

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-491

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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2024	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2024-491

BRUGES - Opération d'aménagement "Petit Bruges" - Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) 2023 - Décision - Autorisation

Madame Véronique FERREIRA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Rappel du contexte : le projet urbain « Petit Bruges »

Le projet urbain dit « Petit Bruges » à Bruges fait suite à l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». La commune de Bruges a souhaité s'inscrire dans cette démarche et a proposé de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux du site du « Petit Bruges ».

Le projet s'étend sur une superficie d'environ 3,8 hectares, le long des allées de Boutaut bordé par les rues Durin et Prévost, au pied de la ligne C du tramway, face à l'arrêt « Cracovie ».

Les enjeux du projet urbain

Le projet d'aménagement « Petit Bruges » a pour objectif d'articuler nature et urbanité en développant un programme de constructions mixte à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics à dominante végétale.

Il a, dans son ensemble, pour enjeux particuliers :

- de viser une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway ainsi qu'une mise en relation étroite entre le site très urbain des allées de Boutaut et le secteur très résidentiel de Petit Bruges ;
- de développer des espaces verts répondant aux usages d'un espace public métropolitain en offrant des espaces publics pratiques et fonctionnels pour les habitants et riverains tout en préservant l'intimité des îlots privatifs ;
- de préserver et s'inspirer des qualités du milieu naturel existant : exploiter les richesses environnementales du site actuel, en préservant autant que possible ses fonctions écologiques ;
- de développer le rôle hydraulique majeur dans ce projet : ossature hydraulique comme appui du réseau d'espaces publics ;
- de s'appuyer sur la trame paysagère existante pour la structurer, la densifier.

Le programme prévisionnel de construction

Le projet global développe 22 200 m² environ de surfaces de plancher composées de :

- 260 logements environ composés de 78 logements locatifs sociaux (30%), 66 logements en accession sociale (25%), 39 logements en accession abordable (15%) et 77 logements en accession libre ;
- 3 000 m² environ de bureaux ;
- 1 090 m² environ de surfaces commerciales ;

En termes de stationnement, 350 places privées sont envisagées, pour partie intégrées aux bâtis ou en silo.

Le programme d'équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Fondé sur les objectifs urbains de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- une allée forestière, traversant l'îlot « Petit Bruges » du nord au sud ;
- un espace public paysager et de rétention des eaux de pluies ;
- un parvis, directement situé en pied de station tramway sur les allées de Boutaut.

Rappel des décisions de la délibération n° 2017-584 du 29 septembre 2017

Par **délibération n° 2017-584** en date du 29 septembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé :

- d'arrêter l'opération d'intérêt métropolitain « Petit Bruges », selon les objectifs, les enjeux d'aménagement, le périmètre, les programmes et bilan financier tels que définis dans le rapport correspondant ;
- d'approuver le principe d'une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Bordeaux Métropole concernant le projet d'aménagement des équipements publics de l'opération « Petit Bruges », d'approuver les termes de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, avec la ville de Bruges pour la réalisation de l'ensemble des travaux de compétence communale de l'opération et d'autoriser Monsieur le Président à la signer ;
- de valider la réalisation de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, d'approuver les termes du traité de concession ;
- de déléguer le droit de préemption urbain renforcé au concessionnaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement ;
- de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle ;
- de valider le dispositif d'avance de trésorerie et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

Rappel des décisions relatives aux avenants n° 1, 2 et 3 du traité de concession

Pour rappel le traité de concession a été notifié à l'aménageur le 6 février 2018 pour une durée de 5 ans.

Le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé par délibération n° 2019-573 du 27 septembre 2019 **l'avenant n°1 au traité de concession** qui avait pour objet de :

- modifier le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement « Petit Bruges » : création de deux classes dans le groupe scolaire Jacques Prévert à Bruges. Le montant correspondant à ces deux classes s'élève à 600 000 € HT. Cette participation financière est mise à la charge du bilan financier de l'opération d'aménagement ;

- modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 600 000 € HT ;
- modifier la rémunération de l'aménageur : intégrer les frais d'ingénierie dus à la modification du programme des équipements publics ;
- préciser les modalités d'avance de trésorerie interopérations.

ainsi que **l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie** qui avait pour objet de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance de trésorerie.

