

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. AOUZERATE 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. FETOUEH 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 VILLANOYE 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

PESSAC - 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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) 2013,

II – Les bilans consolidés pour La Cub et la Commune.

I – LE BILAN DE LA ZAC CENTRE VILLE de PESSAC

Par délibération n°2003/0048 du 17 janvier 2003, le Conseil a approuvé le dossier de création/réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre Ville à Pessac, et a confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement.

Les objectifs de développement urbain

La ZAC a pour objectif de développer un centre ville structuré, en adéquation avec la taille et les besoins de la commune. Il s'agit donc de :

- développer l'offre de logements, de commerces et de services, ainsi que de restructurer et de renforcer les équipements publics existants,
- permettre l'accueil du pôle intermodal structurant l'ouest de l'agglomération entre le tramway, le chemin de fer et le réseau bus,
- requalifier l'espace public en facilitant les modes de déplacement doux.

Le programme de construction initial

Le programme de construction initial envisageait une SHON totale de 23 700 m² dont :

- 14 100 m² sur des îlots maîtrisés par l'aménageur,
- 9 600 m² sur les autres îlots situés dans le périmètre de la ZAC.

59% de la SHON prévisionnelle du programme global de construction étaient consacrés au logement, soit 13 980 m² de SHON.

La ZAC prévoyait également la construction de :

- 1 600 m² de SHON affectés à des bureaux,
- 3 020 m² de SHON affectés à des commerces, en pieds d'immeuble,
- 5 100 m² de SHON consacrés aux équipements publics.

Le programme des équipements publics

▪ Les équipements d'infrastructure :

Les aménagements de la ZAC portent sur la reconfiguration des voiries existantes ainsi que sur la création de voies nouvelles et de parkings. Ils visent également à la création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables, en cohérence avec l'axe convivial qui reliera à terme les secteurs de Bellegrove et du Pontet au centre ville de Pessac.

▪ Les équipements de superstructure :

Des équipements de superstructure sont également prévus dans le cadre de la ZAC, avec la reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, la restructuration du cinéma Jean Eustache, ainsi que la création d'une crèche.

I.1 L'activité 2013 pour la ZAC

Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2013 s'est traduite par un total de **dépenses** de 762 746 € TTC, portant principalement sur les postes suivants :

- **poste étude de définition et de suivi** : 22 446 € TTC correspondant principalement aux frais liés à la mission du bureau d'études environnementales et du paysagiste sur l'îlot 8 ;
- **poste foncier** : 272 952 € TTC correspondant à des frais relatifs à l'acquisition auprès de La Cub de la propriété BO 588 sur le secteur de l'îlot 8 ;

- frais d'aménagement : 281 552 € TTC correspondant aux frais d'aménagement de la place de l'îlot 3 et la comptabilisation complémentaire des travaux d'espaces publics de l'îlot 4 ;
- honoraires de concession : 47 710 € TTC ;
- frais de communication : 5 406 € TTC ;
- frais divers : 132 680 € TTC, correspondant essentiellement à des frais financiers, des frais d'avocats, au montant de la TVA encaissée/reversée et à la réintégration dans le bilan de la TVA non récupérée par l'aménageur.

L'activité 2013 s'est traduite par un total de **recettes** de 871 039 € TTC portant sur :

- la cession à Axanis de l'assiette foncière correspondant à l'îlot 8b pour 225 753 € TTC,
- la participation communautaire : 591 558 €,
- les recettes diverses : 53 728 € TTC.

Activités 2013 de l'aménageur :

La procédure liée à la Déclaration d'Utilité Publique pour le garage et la station service sur l'îlot 8 s'est poursuivie normalement. Les travaux d'aménagement de la place de l'îlot 3 dénommée place de la Liberté ont été achevés moyennant des finitions nécessaires après mise en service. De même, des reprises sur chaussée et réseaux ont été nécessaires dans le secteur de l'îlot 4 (rue Monnet, Lemoine) suite à des dégradations. La cession du terrain de l'îlot 8b de La Cub à l'aménageur puis de l'aménageur au constructeur Axanis est intervenue en vue d'un démarrage de chantier consécutif (résidence Madiba, logements accession sociale).

L'année 2013 a été consacrée à la préparation de la résiliation de la convention publique d'aménagement entre La Cub et Aquitanis. L'avenant de résiliation anticipée a été signé le 24 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, 85 % des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, et 80 % des recettes ont été encaissées.

