



CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
Monsieur le Président
3, place des Grands Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, 2 mai 2024

CV/CC n° 1533

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé le 5 avril 2024 le rapport d'observations définitives issu du contrôle que la Chambre Régionale des Comptes de Nouvelle Aquitaine a opéré sur la société BMA pour les exercices 2018 à 2022.

Nous tenons à apporter à ce rapport les compléments d'information suivants :

Page 38 et suivantes : l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole a le 12 avril voté trois délibérations jointes au présent courrier :

- Délibération n° 2024-206 approuvant les CRAC 2021/2022 de la ZAC Bastide Niel,
- Délibération n° 2024-205 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel incluant l'inscription au bilan de la ZAC deux participations d'équilibre complémentaires de 1 336 211 € en compensation des pertes de recettes de cession des ilots B017 et B018 et de 3 140 890 € en compensation de travaux d'aménagement rendus nécessaires par les occupations sur l'ex-Caserne Niel,
- Délibération n° 2024-204 approuvant la signature d'un avenant au traité de concession adaptant le programme global de construction, étendant la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur à la construction des équipements publics, prolongeant la durée du traité jusqu'au 7 juillet 2032 et ajustant les participations du concédant.

Page 37 du rapport : l'actualisation des prix de cession des ilots B017 et B018 en fonction des activités projetées à l'origine ne fait pas peser un risque supplémentaire au bilan de la ZAC. Ce dernier a conservé prudemment la valeur à 3,6 M€ TTC. La délibération de la Métropole 2024-205 sécurise donc le bilan de l'aménageur sur ce point.

A plusieurs reprises le rapport mentionne BMA dans les pages concernant la ZAC Bastide Niel. Nous souhaitons préciser que l'aménageur est la SAS d'Aménagement Bastide Niel et non BMA et que l'ensemble des décisions et actions mises en œuvre par BMA, en tant qu'actionnaire de la SAS, est présenté et voté en Conseil d'Administration de la SAS d'Aménagement Bastide Niel. Nous portons à l'attention de la Chambre Régionale des Comptes, que depuis la création de la SAS d'Aménagement Bastide Niel, toutes les décisions ont été prises à l'unanimité des associés.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H' or 'HV' with a stylized flourish.

Claire VENDÉ

Pour BMA et la SAS d'Aménagement Bastide Niel



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

Délibération

Séance publique du 12 avril 2024

N° 2024-206

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 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, 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 TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

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

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

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 12 avril 2024	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2024-206

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - CRAC 2021 / 2022 - Approbation - 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 2021 et 2022 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 2021 - 2022 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, il a évolué 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 sont formalisées dans une délibération modifiant le programme de construction de la ZAC Bastide Niel.

La SDP totale est en augmentation de 5% à l'échelle du programme global. Cette actualisation tient compte des opérations engagées et des éléments de contexte influant sur la mise en œuvre du programme.

Le nombre de logements sociaux proposés est globalement augmenté, pour atteindre 1000 logements en Bail Réel Solidaire et 1418 logements locatifs sociaux. Le programme recalé propose la programmation suivante :

- environ 4 140 logements, soit 257 000 m² de Surface de plancher (SDP) environ, dont :
 - 22% de logements sociaux PLUS-PLAI
 - 12% de logements sociaux PLS
 - 24% en accession sociale
 - 42% de logements libres
 - 61 263 m² SDP d'équipements publics et privés,
 - 24 402 m² SDP de bureaux,
 - 23 818 m² SDP de commerces et services,
 - 7 114 m² SDP d'activités de production,
- pour une Surface de plancher (SDP) globale de 374 000 m² environ.

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

Equipements de superstructure livrés en 2021

Le premier groupe scolaire Hortense, renommé Billie Holiday à son ouverture, développant 18 classes, dont 15 correspondant aux besoins de la ZAC, a été livré en 2021, ainsi que le city stade attenant.

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.