Le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le 26 novembre 2021 **l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de prolonger de deux années la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 6 février 2025 et d'augmenter, par conséquent, la rémunération du concessionnaire. Ce CRFA s'accompagne d'un **avenant n°3 au traité de concession** qui a pour objet de prolonger de trois années la durée de la concession d'aménagement et d'augmenter, par conséquent, la rémunération du concessionnaire. Au regard des dates prévisionnelles de livraison des opérations immobilières, soit fin 2024, et considérant la période de confortement et de parachèvement des espaces verts, il est proposé de prolonger la durée de la concession de trois années, soit jusqu'au 6 février 2028. Cet avenant intègre également les dispositions de transfert de l'autorisation portant dérogation aux interdictions de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats préalablement à la remise d'ouvrage.

Ce CRFA s'accompagne également d'un **avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie** qui a pour objet de modifier les articles relatifs à la durée de la convention et aux modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie.

COMPTE-RENDU FINANCIER ET D'ACTIVITE 2023

▣ Actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2023

1.1 Procédures administratives

Sans objet.

1.2 Etudes

L'équipe de coordination architecturale et paysagère a poursuivi son accompagnement des projets immobiliers de Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (filiale de Mésolia pour l'accession sociale en BRS).

Le bureau d'études Envolis a poursuivi la mission d'accompagnement écologique et arboricole du projet d'ensemble.

1.3 Acquisitions foncières

Sans objet.

1.4 Mise en état des sols

Sans objet.

1.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

La deuxième phase de travaux d'aménagement des espaces publics a démarré début 2023. Ces travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) se sont poursuivis tout au long de l'année par les entreprises Eiffage route (VRD) et IDVerde (espaces verts).

Ces travaux sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et suivis par la maîtrise d'œuvre Degré Zero/ Ingérop/ ON et le CSPS Présents.

1.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

Les constructions du groupe Lamotte ont été livrées en novembre 2023 avec l'arrivée des premiers habitants et usagers sur le site « Petit Bruges ». Il s'agit des programmes de logements en accession libre et abordable, de bureaux, commerces et parking en silo.

Les travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage Toit Girondin et Mésolia (logements locatifs social et BRS) se sont poursuivis sur l'année 2023.

L'ordonnancement, pilotage et coordination interchantiers inter-maitrise d'ouvrage est assuré par le bureau d'études Artelia tout au long de l'année 2023. Le bureau Présents continue également d'assurer une coordination SPS interchantiers.

1.7 Communication / information

Sans objet.

▣ Actions à mener en 2024

2.1 Procédures administratives

Sans objet.

2.2 Etudes

Poursuite du travail d'accompagnement de l'équipe de coordination architecturale et paysagère des constructions Mésolia (logements locatifs sociaux) et Toit Girondin (BRS).

Poursuite du suivi écologique et arboricole des chantiers par le bureau Envolis.

2.3 Acquisitions foncières

Sans objet.

2.4 Mise en état des sols

Sans objet.

2.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux

Les travaux d'aménagement définitifs des espaces publics (voirie, noues, espaces verts, parvis, réseaux divers, mobiliers, éclairage public...) vont se poursuivre pour un objectif de livraison en deux temps :

- 2ème trimestre 2024 - ouverture au public des cheminements Est ;
- Fin d'année 2024 - livraison de l'ensemble des espaces publics.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières et suivi des permis de construire

Poursuite des chantiers de constructions de Mésolia et Toit Girondin pour un objectif de livraison à octobre 2024.

Régularisation de la limite foncière de l'ilot 6 (groupe LAMOTTE) afin d'intégrer à la propriété privée les exécutoires d'assainissement du bâtiment.

2.7 Communication / information

L'aménageur organisera/participera autant que nécessaire aux différents formats d'informations, de communication de l'avancement de l'opération.