L'évolution du programme de construction au 31 décembre 2013

Au total, la SHON globale prévue s'établit à 31 794 m², répartie de manière suivante :

- 16 945 m² pour le logement dont :
 - pour les îlots maîtrisés par l'aménageur, 13 638 m² de logements, composés ainsi : 995 m² pour les PLUS (11 logements), 2 632 m² pour le PLS (33 logements) et 10 011 m² pour l'accession libre (121 logements) ;
 - pour les îlots non maîtrisés par l'aménageur, 3 307m² de logements, composés ainsi : 401m² pour le locatif social (5 logements), et 2 906m² pour l'accession libre (39 logements).

- 4 577 m² pour les commerces et bureaux, dont 4 384 m² sur les îlots maîtrisés par l'aménageur,
- 5 100 m² pour les équipements publics (crèche, groupe scolaire Aristide Briand, cinéma Jean Eustache),
- 5 172 m² pour les autres équipements (lycée privé, gymnase).

Au 31 décembre 2013, sur les îlots maîtrisés par l'aménageur, 60 % de la SHON globale a été réalisée.

I.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) arrêté au 31 décembre 2013 s'établit à 18,7 M€ TTC (hors groupe scolaire), soit une évolution de 412 042 € par rapport au CRAC 2012 (+2,3 %).

L'évolution du projet urbain de la ZAC Pessac Centre Ville a considérablement modifié les conditions financières et programmatiques de cette ZAC. La participation de la Communauté urbaine de Bordeaux évolue ainsi à la hausse pour un montant de 7,3 M € (+ 1,45 M € par rapport au CRAC 2012).

C'est pourquoi, le Conseil de Communauté, par délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013, a décidé de résilier la convention publique d'aménagement entre La Cub et Aquitanis et a approuvé la reprise en régie directe de cette opération d'aménagement à compter du 01 janvier 2014.

La participation perçue par l'aménageur s'élève à un montant de 5,85 M €. Elle a été intégralement versée.

La participation Ville reste inchangée et s'élève à 1,25 M €. Elle a été intégralement versée.

Du bilan aménageur au bilan ZAC

Le dossier de création/réalisation de la ZAC "Centre Ville" à Pessac fait état d'une participation de la ZAC pour la réhabilitation du groupe scolaire A. Briand. Cette participation a été actualisée en 2005 à hauteur de 1,17 M€ TTC.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2013 à 19,9 M€ TTC, soit :

- 18,7 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,17 M€ de participation au titre du groupe scolaire.

II – LES BILANS CONSOLIDÉS DE L'OPERATION

II.1 Le bilan consolidé pour La Cub

L'investissement brut de notre établissement est estimé à 31,6 M€ TTC.

Au titre du bilan aménageur : l'apport de La Cub représente 9,7 M€ dont 7,3 M€ de participation au titre de la politique de restructuration urbaine et au titre de l'effort communautaire en faveur du logement aidé, 1,17 M€ au titre de la participation versée par La Cub pour la réhabilitation du groupe scolaire, et 1,3 M€ au titre des réserves foncières à céder à l'aménageur. Cet apport est en hausse de + 1,17 M€ par rapport au CRAC 2012.

Au titre des équipements structurants : 21,9 M€ TTC correspondent à la réalisation des équipements publics d'intérêt général et des acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, ainsi qu'au financement des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, soit :

- 21,53 M€ TTC pour les équipements publics d'intérêt général qui sont ou seront réalisés :
- sous mandat Aquitanis : 2 M€ TTC concernant les études, rémunérations et travaux de réaménagement et la création de voies et d'une place, et 0,23 M€ TTC d'acquisitions foncières. Au 31 décembre 2013, 1,5 M€ TTC ont été mandatés pour la part travaux, et 0,23 M€ TTC pour la part acquisition foncière.
- sous conduite d'opération et maîtrise d'œuvre communautaire : 19,30 M€ TTC ont été prévus pour les études, acquisitions et travaux des voiries et parkings réalisés en régie, pour les travaux du passage inférieur sous la voie ferrée, ainsi que pour l'aménagement de la Place de la 5ème République, des Droits de l'Homme, et des avenues J. Jaurès et L. Pasteur, soit 15,99 M€ TTC de coûts d'études et travaux, et 3,31 M€ TTC d'acquisitions foncières.

