

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

**Séance du 25 septembre 2015
(convocation du 18 septembre 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Septembre 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, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, 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. TURON Jean-Pierre, 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. 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, 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, M. DUBOS Gérard, 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. GUICHOUX Jacques, 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. LOTHAIER Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, 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, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain à partir de 13h20
M. DUPRAT Christophe à M. DUCHENE Michel à partir de 11h35
M. LABARDIN Michel à Mme TOUTON Elisabeth à partir de 13h30
M. DAVID Alain à M. HERITIE Michel
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 9h50
M. MANGON Jacques à Mme IRIART Dominique à partir de 13h05
Mme VERSEPUY Agnès à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10h45 et à partir de 12h20
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume
M. COLES Max à M. SUBRENAT Kévin
M. TURBY Alain à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 12h
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle à partir de 12h30
M. AOUIZERATE Erick à M. GARRIGUES Guillaume à partir de 13h05
Mme BOUTHEAU Marie-Christine à Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à partir de 12h10
Mme CALMELS Virginie à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier
Mme CHAZAL Solène à Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à partir de 12h40
Mme COLLET Brigitte à Mme WALRYCK Anne à partir de 13h20
M. DAVID Jean-Louis à M. LOTHAIER Pierre à partir de 13h20
M. DAVID Yohan à Mme BREZILLON Anne à partir de 12h30

M. DELAUX Stephan à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 12h15
Mme DESSERTINE Laurence à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 10h
M. FETOUH Marik à Mme VILLANOVE Marie-Hélène
M. FLORIAN Nicolas à M. BOBET Patrick à partir de 10h40
Mme FORZY-RAFFARD Florence à M. HICKEL Daniel à partir de 12h55
Mme FRONZES Magali à M. FRAILE-MARTIN Philippe de 10h à 11h30
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. HURMIC Pierre à M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à partir de 13h35
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques à partir de 12h30
M. LE ROUX Bernard à M. TURNERIE Serge à partir de 12h40
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme LAPLACE Frédérique à partir de 13h35
Mme LOUNICI Zeineb à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique jusqu'à 10h15
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine
M. PADIE Jacques à M. GUICHARD Max
M. RAUTUREAU Benoit à M. PUJOL Patrick à partir de 12h05
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain de 9h50 à 10h20 et à partir de 12h30
M. ROBERT Fabien à M. JUNCA Bernard à partir de 10h30
M. SILVESTRE Alain à Mme BERNARD Maribel
Mme THIEBAULT Gladys à Mme CHABBAT Chantal
M. TRIJOULET Thierry à Mme FERREIRA Véronique à partir de 12h20

EXCUSES :

M. MAMERE Noël à partir de 11h20
M. CHAUSSET Gérard à partir de 13h30
M. COLOMBIER Jacques à partir de 11h35

LA SEANCE EST OUVERTE

BEGLES - ZAC « Quartier de la Mairie » - CRAC 2014 - Approbation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, 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 2014), transmis par Aquitanis et des participations au titre des équipements scolaires.

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

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 Sècheries, 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 prévoyait 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 Sècheries.

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 2014 pour la ZAC

• Le programme de construction

En 2014, le programme de construction est constant par rapport au CRAC 2013. Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat : 676 logements pour 52 196 m² SHON, 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), 4 % de prêt locatif social (PLS), 22% d'accession aidée et 57% d'accession libre.

En synthèse, **21% de surfaces dédiées aux logements sociaux, 22% de surfaces dédiées à l'accession sociale et 57% de surfaces dédiées 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 2014, 81% 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 2014 s'est traduite par **un total des dépenses de 2,69 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, à l'accompagnement auprès de l'aménageur et des promoteurs dans la gestion des terres polluées du secteur des Sécheries ainsi que les frais d'huissiers liés aux procédures d'expulsion (0,04 M€),
- Les frais d'acquisition et de libération des sols composés essentiellement de l'achat d'un terrain à Bordeaux Métropole en vue de le revendre à Bouygues immobilier pour la réalisation d'un programme de construction sur l'ilot L, du versement de l'indemnité d'expropriation de la SARL Franco Marocaine et de l'indemnité d'éviction de GBM, des frais de démolition des derniers immeubles sur le secteur des Sécheries (Kaci, Sotria et services techniques) (1,41 M€),
- Les frais d'aménagement comprenant essentiellement l'ensemble des travaux d'aménagement sur le secteur des Sécheries et les honoraires de maîtrise d'oeuvre sur le dossier DCE (dossier de consultation des entreprises) des espaces publics des Sécheries (0,68 M€),
- Les honoraires du concessionnaire (0,38 M €).

