

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Séance du 13 février 2015
(convocation du 6 février 2015)

Aujourd'hui Vendredi Treize Février Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, 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 LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. TOURNERIE Serge
M. DAVID Alain à Mme ZAMBON Josiane
Mme MELLIER Claude à M. FEUGAS Jean-Claude
M. COLES Max à M. SUBRENAT Kévin
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à Mme TERRAZA Brigitte
M. DAVID Jean-Louis à M. LOTHAIRE Pierre jusqu'à 10 h 00
M. DAVID Yohan à Mme FRONZES Magali
Mme DELATTRE Nathalie à M. CAZABONNE Didier
Mme DESSERTINE Laurence à M. BRUGERE Nicolas jusqu'à 10 h 50

Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques
M. LAMAISSON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme PIAZZA Arielle à M. DELAUX Stéphan
M. POIGNONEC Michel à Mme LEMAIRE Anne-Marie
M. SILVESTRE Alain à M. ROBERT Fabien
Mme THIEBAULT Gladys à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique

EXCUSES :

Mme CAZALET Anne-Marie, M. COLOMBIER Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie - CRAC 2013 - Approbation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

I – Le bilan de la zone d'aménagement concerté ZAC, composé du bilan aménageur objet du compte rendu d'activité au concédant CRAC 2013, transmis par Aquitanis et des participations au titre des équipements scolaires.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

I – Le bilan de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles.

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux devenue au 1^{er} janvier 2015 Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003. En 2013, par délibération n°2013/502, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de réalisation de cette ZAC.

Cette opération est une ZAC multi sites de 12,5 ha qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheries, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle a pour objectif de :

- Renforcer le centre-ville de Bègles, par un effort de renouvellement urbain, et de développer une « ville jardin »,
- Offrir une grande diversité de logements, de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,

- Améliorer les liaisons inter quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre ville,
- Réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 377 logements dont 21% de logements sociaux et 79% en accession libre. En 2007, la ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord du secteur des Sécheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 473 logements. Enfin en 2013, par délibération du 12 juillet 2013, le Conseil de Communauté a validé un nouveau programme de construction qui porte à 676 le nombre de logements à créer.

Le dossier de création/réalisation prévoit l'ouverture de deux nouvelles classes par la réhabilitation du groupe scolaire Joliot Curie. Au vu du nouveau programme de construction, le nombre de classes à créer est porté à 3.

Le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC porte essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement, l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et la création d'un parking public dans le secteur des Sécheries.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

I – 1 L'activité 2013 pour la ZAC

- **Le programme de construction**

En 2013, le programme de construction est donc en évolution par rapport au CRAC 2012. Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat : 676 logements pour 52 196 m² SHON (40209 m² précédemment), soit 96% de la surface hors d'œuvre nette (SHON) du programme de construction et qui se répartissent de la manière suivante : 11% de prêt locatif à usage social (PLUS), 6% de prêt locatif à usage social – reconstitution de l'offre (PLUS-RO), 8% de prêt locatif social (PLS), 18% d'accession aidée et 57% d'accession libre.

En synthèse, 25% de surface dédiée aux logements sociaux, 18% de surface dédiée à l'accession sociale et 57% de surface dédiée à l'accession libre.

Le reste du programme de construction est dédié aux activités tertiaires, soit 2363 m² SHON, affectés aux commerces et services.

Au 31 décembre 2013, 77% de la SHON logement est commercialisée.

2363 m² SHON de commerces et services ont été commercialisées soit 100 % du total.

- **Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2013 s'est traduite par **un total des dépenses de 0,70 M € TTC**.