Des extensions de la Tranche 2 sont venues compléter le marché selon les impératifs opérationnels.

La consultation pour la 3ème tranche de travaux a été lancée en 2021, elle a permis de désigner le groupement EUROVIA / MOTER pour un montant de 6,1 M€ HT environ. Les travaux de cette 3ème tranche ont débuté en 2022.

Les études ont été lancées sur les espaces publics Françoise Dolto et Katia Kraft.

Point foncier

En 2021 et 2022, 4 actes de ventes ont été signés pour l'acquisition d'îlots, et 6 nouvelles promesses de ventes ont été signées.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2021, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 12,45 M€ TTC, ce qui correspond à environ 6 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 2,53 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 1,26 M€TTC, ainsi qu'à la participation de la Ville de Bordeaux à l'opération à hauteur de 1,12 M€TTC.

En 2022, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 8,34 M€ TTC, ce qui correspond à environ 4 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 10,27 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 9,70 M€ TTC, aux recettes liées aux frais

interchantier (0,28 M€ TTC), ainsi qu'à la participation de la Ville de Bordeaux à l'opération à hauteur de 0,25 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 2022 est arrêté à 219,66 M€ TTC, soit en augmentation de 27 % (+ 46,12 M€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

Ce nouveau bilan intègre l'adaptation des postes de dépenses et recettes de l'aménageur au regard de l'affectation des îlots B017 et B018 aux activités de l'écosystème Darwin et à une adaptation de la configuration d'espaces complémentaires, avec à l'actif :

- 1,52 M€ TTC liés aux adaptations du programme de travaux nécessaires du fait des occupations des futurs espaces publics de la ZAC
- 0,30 M€ TTC de travaux réalisés mais non mobilisés
- 0,76 M€ TTC pour la réalisation d'un parking provisoire à destination des Darwiniens, devant permettre la libération des futurs espaces publics
- 1,05 M€ TTC pour les dépenses relatives à la gestion du site.

De ce fait, est proposée une participation complémentaire de 3,14 M€ TTC.

En outre, une deuxième participation complémentaire est proposée dans le CRAC, liée à la compensation de la diminution des droits à construire sur les îlots B017 et B018. Ces îlots initialement dédiés à un programme mixte de logements, stationnements et activités vont être cédés en l'état à la SCIC Darwin les Hangars afin de permettre le maintien des activités actuelles. Il est ainsi proposé cette participation complémentaire à hauteur de 1,34 M€ TTC, venant couvrir l'écart des recettes de charges foncières lié à l'évolution de la programmation.

Les participations suivantes 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.

Tous les versements ont été effectués fin 2022.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2022 en dépenses à 219,66 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)	0,51	0,1	0,52				
	4,3	0,96	5,26				
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	Participation de la Ville au groupe scolaire n°2	1,8	0	1,8
	9	1,8	10,8				
TOTAL	111,33	10,05	121,29	TOTAL	41,05	0,00	42,03

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 100.75 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2021 et 2022, la Métropole a finalisé l'investissement du groupe scolaire n°1 de la ZAC et financé les études SNCF pour la libération du faisceau.

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 :	12,05	2,41	14,46	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)	1,01	0,2	1,21	- 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)	4,34	0	4,34	Recette DSIL relais petite enfance rattaché au Groupe scolaire Hortense	0,3		0,3
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	18,75	2,52	21,27	TOTAL	10,08	1,91	11,99

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 21,27 M€ TTC dont 6,12 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2021 et 2022, la ville a versé sa participation au groupe scolaire n°1 à la Métropole et versé une partie de sa participation au coût de l'éclairage public sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

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 décembre 2023 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 2023 (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 et par collectivité est présentée dans les tableaux ci-dessous:

Produits à N+1 et N+2 :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		2 904 031 €	2 904 031 €
TEOM	842 518 €		2 159 715 €
CFE	1 317 197 €		

Produits à N+3 :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		4 840 052 €	4 840 052 €
TEOM	842 518 €		2 159 715 €
CFE	1 317 197 €		

