



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 18 décembre 2015

N° 2015-845

Convocation du 11 décembre 2015

Aujourd'hui vendredi 18 décembre 2015 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOUL, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Erick AOUZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Frédérique LAPLACE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, M. Noël MAMERE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Alain TURBY à M. Patrick PUJOL
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne WALRYCK
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique IRIART
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h50
M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à 12h45
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET jusqu'à 12h
M. Noël MAMERE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h15
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA à partir de 11h
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h40
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h35
M. Erick AOUZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h30
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
M. Nicolas BRUGERE à Mme Virginie CALMELS à partir de 12h10
M. Jean-Louis DAVID à M. Michel DUCHENE à partir de 11h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h
M. Arnaud DELLU à M. Michel VERNEJOUL à partir de 11h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Béatrice De FRANCOIS à partir de 12h
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
M. Pierre LOTHaire à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h15
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à partir de 12h30
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUH à partir de 11h
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h
Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN à partir de 12h
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Michel HERITIE à partir de 12h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 12h20

EXCUSE(S) :

Madame Martine JARDINE.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 12h30

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 18 décembre 2015	Délibération
	Pôle dynamiques urbaines Direction de l'urbanisme	N° 2015-845

Floirac - ZAC des Quais - CRAC 2014 - Approbation - Décision

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Quais a été créée par délibération du 19 juillet 1991, et approuvée par délibération du 29 mars 1993 de l'assemblée délibérante de La Cub devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, afin de réaliser une zone d'activités de 43 ha.

C'est une opération aménagée en régie par Bordeaux Métropole.

Elle a fait l'objet de deux dossiers modificatifs en 2001 et en 2006, pour s'adapter à l'émergence de nouveaux besoins en termes de programmation (introduction de logements), de desserte, de composition urbaine.

En 2006, a été mis en place le budget annexe de la ZAC des Quais destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération.

1- L'activité 2014 pour la ZAC

1.1 Etudes et procédures générales

Différentes procédures administratives ont été menées :

- **l'étude d'impact** comprenant notamment le diagnostic faune, flore sur les quatre saisons. Suite à l'avis de l'autorité environnementale, cette étude a été mise à la disposition du public du 17 novembre au 5 décembre 2014 et devra être complétée par celle du pont Jean Jacques Bosc (dépôt prévu en juin 2015) et des éléments relatifs à la circulation dans le cadre du dossier de réalisation ;

- **loi sur l'eau, autorisation** au titre de la création d'un fossé sur l'îlot L, du remblaiement d'un fossé provisoire traversant les îlots M1 (grande salle de spectacles) et J1 (parking de la grande salle), régularisation des remblais réalisés entre 1997 et 2008 ;
- **saisine du Comité national de protection de la nature (CNPN)** pour le déplacement d'espèces protégées (grenouilles rieuses, tritons palmés, crapauds calamites).

Une consultation pour la désignation d'un écologue a été lancée afin de procéder au déplacement des espèces protégées, ainsi que la relance du marché de l'architecte coordonnateur de la ZAC.

Une réunion de concertation s'est tenue en juillet 2014 afin de présenter l'état d'avancement de la ZAC et de lancer les ateliers de concertation sur les espaces publics.

1.2 Les espaces publics

Avant de lancer les études sur les derniers espaces publics à réaliser, notamment ceux à proximité du centre bourg de Floirac, une démarche de concertation a été menée avec les Floiracais selon la méthodologie développée par le Conseil de développement durable (C2D).

Afin d'aborder la mixité dans l'espace public, trois ateliers en groupe non mixte ont donc été menés.

Il s'agissait de comprendre dans un premier atelier, les pratiques et le vécu des habitants du quartier, d'exprimer leurs ressentis sur les espaces publics livrés il y a deux ans, et très peu appropriés. Puis, dans un deuxième atelier, il s'agissait de recueillir leurs attentes et leurs idées d'aménagement de la voie Bordeaux Eymet et de la future place Nougueys.

Les habitants du quartier souhaitent que cette place soit une place à la fois vivante, dynamique et sécurisante, plantée d'arbres avec une terrasse de café ou un restaurant pouvant accueillir des marchés, vide greniers ou autre événement. Les femmes ont précisé qu'elles souhaitaient que le futur café/bar/restaurant soit mixte car les actuelles terrasses de café de la rue Jules Guesde sont exclusivement masculines.