Les dépenses portent principalement sur :

- Les études de définition correspondant à la mission réalisée par l'équipe d'architectes urbanistes-paysagistes coordonnateurs de la ZAC, à la prestation effectuée par Arc-en-rêve ainsi que les frais d'huissiers liés aux procédures d'expulsion (0,07 M€),
- Les frais d'acquisition et de libération des sols composés essentiellement des frais d'acquisitions foncières liés au rachat de la propriété Cami et des frais d'éviction de la société SOTRIA (0,38 M€),
- Les frais d'aménagement comprenant essentiellement la préfiguration des venelles des Sécheries et les honoraires de maîtrise d'oeuvre sur les dossiers AVP (étude d'avant projet) et DCE (dossier de consultation des entreprises) des espaces publics des Sécheries (0,12 M€),
- Les honoraires du concessionnaire (0,09 M €).

Le **total des recettes pour l'année 2013 s'élève à 0,97 M€ TTC**, et correspondent principalement aux cessions de charges foncières de l'îlot J1 à la société Vinci.

Au 31 décembre 2013, **65 %** des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, et **57%** des recettes ont été encaissées.

I – 2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2013 est arrêté à 24,43 M€ TTC, soit une augmentation de 4,02 M€ TTC (+19,70%) par rapport au CRAC 2012, sans variation de la participation de la Cub.

En dépenses, les principales évolutions portent sur :

- Les études de définition : +0,24 M€ TTC, soit une augmentation de 46,7% par rapport au CRAC 2012 justifiée par l'évolution des aménagements à réaliser en lien avec la densification du secteur des Sécheries.
- Les frais d'acquisition et de libération des terrains : +1,03 M€ TTC, soit une augmentation de 9,1% par rapport au CRAC 2012 correspondant au recalage du montant des acquisitions du terrain d'assiette du parking des Sécheries et la provision des indemnités nécessaires à l'éviction des entreprises Sotria et GBM.
- Les frais d'aménagement : + 0,97 M€ TTC, soit une augmentation de 30% par rapport au CRAC 2012. Cette augmentation porte principalement sur la conception et la réalisation d'équipements publics supplémentaires sur les secteurs des Sécheries (venelles et jardins).
- Les honoraires de concession : + 0,32 M€, soit une augmentation de +19%, ceux-ci suivant l'évolution des postes de dépenses et de recettes.
- Les frais de communication : + 0,18 M € soit +285 %. L'évolution de ce budget permettra de financer notamment les actions suivantes :
 - Elaboration d'une nouvelle charte graphique,
 - Développement d'un site internet,
 - Mise en place de moyen pédagogique (parcours exposition) et de rencontre (serre) sur le site du projet,
 - Organisation d'évènement de médiation et de rencontre des futurs habitants aux différents moments du chantier.

En recettes, les principales évolutions concernent :

- Les cessions de charge foncière : + 3,4 M€ TTC, soit une hausse des recettes de cession. Le nouveau programme de construction sur le secteur des Sécheries permet cette évolution de 26 % des recettes de cession par rapport au projet initial et au CRAC 2012.
- Autres recettes diverses : +0,21 M€. L'augmentation générale du bilan implique une évolution du crédit de TVA en hausse de 26% par rapport au CRAC 2012.
- La participation communautaire en hausse de 0,4 M€ TTC soit +50% par rapport au CRAC 2012 correspond à la création d'une classe supplémentaire en raison de la densification des logements sur le secteur des Sécheries.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2013 à 24,43 M€ TTC soit :

- 23,23 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,2 M€ de participation au titre des équipements scolaires.

II – Le bilan consolidé de l’opération

II – 1 Le bilan consolidé de l’opération pour Bordeaux Métropole

Le programme des équipements publics d’intérêt général (EPIG) concourant à l’opération concerne un ensemble de voiries réalisées au travers d’une convention de mandat signée avec Aquitanis ou directement sous la maîtrise d’œuvre des services communautaires.

L’ensemble des coûts prévisionnels des équipements d’intérêt général relevant de la compétence de Bordeaux Métropole est estimé à 6,18 M€ TTC au 31 décembre 2013, dont 1,16 M€ de coûts d’acquisition. Ces coûts d’équipement incluent les coûts des études et travaux confiés à Aquitanis par convention de mandat, soit 2,07 M€ TTC, et les coûts des travaux réalisés en régie communautaire, soit 2,95 M€ TTC.