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 le CRAC 2020 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 le rapport de présentation du CRAC 2021 -2022 joint en annexe,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2021-2022 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TOURNERIE, Monsieur TRIJOULET

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024	Madame Andréa KISS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

Délibération

Séance publique du 12 avril 2024

N° 2024-205

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 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, 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 TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

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 PESCHINA à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

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

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 12 avril 2024	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2024-205

**BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Modification du dossier de réalisation de la ZAC
Bastide Niel - Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Parmi les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, peuvent être cités :

- le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,
- la préservation et valorisation des éléments d'identité du quartier, avec conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

En phase opérationnelle depuis 8 ans, la ZAC Bastide Niel se développe dans le respect des objectifs attendus, tout en s'adaptant aux nouvelles ambitions politiques. Les premiers projets livrés ou actuellement en chantier démontrent son potentiel à accueillir les différents usages ambitionnés dans le programme de réalisation initial. En 2023, environ un tiers du programme global de construction est commercialisé, soit environ 100 000 m² SDP. En termes d'équipements publics d'infrastructures, les deux premières tranches de travaux sont en cours de finalisation. La troisième tranche de travaux a démarré mi 2022. Le premier groupe scolaire Billie Holiday, ainsi que le city stade ont été livrés en 2021.

Afin de conforter la pertinence de l'opération d'aménagement, toujours dans l'objectif de développer un projet urbain durable et répondant aux besoins réels identifiés au fil des années, les adaptations suivantes sont proposées au dossier de réalisation :

- **une évolution du programme de construction** vers une diversification des produits et un ajustement des destinations au plus près des besoins actualisés,
- **une augmentation de la végétalisation des espaces publics** dans le but de s'adapter aux changements climatiques, sans que cela ne remette en cause le programme des équipements publics d'infrastructures de la ZAC,
- **la mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC confiée en parallèle à l'aménageur** afin de garantir leur réalisation dans un planning ajusté avec le développement de l'opération et répondant aux besoins des futurs usagers.

Ces évolutions s'inscrivent dans les objectifs initiaux du projet urbain.

La présente délibération vise à approuver la modification des éléments suivants dont les détails sont présentés dans **le rapport de présentation joint en annexe** :

- I. Programme global de construction
- II. Liste des équipements publics de la ZAC
- III. Modalités prévisionnelles de financement

Le périmètre de la ZAC est inchangé.

I. La modification du programme global de construction

Une réorientation des objectifs en matière de logement et d'habitat a été impulsée en 2020 à Bordeaux, avec pour ambitions de développer davantage la part de logements sociaux et proposer une diversité des produits permettant de répondre aux besoins des Bordelais à toutes les étapes de leur parcours résidentiel.

Le programme global de construction (PGC) est donc ajusté et propose désormais environ 374 000 m² SDP de construction répartis selon le tableau détaillé suivant :

Destination	PGC initial	PGC modifié	Répartition	Ecart
Logements sociaux locatifs PLUS/PLAI	59 628 m ² SDP	63 967 m ² SDP	25 %	4 339 m ²
Logements sociaux locatifs PLS	23 851 m ² SDP	25 732 m ² SDP	10 %	1 881 m ²
Accession sociale	47 702 m ² SDP	70 793 m ² SDP	28 %	23 091 m ²
Accession libre	107 330 m ² SDP	96 875 m ² SDP	38 %	-10 445 m ²
TOTAL Logements	238 510 m² SDP	257 367 m² SDP	69 %	18 856 m²
Commerces	22 500 m ² SDP	23 818 m ² SDP	6 %	1 318 m ²
Bureaux	27 000 m ² SDP	24 402 m ² SDP	7 %	-2 598 m ²
Activités	13 500 m ² SDP	7 114 m ² SDP	2 %	-6 386 m ²
Equipements	53 990 m ² SDP	61 263 m ² SDP	16 %	7 273 m ²
TOTAL Autres	116 597 m² SDP	116 990 m² SDP	31%	-393 m²
TOTAL	355 500 m² SDP	373 965 m² SDP	100 %	18 464 m² (+ 5%)

