



Bordeaux, le 02 mai 2024

Objet : Réponse à la notification des observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la SAEML « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA) du 5 avril 2024
KSP GD240118 CRC
Contrôle n° 2023-000802

Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine
3, place des Grands Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX CEDEX

Monsieur le Président,

J'ai bien pris connaissance du rapport comportant les observations définitives de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine sur les comptes et la gestion de la SAEML Bordeaux Métropole Aménagement. Je vous prie de bien vouloir trouver en retour les remarques et réponses que je souhaite y apporter.

S'agissant de la gestion en général, je partage votre analyse d'une gestion satisfaisante de la société, d'une situation financière saine même s'il convient de rester vigilants dans un contexte de tension sur les taux de financement et le coût de sortie des opérations qui pèse sur le marché de la promotion immobilière. Je confirme l'intention de la ville de Bordeaux de participer au capital d'une future SPL (à hauteur de 70% soit 15 750 actions) aux côtés de Bordeaux Métropole, de la région Nouvelle-Aquitaine et du SIVU Bordeaux-Mérignac, ce qui permettra à la société de pouvoir mieux accompagner les besoins de ses apporteurs d'activité financièrement.

S'agissant de la ZAC Bastide Niel, il ne me paraît pas possible (pages 35 et 42) de considérer comme significatives les attentes formulées par la Municipalité en matière de rafraîchissement urbain, de désimperméabilisation et de limitation d'impact carbone, au sein de la progression de 17 M€ du bilan de cette opération. En effet, le contexte inflationniste entre 2020 et 2022 pèse fortement sur les coûts de l'opération, que ce soit sur le poste foncier (qui connaît une progression de 7 M€ à lui seul) ou ceux des espaces publics, sachant qu'aucune actualisation intermédiaire n'avait été proposée depuis le démarrage de l'opération sur le poste travaux. Par ailleurs, le projet développé par MVRDV, A+R et Artelia sur la végétalisation a été retravaillé en vue de limiter l'investissement et également d'optimiser la gestion ultérieure afin d'en restreindre les coûts de fonctionnement.

Ainsi donc cette réactualisation intégrait des révisions de prix (à hauteur de 5M€), des surcoûts d'ores-et-déjà constatés sur les travaux concessionnaires déjà livrés, des aléas liés aux occupations temporaires nécessitant des phases provisoires et une réorganisation des tranches de travaux, une revalorisation du poste foncier et les ajustements inhérents au projet de végétalisation renforcée.

Enfin, la programmation globale a été revue pour réduire des espaces de parkings et développer davantage de logements, ce qui a permis d'ajouter des recettes complémentaires à l'aménageur, afin que les demandes de la Municipalité aient un impact financier très limité.

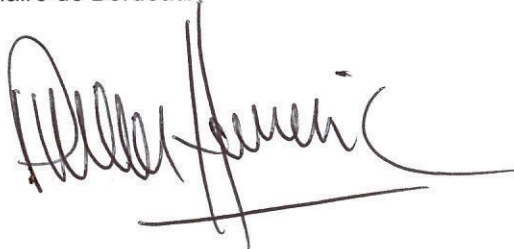
S'agissant de la ZAC Bastide Niel et des relations avec l'un des acteurs présents historiquement sur le quartier de la caserne Niel que vous évoquez dans le rapport, je peux vous indiquer qu'en accord avec Bordeaux

Métropole, autorité concédante, il a été fait le choix de maintenir le projet porté par le collectif Darwin au regard de son utilité pour le quartier actuel et futur et de chercher pour ce faire une solution quant à l'acquisition des ilots B017 et B018 à un prix conforme à la nature des activités développées sur ces derniers, soit 2,1 M€ TTC. A cette fin, la ville de Bordeaux a délibéré en décembre 2022 la participation à une nouvelle SCIC dénommée Les hangars de Darwin, à capitaliser à part égale avec le fonds de dotation Darwin, en vue de l'immobilisation définitive desdits hangars et de leur exploitation. Si une acquisition préalable par la ville n'est pas complètement exclue encore au regard des délais maximum des prêts à usage consentis sur ces deux ilots, soit le 21 septembre 2024 au regard de leur date de signature 21 mars 2024 (et non 2023 comme indiqué), la note 28 au bas de la page 37 du rapport n'est donc pas fondée car pour l'heure ce montage demeure le seul acté par la ville de Bordeaux.

Tels sont les éléments de réponse qu'il me semble opportun de vous apporter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Pierre Hurmic
Maire de Bordeaux

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pierre Hurmic', with a long horizontal stroke extending to the right.