A noter que les travaux d’élargissement des Allées de Francs, ainsi que ceux relatifs au prolongement de la rue Calixte Camelle répondent pour moitié aux besoins générés strictement par la réalisation de la ZAC ; en conséquence, leur coût HT est supporté à 50% par le bilan aménageur, soit une recette prévisionnelle pour Bordeaux Métropole estimée à 1,06 M€.

S’ajoutent en dépenses à ces coûts d’équipements publics, les coûts de constitution des réserves foncières communautaires réalisées sur le site (1,61 M€), ainsi que le montant de la participation communautaire au titre de l’effort de la Cub en faveur du logement aidé, de la restructuration des centres villes, et des équipements scolaires, d’un montant de 6,86M€.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole la traduit un investissement brut constant de 16,01 M€ TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l’aménageur, à la commune et au Conseil régional d’Aquitaine (soit au total 2,87 M€), la participation de l’aménageur aux équipements publics d’intérêt général (1,06 M €), ainsi que le solde d’exploitation prévisionnel (0,97 M €) **l’effort net de la Cub s’établit à 11,10 M € TTC**. Cet effort net est constant par rapport au CRAC 2012.

II – 2 Le bilan consolidé de l’opération pour la commune

En dépenses, la ville de Bègles prend en charge :

- l'acquisition du bâtiment dédié aux services culturels dont les coûts ont été réactualisés en 2013 à 0,15 M € TTC,
- les travaux d'éclairage public et d'espaces verts (compétence propre de la commune) pour un montant de 0,29 M € TTC,
- équipements scolaires : 1,44 M € TTC, représentant le montant maximal de la participation communautaire, y compris le montant de la TVA afférente,
- acquisitions foncières : 1,21 M € au titre du bilan aménageur et 0,15 M € au titre des équipements communaux.

Au total, l'effort financier de la ville de Bègles pour le projet urbain du quartier de la Mairie s'élève à 3,32 M € TTC.

En recettes apparaissent la participation financière de la Communauté urbaine au titre des équipements scolaires d'un montant plafonné actualisé à 1,2 M €, ainsi que les recettes de cession des réserves foncières communales (1,21 M € à céder à l'aménageur).

Enfin le bilan aménageur financera 50 % du coût de l'éclairage et des espaces verts des Allées de Francs, ce qui représente un montant de 0,04 M €.

Ainsi, l'effort net de la commune s'établit à 0,87 M € TTC.

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Bègles:

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que la commune de Bègles. 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 ou leurs occupants.

Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Bordeaux Métropole.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 0,21 M€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 0,61 M€ pour la commune de Bègles.

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, Bordeaux Métropole 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 remplacée 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).

Le projet de la ZAC Quartier de la Mairie n'étant pas orienté vers le développement d'activités économiques (2 363 m² de SHON au CRAC 2013), le produit issu de ces impositions « économiques » devrait être très limité (environ 15 000 €/an selon les activités qui seront implantées).

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 l'article L300-5,
- **VU** la délibération n° 2003/0045 du 17 janvier 2003 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles et confié son aménagement à l' « O. P. H. Aquitanis »,
- **VU** la convention publique d'aménagement signée 11 mars 2003 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis »,

- **VU** la délibération n° 2013/0502 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé le dossier de réalisation modificatif de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles,
- **VU** la délibération n°2014/0009 du 17 janvier 2014 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé le compte rendu d'activité au concédant (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2012 de la Z. A. C. ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 19 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE :

Article unique :

- le C. R. A. C. 2013 de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles est approuvé.

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

Le groupe des élus Communistes et Apparentés s'abstient.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 13 février 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
16 MARS 2015

PUBLIÉ LE : 16 MARS 2015

M. MICHEL DUCHENE