Le nombre global de logements a été augmenté en substitution de surfaces de parking en ouvrage et de certaines superficies initialement dédiées aux commerces, services et activités. Au total, le programme de construction de logements est remanié comme tel :

Type de logements	Nombre de logement initial	Nombre de logements proposé dans la modification	%	Evolution
Logements locatifs sociaux PLUS	850	555	13%	+ 59
Logements locatifs sociaux PLAI		354	9%	
Logements locatifs sociaux PLS	340	509	12%	+ 169
Accession sociale	680	1 000	24%	+ 320
Accession libre	1 530	1 726	42%	+ 196
TOTAL	3 400	4 144		+ 744

II. La Liste des équipements publics de la ZAC

Dans le programme des équipements publics de la ZAC étaient prévus les équipements de superstructure suivants :

- la création de 2 groupes scolaires, dont les besoins étaient estimés par les services municipaux à 30 classes au titre des stricts besoins de la ZAC, et 3 classes au titre des besoins des quartiers environnants,
- la création d'un city stade attenant au premier groupe scolaire, et répondant à 100 % aux stricts besoins de la ZAC,
- la création d'une crèche de 60 lits, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- La création d'un pôle sportif, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- Le réaménagement du gymnase Thiers permettant l'aménagement d'une salle polyvalente, répondant à 40% aux stricts besoins de la ZAC.

S'agissant des équipements restant à réaliser à ce jour, au regard des capacités à faire des services des collectivités, **la Métropole, maître d'ouvrage du second groupe scolaire, et la ville de Bordeaux, maître d'ouvrage de la crèche, du pôle sportif et de la salle polyvalente, souhaitent confier la réalisation de ces équipements à la SAS d'aménagement Bastide Niel**, dans le cadre d'un avenant au Traité de concession liant l'aménageur à son concédant, Bordeaux Métropole.

Le groupe scolaire n°2, prévoyant initialement 15 classes, en développera 20 afin de répondre aux obligations de dédoublement des niveaux GS (grande section) à CE1 (cours élémentaire 1). Les adaptations du programme de construction n'ayant pas fait évoluer le nombre de logements familiaux développés sur l'opération, cet équipement reste adapté aux besoins d'accueil scolaire et accueillera le même nombre d'élèves prévus initialement au total, répartis différemment sur ces trois niveaux de classes.

Enfin, s'agissant de la salle polyvalente, la ville de Bordeaux souhaite détacher cet équipement du gymnase Thiers, dont la réhabilitation sera prise en charge par un investissement municipal hors ZAC.

Aussi, il est proposé d'adapter la liste des équipements publics afin d'intégrer ces évolutions qui ne remettent pas en cause la gestion future des équipements.

La liste des équipements publics d'infrastructure n'est pas impactée.

III Les modalités prévisionnelles de financement

La phase opérationnelle, engagée depuis 2016, a confronté les prévisions du dossier de réalisation de la ZAC à la mise en œuvre effective du projet urbain. Il est ainsi proposé d'actualiser les postes du bilan d'aménagement suivants afin de poursuivre les objectifs de l'opération dans des conditions financières optimisées et réalistes :

Dépenses / Poste 2-1-3 – Autre foncier à acquérir – cas des parcelles composant le faisceau ferroviaire

Il est proposé que l'aménageur puisse intervenir directement auprès de la SNCF, conjointement avec la Métropole, afin d'acquérir les fonciers nécessaires au déploiement des programmes immobiliers et futurs espaces publics. A noter que la Métropole reste garante de l'ensemble des négociations avec la SNCF.