Le total des recettes pour l'année 2014 s'élève à 4,11 M€ TTC, et correspondent principalement aux cessions de charges foncières des îlots-L, K et O et la vente du foncier nécessaire à l'élargissement et au prolongement de la rue Calixte Camelle.

Au 31 décembre 2014, **77 %** des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, et **75%** des recettes ont été encaissées.

I – 2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2014 est arrêté à 24,32 M€ TTC, soit une diminution de 0,11 M€ TTC (-0,5%) par rapport au CRAC 2013, sans variation de la participation de Bordeaux Métropole.

En dépenses, les principales évolutions portent sur :

- Les frais d'acquisition et de libération des terrains : +0,12 M€ TTC, soit une augmentation de 1,03 % par rapport au CRAC 2013 correspondant au recalage du

montant des acquisitions du terrain d'assiette du parking des Sècheries et la provision des indemnités nécessaires à l'éviction des entreprises Sotria et GBM,

- Participation aux équipements publics : +0,04 M € soit une augmentation de 4,33 % par rapport au CRAC 2013 correspondant au recalage du coût des travaux et études du prolongement de la rue Calixte Camelle,
- Les honoraires de concession : + 0,02 M€, soit une augmentation de +1,34% par rapport au CRAC 2013, ceux-ci suivant l'évolution des postes de dépenses et de recettes,
- Frais divers : - 0,08 M€ soit une baisse de 5,17 % par rapport au CRAC 2013 liée au mécanisme de TVA encaissée/reversée,
- Provisions pour aléas : - 0,22 M€ soit une diminution de 22,92 % par rapport au CRAC 2013 correspondant à la baisse du coût du parking des Sècheries et au solde d'exploitation prévisionnel.

En recettes, les principales évolutions concernent :

- Les cessions de charge foncière : - 0,33M€ TTC, soit une baisse des recettes de cession de 2,02% par rapport au CRAC 2013 liée à la baisse de la TVA sur marge,
- Autres recettes diverses : +0,22 M€. en hausse de 20 % par rapport au CRAC 2013 correspondant à l'augmentation de la TVA reversée.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2014 à 24,32 M€ TTC soit :

- 23,12 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 métropolitains.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général relevant de la compétence de Bordeaux Métropole est estimé à 7,52 M€ TTC au 31 décembre 2014, dont 1,15 M€ de coûts d'acquisition. Ces coûts d'équipement incluent les coûts des études et

travaux confiés à Aquitanis par convention de mandat, 2,11 M€ TTC, et les coûts des travaux réalisés en régie métropolitaine, 2,95 M€ TTC, soit 5,06 M€ TTC au titre des équipements structurants.

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 1,11 M€.

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 15,99 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 3,02 M€), la participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général (1,11 M €), ainsi que le solde d'exploitation prévisionnel (0,75 M €) **l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 11,10 M € TTC.** Cet effort net est constant par rapport au CRAC 2013.

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 métropolitaine (1,2 M€ HT) auquel se rajoute le montant de la TVA afférente (0,24 M€),
- acquisitions foncières : 0,22 M€ de réserves foncières par la ville et 1,21 M€ au titre du bilan aménageur.

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 devenue Bordeaux Métropole 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 pour la commune de Bègles. Ainsi, à partir des données du CRAC 2014, 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 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 la Métropole, la TH par la commune et la Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 0,21 M€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 0,62 M€ pour la commune de Bègles.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en 2015, à partir des données du CRAC 2014, 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 les deux parts de la contribution économique territoriale (CET) qui a remplacé la taxe professionnelles. 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 2014), le produit issu de ces impositions « économiques » devrait être très limité (environ 15 000 €/an selon les activités qui seront effectivement 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 cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

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 13 février 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu d'Activité au Concédant (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2013 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. 2014 de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2015,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 OCTOBRE 2015**

PUBLIÉ LE : 8 OCTOBRE 2015

M. MICHEL DUCHENE