L'espace Bordeaux Eymet est imaginé comme un espace, mixte et intergénérationnel, de loisir, de détente où l'on peut lire, faire du sport, jouer et manger sur une étendue d'herbe. Des jeux, des tables de pique-nique, des jardins partagés, des circuits de remise en forme seraient les bienvenus.

Le troisième atelier a permis de synthétiser et de traduire ces intentions dans le programme des futurs espaces publics.

1.3 Les logements

îlot F : L'opérateur de cet îlot est LP promotion pour la réalisation de 45 logements en accession libre. Le permis de construire a été délivré en décembre 2014.

îlot H1 : Réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 60 logements par Aquitanis. Une fiche de lot a été établie par l'architecte coordonnateur en vue de la désignation du maître d'œuvre de l'opération par le porteur du projet.

1.4 Les équipements

La grande salle de spectacles (îlot M1) : le traité de concession de la grande salle de spectacle a été signé le 16 avril 2014, le permis de construire a été déposé le 19 décembre 2014.

Le parking (îlot J1) : la capacité du parking à proximité de la grande salle de spectacle a été retravaillée ce qui a abouti à l'abandon de la phase provisoire de 500 places de stationnement et a porté à 958 places l'ouvrage définitif en R+5 avec possibilité d'évolution à R+7 (786 places en silo et 172 places en surface).

Parcub a lancé un concours restreint sur esquisse pour le parking en juillet 2014. En novembre 2014, trois équipes appelées à concourir ont été retenues.

Le parking poids lourd/bus tournées (îlot J2) : la capacité du parking a été ramenée de 30 à 15, mais l'exploitant de la salle a besoin d'un parking complémentaire sécurisé pour les soirs de grand spectacle.

Le groupe scolaire (îlot S) : le permis de construire du groupe scolaire a été délivré le 28 novembre 2014. La consultation des entreprises a été lancée mais deux lots ont été déclarés infructueux en fin d'année. Il a été décidé de relancer une consultation pour ces deux lots.

La clinique du Tondu (îlot M2) : a manifesté son intention de se relocaliser. Des séances de travail se sont tenues en 2014 en vue d'un dépôt de permis de construire fin 2015.

1.5 Les activités économiques

Îlot L : CFA Atlantique développe 10 000 m² de surface de plancher (SDP) de locaux d'activité en accession. La convention de cession signée en décembre 2014. Le permis de construire a été déposé le 5 novembre 2014.

Îlot K : Redman développe 10 000 m² de surface de plancher (SDP) de locaux d'activité en location pour les petites et moyennes entreprises (PME) / petites et moyennes industries (PMI). La convention de cession a été signée et le permis de construire est en phase de mise au point.

1.6 Conséquences financières

Tout cela se traduit en termes de dépenses à **556 154 € TTC pour l'année 2014**.

Elles ont concerné :

- **Les frais d'aménagement pour un montant de 380 348 € TTC** correspondant aux travaux de finition des espaces publics (trottoirs, espaces verts), de signalisation et d'études de maîtrise d'oeuvre liées à ces derniers et d'entretien de la ZAC (location de matériel, tonte...).

- **Les études** pour un montant de **176 843 € TTC**, relative aux missions de l'architecte coordonnateur, du bureau d'étude global ingénierie et de la mission de coordination réalisée par Algoé.

- **Les frais d'acquisitions et de libération des sols** pour un montant de **91 478 € TTC** correspondant à l'acquisition de la propriété Dupart et les frais liés à cette acquisition.

- **Des frais divers : - 92 515 € TTC** correspondant au montant du mécanisme de la TVA encaissée/reversée.

En terme de recette, aucune recette n'a été encaissée en 2014. Elles sont attendues pour l'année 2015 avec les îlots K et L notamment.

- Le programme global de construction.

Le programme global de construction s'établit à **1442 logements** soit une baisse de 160 logements (10%) par rapport au CRAC 2013, liée à l'implantation de la clinique du tondu sur l'îlot M2.

Ce nouveau programme s'établit donc à **194 459 m²** surface hors œuvre nette/surface de plancher (SHON/SDP) dont **110 081 m² SHON/SDP dédiées à du logement soit 57%** (24 033 m² SHON/SDP de logements locatifs conventionnés ; 30 275 m² SHON/SDP d'accession aidée ; 55 772 m² SHON/SDP d'accession libre) et **84 738 m² SHON/SDP dédiées à des activités**, bureaux, commerces, services (**soit 43 %**).

