

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

**Séance du 28 novembre 2014
(convocation du 21 novembre 2014)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Novembre 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. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, 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, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, 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, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, 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, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. LABARDIN Michel à M. BOBET Patrick
M. MAMERE Noël à M. CHAUSSET Gérard à partir de 12h
Mme VERSEPUY Agnès à M. MANGON Jacques
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à partir de 11h
Mme WALRYCK Anne à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30
Mme KISS Andréa à Mme. BOST Christine
M. TURON Jean-Pierre à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h50
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BERNARD Maribel à partir de 12h20
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique
Mme BREZILLON Anne à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain

Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphan à partir de 12h10
M. DUBOS Gérard à M. DELLU Arnaud
M. FETOUEH Marik à M. ROBERT Fabien
M. GARRIGUES Guillaume à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h30
Mme JARDINE Martine à Mme FERREIRA Véronique
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANÇOIS Béatrice jusqu'à 10h25
M. LE ROUX Bernard à Mme BOUDINEAU Isabelle
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine jusqu'à 12h puis à M. MARTIN Eric
Mme PEYRE Christine à Mme LEMAIRE Anne-Marie à partir de 12h
M. RAUTUREAU Benoît à M. RAYNAL Franck à partir de 12h30
M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à M. HURMIC Pierre à partir de 12h30
Mme TOURNEPICHE Anne-Marie à M. TOURNERIE Serge
M. TRIJOULET Thierry à M. HERITIE Michel à partir de 11h05

EXCUSES :

Mme. CAZALET Anne-Marie
LA SEANCE EST OUVERTE

Bordeaux - ZAC Cœur de Bastide - CRAC 2013 - Approbation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

I – Le bilan Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte Rendu d'Activité du Concédant (CRAC) 2013, transmis par Bordeaux Métropole Aménagement (BMA).

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

I – Le bilan de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux a été approuvé par délibération n°99/509 en date du 28 mai 1999. L'aménagement de la ZAC a été confié à BMA par voie de concession d'études-réalisation signée le 26 mai 1997 et de son avenant signé le 5 juillet 1999.

La ZAC Cœur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- le renforcement des centres-villes et des tissus existants,
- le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- la mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- l'organisation des déplacements autour des transports collectifs structurants.

Le projet se développe sur environ 29 hectares. Il articule, autour d'un parc urbain de 10 hectares, des îlots à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements.

Le programme de construction au 31 décembre 2013 (190 866 m² Surface Hors Œuvre Nette - SHON) reste inchangé par rapport au CRAC 2012. Il est consacré pour 41% à l'habitat et a permis la construction de 1011 logements (28 % de la SHON logement en Prêt Locatif Social - PLS et 72 % en accession libre).

Les bureaux constituent 35 % du programme de la ZAC, les commerces et services, 6 % et les autres destinations 18 % (Université, Centre National de la Fonction Publique Territoriale - CNFPT, groupe scolaire, maison de quartier...).

Seul l'îlot D3 reste à commercialiser pour une éventuelle extension du pôle Universitaire de Gestion. La décision d'extension de ce pôle doit être prise dans le courant de l'année 2014 par la direction du Pôle Universitaire de Gestion.

Face aux incertitudes quant à la possibilité de finaliser les acquisitions foncières auprès de Réseau Ferré de France (RFF) sur l'îlot D3 BMA, opérateur a acquis en 2012 l'intégralité des droits à construire attachés à cet îlot afin de sécuriser le bilan de l'opération d'aménagement.

La prolongation de la convention de concession au 31 décembre 2014 décidée par le CRAC 2009 a permis à BMA aménageur de saisir Electricité Réseau Distribution de France (ERDF) en vue d'obtenir une prolongation de la convention relative au préfinancement et au remboursement du raccordement électrique de la ZAC.

Suite aux nombreuses relances de BMA, un accord a été conclu avec ERDF en 2013 permettant de clôturer cette convention en portant le remboursement obtenu par la ZAC à 90 % des sommes pré financées soit 644 859 € sur 716 510 € HT; le reste à charge pour la ZAC est ainsi de 71 651 € HT.

Le programme des équipements publics est entièrement réalisé à l'exception de la liaison piétonne nord entre le jardin botanique et la rue Lavigne prévue courant 2014.

