MOA de BM	1 500 000	240 000	1 740 000	Participations communales aux équipements d'intérêt général sous MOA de BM	300 000		300 000
* Bègles - Création groupe scolaire - 3 classes	1 200 000	240 000	1 440 000	Financement Ville de Bègles pour création groupe scolaire	300 000		300 000
* Villenave d'Ornon - extension groupe scolaire La Cascade -1 classe	300 000		300 000				
<b>SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)</b>	<b>1 500 000</b>	<b>240 000</b>	<b>1 740 000</b>	<b>SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)</b>	<b>300 000</b>		<b>300 000</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)</b>	<b>22 962 740</b>	<b>2 511 483</b>	<b>25 474 223</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)</b>	<b>3 100 000</b>	<b>560 000</b>	<b>3 660 000</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE : R3-D3</b>					<b>-21 814 223</b>	<b>€ TTC</b>	

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 l'article L300-5,

**VU** la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

**VU** la délibération n° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

**VU** la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

**VU** le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

**VU** la délibération n°2018/32 du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession.

**VU** la délibération n°2018/750 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

**VU** la délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie

**VU** la délibération n°2020-398 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2019.

**VU** la délibération n°2022-109 du 28 janvier 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2020 et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

**VU** la délibération n°2022-611 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2021 et l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

**VU** la délibération n°2023-644 du 1<sup>er</sup> décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2022

**VU** la délibération n°2024-478 du 26 septembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la modification du programme des équipements publics

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les modifications du programme des équipements publics présentées au même Conseil de Bordeaux Métropole du 27 septembre 2024

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de prolonger la durée de concession de 5 ans supplémentaire pour poursuivre la réalisation du projet

## **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver l'avenant n°3 prolongeant la durée du traité de concession

**Article 2** : d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°3 au traité de concession.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Madame KISS, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Madame NOEL, Monsieur PEScina, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur RUBIO, Madame SAADI, Monsieur THONY, Monsieur TOUZEAU, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>4 OCTOBRE 2024</b></p> <p><b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>4 OCTOBRE 2024</b></p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Véronique FERREIRA</p>
---	---