

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-651

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 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, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, 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, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, 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, 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, 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, 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, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, 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 Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	<i>N° 2024-651</i>

BORDEAUX ZAC Bastide Niel - CRAC 2023 - Décision - 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 2023 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 2023 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, il évolue en 2023 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 ont été formalisées dans la délibération n°2024-205 du 12 avril 2024, modifiant le programme de construction de la ZAC Bastide Niel.

La SDP totale est en augmentation de 5% par rapport au programme initial à l'échelle du programme global.

Par rapport au CRAC 2022, on note un très léger recalage du programme global de construction tenant compte du contexte de réalisation des projets. On note notamment :

- une augmentation très mesurée de 4 140 à 4 200 logements, soit une SDP augmentant de 257 367 m² à 258 547 m², avec une répartition quasi stable des natures des logements, en très légère faveur du logement social,
- une réaffectation des programmations en bureaux et commerces jusqu'ici identifiées dans cessions diverses, liée à la précision et la définition des destinations,
- une surface de plancher (SDP) globale qui diminue de 373 965 m² à 372 767 m².

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

Equipements de superstructure

Le premier groupe scolaire Hortense, renommé Billie Holiday à son ouverture, développant 18 classes, dont 15 correspondants aux besoins de la ZAC, a été livré en 2021, ainsi que le city stade et le point relais petite enfance attenants. La mise en œuvre des équipements de superstructures restant à réaliser est confiée à l'aménageur, les premières études démarreront en 2024.

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. La troisième phase des travaux de viabilisation des infrastructures et des aménagements a pu démarrer mi 2022 après une consultation menée fin 2021, et désignant le groupement EUROVIA/MOTER comme titulaire du marché.

Fin 2023, les deux premières tranches des travaux sont achevées et les planches test grandeur nature du projet d'aménagement revisité - désimpermeabilisé et renforcé au niveau végétal - ont été réalisées avec succès sur le Passage de la Vinaigrerie, dont les principes ont été déclinés sur le square Dolto en 2023.

Point foncier

En 2023, 2 actes de ventes ont été signés pour l'acquisition de terrains auprès de la SNCF Réseau.

La Cession de l'îlot B081 au profit de la Région Nouvelle Aquitaine pour la réalisation du Pôle d'Enseignement Supérieur de Musique et de Danse est intervenue en 2023, de même que pour l'îlot destiné à l'extension des Archives métropolitaines (B106). Enfin les îlots B115-1 et B119 ont été cédés par l'aménageur pour la réalisation de l'extension de l'hôtel Eklo.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2023, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 10,33 M€ TTC, ce qui correspond à environ 5 % du total prévisionnel des dépenses.

Les principales dépenses ont porté sur :

- les études de définition et de suivi pour environ 0,60 M€ TTC,
- les frais d'acquisition et de libération des sols pour environ 2,4 M€ TTC,
- les frais d'aménagement pour 5,4 M€ TTC,
- les honoraires de concession : 1 M€ TTC,
- les frais de communication liés à la présentation de la ZAC : 0,18 M€ TTC,
- les frais divers qui s'élèvent pour 2023 à 0,25 M€ TTC.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 6,38 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 2023 est arrêté à 224,52 M€ TTC, soit en augmentation de 29 % (+ 50,1 M€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

Ce nouveau bilan intègre les participations complémentaires de la Métropole telles que présentées au Conseil du 12 avril 2024, à hauteur de 4,48 M€ TTC. Ces participations seront versées à l'aménageur en 2024, conformément au bilan prévisionnel échelonné dans le temps présenté en annexe.

Les participations suivantes, pour lesquelles tous les versements ont été effectués, 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.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2023 en dépenses et recettes à 224,52 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)*	0,62	0,1	0,65				
	4,19	0,94	5,13				
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				
	9	1,8	10,8	Participation de la Ville au groupe scolaire n°2	1,8	0	1,8
TOTAL	111,33	10,03	121,29	TOTAL	41,05	0,00	42,03

*Montant à ventiler et à réaffecter à terme aux différents projets bénéficiaires de la libération ferroviaire (ligne BEX et brazzaligne)

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 100,88 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2023, la Métropole a financé les études SNCF pour la libération du faisceau à hauteur de 130 248 € TTC.

En recettes, elle a titré la Ville de Bordeaux à hauteur de 3 162 834 € TTC au titre de sa participation, conformément à la convention financière de co-maîtrise d'ouvrage relative au Groupe scolaire Billie Holiday. Cette participation avait été perçue en fin d'année 2022.

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 :	12,33	2,47	14,80	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)	1,29	0,26	1,55	- 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)	4,15	0	4,34	Recette DSIL relais petite enfance rattaché au Groupe scolaire Hortense et City stade	0,6		0,6
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	18,84	2,58	21,61	TOTAL	10,38	1,91	12,29

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 21,61 M€ TTC dont 6,46 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2023, la ville a financé 102 335 € pour le relais petit enfance et 440 782,5 pour l'espace sportif accolé au groupe scolaire Billie Holiday.

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 2024 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 204 (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 (Taxe Foncière, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et Cotisation Foncière des Entreprises) et par collectivité est présentée dans les tableaux ci-dessous :

Produits à N+1 et N+2 :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		2 888 437 €	2 888 437 €
TEOM	853 019 €		2 004 651 €
CFE	1 151 632 €		
TOTAL	2 004 651 €	2 888 437 €	4 893 088 €

Produits à N+3 :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		4 814 062 €	4 814 062 €
TEOM	853 019 €		2 004 651 €
CFE	1 151 632 €		
TOTAL	2004 651 €	4814 062 €	6 818 713 €

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 la délibération n°2022/0118 du 25 mars 2022 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2020 de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2024/0204 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé l'avenant n°2 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2024/0205 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé la modification de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2024/0206 du 12 avril 2024 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2021 et 2022 de la ZAC Bastide Niel,
VU le CRAC 2023 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 QUE le rapport de présentation du CRAC 2023 est joint en annexe,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2023 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

Article 2 : d'imputer en dépenses de l'exercice en cours, au chapitre 204, article 20422 et fonction 515 du budget principal, la somme de 4 477 101 € nette de taxes, versée à la SAS d'aménagement Bastide Niel au titre de la participation complémentaire prévue par délibération métropolitaine n°2024-205.

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 6 décembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 10 DÉCEMBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 10 DÉCEMBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p>
---	--