1.1 L'activité 2013 pour la ZAC

Les dépenses de l'exercice 2013 concernent essentiellement les honoraires de l'aménageur (42 291 € TTC), des travaux d'aménagement (37 278 € TTC), des frais de communication (3 550 € TTC), des frais divers (12 890 € TTC – frais financiers et TVA afférente à la somme non remboursée par ERDF dans le cadre de la clôture de la convention de préfinancement) et au mécanisme de reversements de TVA (- 20 048 € TTC).

Les recettes de l'exercice 2013 correspondent au remboursement effectué par ERDF selon les termes de la clôture de la convention de préfinancement (71 651 € TTC) et aux produits de gestion liés à la situation positive de la trésorerie de l'opération (183 € TTC).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2013 à 50,32 M€ TTC, en baisse (- 71 411 €) par rapport au CRAC 2012, équipement scolaire compris.

La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€ TTC :

- dont 12,76 M€ TTC au titre de l'opération d'aménagement et ses objectifs publics ;
- dont 8,57 M€ TTC au titre du groupe scolaire réalisé par La Cub.

II – Le bilan consolidé de l’opération.

2.1 Le bilan consolidé de l’opération pour La Cub.

Le bilan consolidé de La Cub traduit un investissement brut au 31 décembre 2013 de 48,83 M€ TTC qui se décompose ainsi :

- 6,16 M€ TTC en acquisitions foncières ;
- 12,76 M€ TTC en participation communautaire au bilan aménageur ;
- 8,57 M€ TTC pour la construction du groupe scolaire ;
- 21,34 M€ TTC pour le programme des équipements publics d’intérêt général sous maîtrise d’ouvrage communautaire, approuvé par délibération n°99/509. Ils concernent :

* les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie), réalisés pour un montant de 1 981 387 € TTC ;

* le raccordement des réseaux d’eaux usées jusqu’à la station d’épuration pour un coût de 91 924 € TTC ;

* la réalisation d’une station de pompage pour un coût total de 19 271 537 € TTC.

Il convient de retrancher de ce montant brut de 48,83 M€ TTC le remboursement par l’aménageur du foncier acquis par La Cub et nécessaire à la réalisation de la ZAC soit 6,16 M€ et la participation de l’aménageur aux équipements publics d’intérêt général réalisés sous maîtrise d’ouvrage CuB (3,08 M€ TTC).

L’investissement net de La Cub sur cette opération est donc, au 31 décembre 2013, de 39,59 M€ TTC. Il est inchangé par rapport au CRAC 2012.

2.2 Le bilan consolidé pour la Commune.

Le bilan consolidé pour la Commune est inchangé par rapport au CRAC 2012. Il traduit un investissement brut de 12,43 M€ TTC, soit un investissement net de 12,07 M€ TTC déduction faite du foncier cédé et de la participation de l’aménageur aux équipements réalisés par la Ville.

III. Estimation du retour fiscal de l’opération pour La Cub et la Commune de Bordeaux :

L’opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour La Cub que la Commune de Bordeaux. 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 1,10 M€ pour La Cub et d'environ 1,41 M€ pour la Commune de Bordeaux.

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 Economique 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 établissement 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 1,51 M€.

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** le code de l'urbanisme et notamment l'article L 300-5;
- **VU** la délibération n° 1999/0509 du 28 mai 1999 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;
- **VU** la délibération n° 2013/0656 du 27 septembre 2013 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités au Concédant (C. R. A. C.) arrêté le 31 décembre 2012 de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;
- **VU** la convention publique d'aménagement signée le 26 mai 1997 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- **VU** la convention pour le versement d'une avance remboursable sans intérêt, signée le 19 septembre 2005 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- **VU** l'avenant n° 1 signé le 05 juillet 1999 précisant la mise en œuvre opérationnelle du projet ;

- **VU** l'avenant n° 2 signé le 25 juillet 2002 modifiant les modalités de rémunération de l'aménageur pour tenir compte de la baisse du taux de T. V. A. ;
- **VU** l'avenant n° 3 signé le 07 décembre 2006 modifiant le terme de la convention de concession au 12 juin 2009 ;
- **VU** l'avenant n° 4 signé le 20 février 2008 arrêtant le nouveau montant de la participation communautaire dû à la suppression de la T. V. A. ;
- **VU** l'avenant n° 5 signé le 27 novembre 2008 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2011 ;
- **VU** l'avenant n°6 signé le 27 décembre 2010 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2014 ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

L'article 32 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 Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 novembre 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 DÉCEMBRE 2014

PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2014

M. MICHEL DUCHENE