▣ Analyse financière

3.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2023

Les dépenses pour l'année 2023 correspondent à :

ETUDES :

- coordination architecturale et paysagère

FONCIER :

- taxe foncière
- dépollution des sols

FRAIS D'AMENAGEMENT :

- honoraires de maîtrise d'œuvre suivi du chantier de VRD, OPCIC et CSPS, suivi environnemental
- travaux VRD (phase préparatoire)

HONORAIRES CONCESSION : rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : frais gestion bancaire, de communication sur palissade

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 366 739 € TTC.

Les recettes pour l'année 2023 correspondent à :

PRODUITS DIVERS :

- pénalités opérateurs / chantier propre versé par Lamotte

PRODUITS FINANCIERS dus à une trésorerie positive.

Ces recettes s'élèvent à un montant global de 17 797 € TTC.

3.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2024

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

ETUDES :

- coordination architecturale et paysagère
- étude géotechnique (G4)

FRAIS d'AMENAGEMENT :

- honoraires de maîtrise d'œuvre
- honoraires CSPS et OPCIC et suivi environnemental
- travaux VRD

HONORAIRES CONCESSION : rémunération forfaitaire annuelle

FRAIS DIVERS : frais bancaires et divers

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à 1 916 422 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2024 correspondent à :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : participation remise d'ouvrages

PRODUITS DIVERS : pénalités opérateurs / chantier propre et à faibles nuisances

Ces recettes s'élèvent prévisionnellement à 1 072 631 € TTC.

3.3 Participation du concédant

Le rythme de versement et montant de la participation du concédant est inchangé :

1 003 938 € TTC correspondant au versement en 2024 de 501 969 € TTC au titre de la participation 2023 et 501 969 € TTC au titre de la participation 2024.

3.4 Trésorerie

Au 31 décembre 2023, la trésorerie présente un solde positif de 5 233 823 € TTC et un solde prévisionnel positif de 4 390 033 € TTC au 31 décembre 2024.

Le concédant a versé une avance de 3 300 000 € en octobre 2018. Ce CRFA s'accompagne

d'un avenant n° 3 à la convention d'avance de trésorerie qui modifie les articles relatifs à la durée de la convention et les modalités de versement et de remboursement de l'avance de trésorerie. Le remboursement de l'avance est prévue à la clôture de l'opération en 2028.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

Conformément à l'article 15.6 du traité de concession, le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. L'excédent de trésorerie couvrira les besoins éventuels de certaines opérations concédées.

3.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Le détail des écarts est commenté en annexe.

La variation totale des dépenses et recettes entre le CRFA 2022 et le CRFA 2023 s'élève à + 74 748 € HT, correspondant à :

EN DEPENSES :

- augmentation des frais d'études et de maîtrise d'œuvre due à la prolongation des missions des prestataires
- augmentation de la rémunération de l'aménageur due à la prolongation de la durée de la concession (cf avenant n° 3 au traité de concession)
- ajustement du poste travaux VRD au prévisionnel restant à réaliser
- baisse du poste actualisation permettant d'alimenter les augmentations ci-dessus.

EN RECETTES :

- l'intégration des produits financiers dus à une trésorerie positive,
- l'intégration des pénalités par les constructeurs dans le cadre de l'application du règlement de chantier propre et à faibles nuisances de la Fab.

Le bilan prévisionnel demeure à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

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 les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5215-26,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5 et L300-5-2,

VU la délibération n° 2017-584 du 29 septembre 2017,

VU la délibération n° 2019-573 du 27 septembre 2019,

VU la délibération n° 2021-713 du 26 novembre 2021,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE l'article 16 du traité de concession engage le concessionnaire à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte-rendu financier et d'activités soumis à l'approbation du Conseil métropolitain,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le compte-rendu financier et d'activités 2023 de l'opération d'aménagement

« Petit Bruges » à Bruges, joint en annexe,

Article 2 :

d'approuver l'avenant n°3 au traité de concession tel que joint à la présente délibération,

Article 3 :

d'approuver l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie tel que joint à la présente délibération,

Article 4 :

d'autoriser Madame la Présidente à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Abstention : Monsieur MORISSET, 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

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