Dépenses / Poste 4-2 – Participation aux équipements publics de superstructure réalisés sous maîtrise d'ouvrage Collectivités

Afin d'optimiser le calendrier de mise en œuvre des équipements restant à réaliser, **il est proposé de confier à l'aménageur la réalisation des équipements suivants :**

- **La ou les structures de crèche permettant l'accueil de 60 enfants,**
- **Le nouveau gymnase,**
- **La salle polyvalente,**
- **Le groupe scolaire n°2.**

Bien que la maîtrise d'ouvrage future des équipements ne soit pas remise en cause, ces choix de réalisation nécessitent un ajustement des modalités de financements initialement prévues.

Aussi, **la participation de l'aménageur correspondant au besoin d'une salle polyvalente sur la ZAC est réaffectée à cet équipement et viendra couvrir tout ou partie de l'investissement pour le développement de cet équipement.** Cet équipement pourra par exemple être attaché au gymnase ou se développer en rez-de-chaussée d'un des îlots de la ZAC.

Dépenses / Poste 5 – Rémunération de l'aménageur

Afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, **il est proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur**, à hauteur de 3% des participations versées par les opérateurs.

Recettes / Poste 5 – Participation à l'équilibre

Certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation ont obligé la SAS d'aménagement Bastide Niel à revoir l'aménagement d'une partie de l'opération.

Aussi, il est proposé deux nouvelles participations à l'équilibre au poste 5 / Participation à l'équilibre, qui viennent augmenter la participation initiale de la Métropole :

- participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € net de taxes.
- participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses complémentaires sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € nets de taxes.

Les incertitudes liées à la non-libération des terrains conjuguées à la hausse du prix des matériaux de construction post COVID fragilisant les opérations engagées et retardant les projets restant à lancer font peser sur le bilan un risque de déséquilibre potentiel.

Aussi, il est proposé une ligne identifiée à ce jour à 343 278 € (nette de taxes), qui ne sera pas nécessairement appelée. Elle sera conservée au bilan de l'opération durant la vie de l'opération et pourra être supprimée en cas d'évolution favorable des équilibres du bilan.

Le Bilan prévisionnel de la ZAC ainsi que le bilan prévisionnel échelonné dans le temps ont ainsi été actualisés. Le bilan de la ZAC s'équilibre dès lors en dépenses et en recettes à 219 658 501 € TTC.

Environ 45 % des dépenses ont été opérées et 42 % des recettes ont été collectées.

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 L5217-2,

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 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°2023/352 du 12 décembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal de la ville de Bordeaux a approuvé les adaptations du programme des équipements publics de la ZAC,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'actualiser le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel pour prendre en compte la réalité de l'opération et ses conditions effectives de réalisation,

CONSIDERANT les éléments précisés dans le rapport de présentation ci-joint,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC,

Article 2 : d'approuver l'actualisation du dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

Article 3 : d'imputer la revalorisation de la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération de 4 477 101 € (nette de taxes) sur les exercices à préciser au CRAC 2023 au chapitre 204, article 2324, fonction 515,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TOURNERIE, Monsieur TRIJOULET

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024	Madame Andréa KISS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

Délibération

Séance publique du 12 avril 2024

N° 2024-204

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 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, 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 :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

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 PESCHINA à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

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

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 12 avril 2024	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2024-204

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Avenant n° 2 au Traité de concession - Approbation - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction. Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Par délibération n° 2017/247 du 14 avril 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur. Ledit avenant a été signé le 18 avril 2017.

Après cette première tranche de phase opérationnelle, le projet de ZAC s'adapte aux nouvelles ambitions, notamment en termes de transition écologique, toujours dans le respect des objectifs initiaux attendus. En outre, les conditions effectives de réalisation sont prises en compte dans une modification de la ZAC venant également impacter le Traité de concession liant Bordeaux Métropole à la SAS d'aménagement Bastide Niel.

