

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

**Séance du 30 octobre 2015
(convocation du 23 octobre 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Trente Octobre 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. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, 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, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, 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, 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, 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, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, 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, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, 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, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. LABARDIN Michel à M. CAZABONNE Alain
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 11h50
M. MAMERE Noël à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11h20
Mme TERRAZA Brigitte à Mme KISS Andréa
M. PUJOL Patrick à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme LACUEY Conchita
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain
Mme ZAMBON Josiane à M. TURON Jean-Pierre à partir de 11h20
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARRIGUES Guillaume
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. LE ROUX Bernard
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier
Mme CHABBAT Chantal à Mme IRIART Dominique

Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10h05
Mme FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. FLORIAN Nicolas à Mme BERNARD Maribel à partir de 10h30
M. FRAILE MARTIN Philippe à Mme FORZY-RAFFARD de 10h30 à 11h45
Mme FRONZES Magali à M. FETOUH Marik jusqu'à 10h20
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LOUNICI Zeineb à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 12h
M. MANGON Jacques à Mme PEYRE Christine à partir de 12h10
M. POIGNONEC Michel à Mme THIEBAULT Gladys
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOLET Thierry à partir de 11h20

EXCUSES :

M. COLOMBIER Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

**AMBARES - ZAC Centre ville - CRAC 2014 - Approbation - Avenant n°1
modificatif de ZAC - Prolongation de la durée du traité de concession -
Approbation - Décision**

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 compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2014, transmis par Aquitanis

II - Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune

En outre, au regard de l'avancée de la réalisation de l'opération, il est proposé de prolonger la durée de concession de la zone d'aménagement concertée (ZAC) par le biais d'un avenant n°1 au traité de concession qui sera signé par Bordeaux Métropole, concédant, et l'aménageur Aquitanis, concessionnaire.

La durée de la concession serait alors portée à 14 ans (au lieu de 8 ans), à partir de sa notification au concessionnaire.

I - Le bilan de la ZAC

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (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, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, 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 multisite de 24,3 ha dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes 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 Guâ.

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 nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots B, C, D sont en cours de réalisation.

Les îlots A et E sont en phase pré-opérationnelle. Ils ont 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 qui se déclinera en deux temps :

- un premier dossier modificatif intégrant les évolutions sur les secteurs B et E – fin 2015,
- un second dossier modificatif intégrant les évolutions sur le secteur A, au regard du résultat des études réglementaires (environnementale et déclaration d'utilité publique) – fin 2016.

La planification opérationnelle sur les secteurs A et E amène à étudier un avenant de prolongation du traité de concession courant 2015, afin de permettre à l'aménageur de mener à terme l'ensemble des programmes. Le comité de suivi du 16 Janvier 2015 a proposé une prolongation du traité jusqu'à fin 2021, ce qui est l'objet d'un avenant au traité de concession annexé à la présente délibération.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m² surface hors œuvre nette (SHON) / surface plancher (SP) répartis en 36 012 m² SHON/SP de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m² SHON/SP de commerces et services (6 %). Parmi la SHON/SP totale, 32 560 m² étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle).

En 2013, les évolutions programmatiques sur l'îlot A principalement ont conduit à une actualisation du programme global de construction qui s'est traduit par la réduction de la SHON du secteur A, avec une prévision de réalisation de 30 723 m² de SHON cessible pour un nombre de logements total de 365.

En 2014, le programme global de construction actualisé reste quasiment stable avec une prévision de réalisation de 30 152 m² de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 370.

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 2014 pour l'opération

➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2014 a été consacré :

- A la poursuite des études réglementaires portées par Bordeaux Métropole sur le secteur A (étude d'impact, loi sur l'eau, dossier d'utilité publique). L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer à partir de 2017.
- Aux négociations foncières sur le secteur E, projetant un aménagement de ce secteur en 2016.

➤ Avancement financier :

L'activité 2014 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 1 204 560 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 52 490 € TTC ;
- aux frais d'acquisitions pour 626 381 € TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 569 793 € TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 72 103 € TTC.
- aux frais divers pour -116 386 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée)

Aucune recette n'a été perçue en 2014 du fait, d'une part, de la redéfinition des îlots du secteur A consécutive de la dédensification actée en 2012, et, d'autre part, des commercialisations ou consultations en cours sur les îlots du secteur B et enfin des opérations livrées sur les secteurs C et D.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2014, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 11 910 752 € TTC soit une nouvelle diminution de 3,32 % par rapport au CRAC 2013 (- 408 516 € TTC).

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

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 Bordeaux Métropole s'établit à 5,53 M€ TTC au 31 décembre 2014, dont 4,33 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 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 coût des participations de Bordeaux Métropole s'élève à 5,44 M€ dont la participation au bilan aménageur 3,64 M€ et la participation aux équipements du groupe scolaire de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 13,06 M€ TTC dont 2,09 M€ d'acquisitions. L'effort net s'établit à 10,35 M€ TTC, déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,09 M€) et de la participation d'Aquitainis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort communautaire net est en très léger recul par rapport au bilan 2013.

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 6,89 M€ TTC, soit 1,66 M€ TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,23 M€ TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

En recettes, la ville d'Ambarès-et-Lagrave au titre du groupe scolaire perçoit une participation financière de Bordeaux Métropole, d'un montant de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes et une participation de 0,225 M€ du Département de la Gironde.

Bordeaux Métropole 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 2,48 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 4,4 M€ TTC.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès et Lagrave :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que la commune d'Ambarès-et-Lagrave. 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 99 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 243 K€ pour la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

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.

Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :

Par ailleurs, Bordeaux Métropole dont le régime fiscal est la fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales¹ :

- 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).

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 (600 m² de SHON d'activités prévus au CRAC 2014), Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole,

- 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 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux;
- 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 d'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 d'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 » ;

¹ A noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole.

- Vu la délibération n° 2014/0658 du 31 octobre 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2013 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte-rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole.

CONSIDERANT QUE l'avenant au contrat de concession réalisation est nécessaire à la poursuite de l'aménagement de la ZAC au regard des dernières évolutions.

DECIDE :

Article 1: le C.R.A.C 2014 de la ZAC Centre ville d'Ambarès-et-Lagrave est approuvé.

Article 2 : l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession est approuvé.

Article 3 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à signer l'avenant n°1 au traité de concession.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 octobre 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
10 NOVEMBRE 2015

PUBLIÉ LE : 10 NOVEMBRE 2015

M. MICHEL DUCHENE