

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 31 octobre 2014  
(convocation du 24 octobre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Trente Et Un Octobre Deux Mil Quatorze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELLU Arnaud, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FLORIAN Nicolas, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel  
Mme VERSEPUY Agnès à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 10h45  
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel à partir de 11h45  
M. VERNEJOUL Michel à Mme. BOST Christine  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARRIGUES Guillaume  
Mme BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h  
Mme CHABBAT Chantal à Mme. IRIART Dominique  
M. DAVID Yohan à M. BRUGERE Nicolas  
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCHENE Michel  
Mme DELAUNAY Michèle à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h  
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis

Mme DESSERTINE Laurence à M. FLORIAN Nicolas  
M. HURMIC Pierre à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 12h15  
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud  
M. LAMAISON Serge à Mme. KISS Andréa  
M. LE ROUX Bernard à M. TRIJOULET Thierry à partir de 11h30  
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck jusqu'à 9h45  
M. MILLET Thierry à Mme. PEYRE Christine  
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10h30  
Mme ROUX-LABAT Karine à M. LABARDIN Michel  
Mme TOUTON Elizabeth à Mme WALRYCK Anne

### **EXCUSES :**

Mme CAZALET Anne-Marie, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FORZY-RAFFARD Florence

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**AMBARES - ZAC Centre ville - CRAC 2013- Approbation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I - le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2013, transmis par Aquitanis

II - Les bilans consolidés pour la Communauté urbaine de Bordeaux et la commune

**I - Le bilan de la ZAC**

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de Concession d'Aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008.

Cette opération est une ZAC multi sites de 24,3 ha dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en terme de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur Parc du Gua.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de la ré-interrogation de certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots B, C, D connaissent à ce jour des perspectives opérationnelles lisibles et enclenchées : remaniements fonciers, commercialisation et démarrage des travaux (B, C), instruction des permis de construire (B, D)

Les îlots A et E ont fait l'objet d'évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Ils ont également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A) et à aboutir à des accords court terme dans les meilleurs délais (E).

L'ensemble des évolutions relevées fera l'objet d'un dossier modificatif au dossier de réalisation.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m<sup>2</sup> SHON répartis en 36 012 m<sup>2</sup> SHON de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services (6 %). Parmi la SHON totale, 32 560 m<sup>2</sup> étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m<sup>2</sup> (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle).

En 2013, le Programme Global de Construction actualisé confirme la réduction de la SHON du secteur A, qui se traduit par une prévision de réalisation de 30 723 m<sup>2</sup> de SHON cessible pour un nombre de logements totaux de 365.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A nécessite de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération.

## **1.1 L'activité 2013 pour l'opération**

### **➤ Avancement opérationnel**

L'exercice 2013 a été consacré :

- A la reprise et finalisation des études de maîtrise d'œuvre sur le secteur A et à la finalisation des études de programmation des secteurs D et E.
- A la réalisation d'une partie des acquisitions foncières du secteur B.

### **➤ Avancement financier :**

L'activité 2013 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 414 788 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 54 454 € TTC ;
- aux frais d'acquisitions pour 243 891 € TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 40 194 € TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 85 999 € TTC.
- aux frais divers pour -9 750 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée)

Le volume des recettes de l'année 2013 s'élève à 334 601 € TTC et est constitué uniquement des cessions de charges foncières de locatif social PLUS-PLAI sur le secteur D à Logevie, pour la réalisation de 32 logements collectifs.

## **1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération**

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2013, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 14 319 268 € TTC soit une nouvelle diminution de 4,58 % par rapport au CRAC 2012 (- 590 873 € TTC).

## **II - Le bilan consolidé de l'opération**

### **2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la Communauté urbaine de Bordeaux**

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération concerne principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour de la place de la République. L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de la Communauté urbaine de Bordeaux s'établit à 5,53 M€ TTC au 31 décembre 2013, dont 4,33 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communautaire, 0,87 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,33 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le bilan consolidé pour la Communauté urbaine de Bordeaux traduit un investissement brut de 13,3 M€ TTC. L'effort net s'établit à 10,55M€ TTC, déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,13M€) et de la participation d'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort communautaire net est en très léger recul par rapport au bilan 2012.

### **2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

En dépenses, la Ville d'Ambarès et Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- les cheminements piétons du secteur B,
- la construction des cinq classes nécessitées par la ZAC.

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 4,1 M€ TTC.

En recettes, la Ville d'Ambarès et Lagrave perçoit la participation financière de la Communauté urbaine de Bordeaux au titre du groupe scolaire, d'un montant de 2 M€.

La Communauté urbaine de Bordeaux finance également 50% du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,33 M€.

Enfin, la commune bénéficie d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage de 0,13 M€.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,45 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 1,6 M€ TTC, sans évolution par rapport au bilan 2012.

## **III - Estimation du retour fiscal de l'opération pour la Communauté urbaine de Bordeaux et la commune d'Ambarès et Lagrave**

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour la Communauté urbaine de Bordeaux que la commune d'Ambarès et Lagrave. Ainsi, à partir des données du CRAC 2013, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m<sup>2</sup> de SHON, qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires de ces biens ou leurs occupants.

Les impôts locaux liés au foncier perçu par la Communauté urbaine de Bordeaux et/ou la commune :

Il s'agit de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), de la taxe d'habitation (TH) , de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

La TFPB est perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et la Communauté urbaine de Bordeaux, la TH par la commune et la Communauté urbaine de Bordeaux, la TEOM et le CFE par la seule Communauté urbaine de Bordeaux.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 0,18M€ pour la Communauté urbaine de Bordeaux et d'environ 0,49M€ pour la commune d'Ambarès et Lagrave.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en 2014, à partir des données du CRAC 2013, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

Par ailleurs, la Communauté urbaine de Bordeaux dont le régime fiscal est la fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales :

- Le versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs de plus de 9 salariés qu'ils soient privés ou publics et qui est assis sur la masse salariale,
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui constitue avec la CFE la contribution économique territoriale (CET) qui a remplacé la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500€ sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000€.
- Enfin, la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) qui concerne les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400m<sup>2</sup> et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000€ HT ainsi que tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400m<sup>2</sup> ne s'applique pas dans ce cas).

L'évaluation du retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance du projet et du tissu économique. Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur le retour fiscal.

Or, au vu du projet (400m<sup>2</sup> de SHON d'activités prévus au CRAC 2013), la Communauté urbaine de Bordeaux ne devrait pas ou peu percevoir de recettes au titre de ces impositions « économiques ».

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Communauté :**

- Vu l'article L 5215-19 du code général des collectivités territoriales ;
- Vu les articles L 311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 ;

- Vu la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave ;
- Vu la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave ;
- Vu la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la délibération n° 2013/0917 du 20 décembre 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2012 ;

**ENTENDU le rapport de présentation,**

**CONSIDERANT :**

L'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté Urbaine de Bordeaux un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

**DECIDE :**

**ARTICLE UNIQUE :**

- le C.R.A.C 2013 de la ZAC Centre Ville d'Ambarès et Lagrave est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 31 octobre 2014,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
Le Vice-Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
18 NOVEMBRE 2014**

**PUBLIÉ LE : 18 NOVEMBRE 2014**

M. MICHEL DUCHENE