Dans l'objectif de réaliser l'opération dans des conditions optimales, que ce soit d'un point de vue technique, juridique, financier ou calendaires, des évolutions aux dispositions du Traité

de concession signé le 7 juillet 2014 sont ainsi proposées afin d'encadrer les adaptations relatives aux sujets suivants :

Mise en œuvre du programme de construction

Afin de répondre au mieux aux besoins réels identifiés sur la ville de Bordeaux, le programme de construction a évolué vers une diversification des produits, proposant une offre de logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS). Cette programmation nouvelle est confiée à Axanis et Exterra, filiales d'Aquitanis et Domofrance, afin de garantir sa mise en œuvre rapide. Dans ce contexte, il convient de modifier les articles 2 et 14.2 du traité de concession afin d'augmenter le quota de constructions portées par l'aménageur, soit BMA ou ses associés.

Réalisation des équipements publics de la ZAC

La mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC est confiée à l'aménageur afin de garantir leur réalisation dans un planning ajusté avec le développement de l'opération et répondant aux besoins des futurs usagers. Aussi, il est proposé d'ajouter cette nouvelle mission à l'article 2 du Traité de concession pour confier la réalisation du groupe scolaire n°2, de la crèche, du gymnase et de la salle polyvalente à l'aménageur.

Maîtrise foncière

Conformément au Traité de concession, des négociations ont été engagées entre la SNCF et la Métropole pour la libération des emprises ferroviaires situées dans l'emprise de la ZAC. Au regard de l'avancement opérationnel à ce stade des négociations, il est proposé d'impliquer l'aménageur dans les démarches de libération de l'emprise ferroviaire et de l'autoriser à acquérir directement le foncier auprès de la SNCF. L'article 9.2 doit ainsi être modifié en ce sens.

Durée du Traité de concession

Afin de tenir compte de la réalité d'avancement du projet, et afin de permettre à l'aménageur de se projeter dans ses démarches, notamment de promesse de vente, au-delà de 2028, il est proposé de prolonger la durée de la concession de 4 ans, portant son terme au 7 juillet 2032. L'article 6 du Traité doit ainsi être modifié en conséquence.

Participations du concédant

Après 8 ans en phase opérationnelle, certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation, ni dans le bilan prévisionnel financier ont obligé la SAS d'aménagement Bastide Niel à revoir l'aménagement d'une partie de l'opération. Ainsi, les occupations de la caserne Niel sur cette première phase de réalisation de la ZAC ont conduit à des révisions des travaux de réseaux et des espaces publics venant grever le bilan de l'opération d'aménagement. La réaffectation de certains îlots à des usages non prévus initialement, à la demande des collectivités, vient également affecter le bilan prévisionnel de la ZAC. Aussi, il est proposé deux nouvelles participations à l'équilibre qui pourront le cas échéant, être diminuées en cas de bilan positif en fin d'opération. Il convient donc de modifier l'article 25.3 en ce sens en proposant les participations suivantes :

- participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € net de taxes,
- participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses complémentaires sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € nets de taxes.

Rémunération du concessionnaire

Afin d'adapter la rémunération du concessionnaire à ses nouvelles missions de réalisation des équipements publics ci-dessus évoquées, une rémunération ad hoc est proposée, qui sera à porter par le maître d'ouvrage de chaque équipement.

De même, afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, il est également proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur.

L'article 28 du Traité de concession sera ainsi amendé afin de tenir compte de ces nouvelles missions.

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 ses articles L311-1 et suivants,

VU le Code de la commande publique, notamment son article L3135-1,

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° 2017/247 du 14 avril 2017 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les modifications de la ZAC Bastide Niel présentées au même Conseil de Bordeaux Métropole du 12 avril 2024,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'actualiser les termes du Traité de concession dans un avenant n°2 pour permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC Bastide Niel dans les meilleures conditions,

DECIDE

Article 1 : d'approuver les termes de l'avenant n°2 au Traité de concession,

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

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur CAZENAVE, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Madame HELBIG, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Madame LECERF MEUNIER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TOURNERIE, Monsieur TRIJOLET

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024	Madame Andréa KISS