En 2013, ont été réalisés des travaux de finition et d'amélioration ponctuelle des espaces publics du secteur de la place de la 5^{ème} république ont été effectués au titre des espaces emblématiques. Les travaux de création de la voie nouvelle Nelson Mandela ont été achevés avec la réalisation du tronçon entre la rue Ducourt (requalifiée dans le même temps) et l'avenue Jaurès.

- 0,37 M€ TTC pour les missions d'assistance au management environnemental, ainsi qu'à la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage.

Compte tenu des recettes (1,29 M€) issues des cessions de réserves foncières de La Cub à l'aménageur et de la participation de la Ville aux travaux relevant de sa propre compétence dans le cadre de l'aménagement des espaces publics emblématiques (1,57 M€), l'effort net de notre établissement s'élève à 28,76 M€ TTC.

Cet effort est en hausse par rapport à 2012 en raison de l'augmentation du montant de la participation communautaire (+1,4 M€) mais aussi, dans une moindre mesure, en raison d'une acquisition effectuée et non prévue initialement (+0,28 M€) et de frais supplémentaires liés aux travaux de la place de la 5^{ème} République (+0,1 M €) notamment.

II.2 Le bilan consolidé pour la commune

La Ville de Pessac a :

- assuré la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand pour un montant total de 7,59 M€ TTC ;
- acquis du foncier qu'elle cède ensuite à l'aménageur, pour un montant estimé à 0,59 M€ ;
- réalisé des équipements communaux (crèche - cinéma Jean Eustache – préalables aux travaux et paysagement des espaces publics), pour un montant de 11,48 M€ TTC ;
- versé une participation au bilan aménageur, à hauteur de 1,25 M€ ;
- s'est engagée au financement des travaux relevant normalement de ses compétences pour l'aménagement de la Place de la 5ème République, des avenues L. Pasteur et J. Jaurès et du carrefour Chateaubriand, pour un montant estimé à 1,57 M€. Cette estimation prend en compte la délibération n° 2010/0776 du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 permettant la délégation de la maîtrise d'ouvrage Ville à La Cub avec versement d'un fond de concours de 0,85 M€ TTC pour les travaux de la place de la 5ème République, et ses abords nord et sud, ainsi que les coûts de travaux relevant des compétences de la Ville pour l'aménagement futur des rues Pasteur et J. Jaurès, réajustés à 1,57 M€ TTC suite à délibération communautaire n° 2012/0718 du 26 octobre 2012 et délibération communale et révisions de prix aux marchés
- a participé dans le cadre d'un groupement de commande avec l'aménageur Aquitanis à l'aménagement de la place de l'îlot 3 de la liberté pour un montant réajusté à 0,32 M€ TTC.
- participe au financement des actions de communication à hauteur de 0,02 M€ TTC.

Le total des dépenses pour la commune s'établit donc à : 22,51 M€ TTC.

Compte tenu des recettes de cessions foncières à l'aménageur (0,59 M€), de la participation communautaire pour le groupe scolaire (1,17 M€) et de la participation du bilan aménageur aux travaux de réalisation de la crèche (0,17 M€), **la contribution nette de la Ville de Pessac est estimée à 20,58 M€ TTC.**

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour La Cub et la commune de Pessac :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour La Cub que pour la commune de Pessac. 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 m² 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 perçus par La Cub 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 Cub, la TH par la commune et La Cub, la TEOM et la CFE par la seule Cub.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 0,10 M€ pour La Cub et d'environ 0,21 M€ pour la commune de Pessac.

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 Cub 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 400 m² 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 400 m² ne s'applique pas dans ces cas).

Ainsi, à partir d'une estimation prudente, La Cub pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 0,06M€.

L'évaluation du retour fiscal lié 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.

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 Communauté,

VU l'article L1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L330-5 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2003/0048 du 17 janvier 2003 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Centre Ville » à Pessac et a confié son aménagement à l'O.P.H. AQUITANIS par convention publique d'aménagement ;

VU la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'O.P.H. AQUITANIS ;

VU la délibération n°2007/0849 du 23 septembre 2007 approuvant l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement portant sur le montant de la participation communautaire ;

VU la délibération n° 2013/0911 du 20 décembre 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C.R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2012 de la ZAC « Centre Ville » à Pessac.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 19 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" à Pessac 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