2- L'actualisation du bilan Aménageur

Le bilan du CRAC 2014 arrêté au 31/12/2014 s'établit à **62,43 M€ TTC**. Il est en hausse de 2 % par rapport au CRAC 2013.

La participation versée au budget annexe de la ZAC par le budget principal s'élève à **13,67 M€ TTC** soit une augmentation de **392 099 € TTC (3%)** par rapport au CRAC 2013.

Cela s'explique par la provision pour l'aménagement de la troisième phase des espaces publics de la ZAC.

En effet le projet urbain ayant évolué, de nouveaux espaces publics sont apparus :

- les voies de desserte du futur parking, de la salle, les îlots économiques J2, J3 et de créer une possible liaison à terme avec le lotissement de la Jacquette,
- l'espace piéton entre la salle et la future clinique,
- sans oublier la place Nougueys, la sente piétonne, la voie Eymet et divers travaux de finition (trottoirs...).

3- Les bilans consolidés de l'opération

3.1- Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole (BM)

L'investissement brut de Bordeaux Métropole s'établit à **34,55 M€ TTC**.

Il comprend :

- les réserves foncières opérées par BM (**10,21 M€ TTC**) ;
- la participation du budget principal au budget annexe dédié à la ZAC pour un montant de **13,67 M€ HT/TTC** ;

- la prise en charge exceptionnelle de la construction d'un groupe scolaire de 16 classes pour un coût estimé à 6,40 M€ HT (**soit 7,68 M€ TTC**) ;
- le coût de l'assainissement primaire pour un montant de 2,37 M€ HT soit **2,83 M€ TTC** ;
- la participation à l'enfouissement des réseaux à l'occasion de la requalification de la rue Jules Guesdes, la ville étant intervenue pour le compte de l'aménageur soit **156 756 € HT**.

Déduction faite de la cession des réserves foncières de Bordeaux Métropole du budget principal au budget annexe (10,21 M€) et d'une participation du bilan aménageur aux travaux d'assainissement primaire (0,4 M€ TTC), l'investissement net de Bordeaux Métropole s'élève à **23,94 M€ TTC**.

3.2- Le bilan consolidé pour la ville

L'investissement brut de la commune s'établit à 0,41M€ TTC.

Il comprend :

- une participation au groupe scolaire évaluée à ce jour à **230 000 € TTC**, montant prévisionnel qu'il conviendra de réactualiser le cas échéant,
- l'enfouissement des réseaux à l'occasion de la requalification de la rue Jules Guesde, la Ville étant intervenue pour le compte de l'aménageur pour un montant de 187 480€ TTC.

Déduction faite d'une participation de Bordeaux Métropole à l'enfouissement des réseaux à l'occasion de la requalification de la rue Jules Guesdes, (la ville étant intervenue pour le compte de l'aménageur) soit **156 756 € HT** ; l'investissement de la commune s'élève à **0,260€ TTC**.

4- Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Floirac

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Floirac. Ainsi, à partir des données prévisionnelles, 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 SDP, 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.

Il convient enfin de préciser que cette estimation ne prend pas en compte la future salle de spectacles.

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 Métropole.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 0,78 M€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 1,34 M€ pour la commune de Floirac.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en 2015, à partir des données prévisionnelles de SDP, 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 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 des activités économiques projetées à ce jour, Bordeaux Métropole pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 0,78 M€.

L'évaluation du retour fiscal lié à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance du projet et du tissu économique. Le suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur le retour fiscal de ces impôts « économiques ».

Au global et en synthèse, les retours fiscaux prévisionnels s'établissent comme suit :

- Pour Bordeaux Métropole 1,56M€ TTC soit 53,79%
- Pour Floirac 1,34M€ TTC soit 46,20%

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 et notamment l'article L 300-5,

VU la délibération n°1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC des quais de Floirac,

VU la délibération n°1993/203 du 29 mars 1993 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac,

VU la délibération n°2001/0567 du 18 juin 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un premier dossier modificatif de création – réalisation,

VU la délibération n° 2006/0837 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de création – réalisation de la ZAC des Quais de Floirac,

VU la délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à l'opération,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la décision prise par le Conseil communautaire dans sa délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 de présenter chaque année un CRAC pour cette ZAC métropolitaine conduite en régie.

DECIDE

Article 1

d'approuver le CRAC 2014 de la ZAC des Quais à Floirac et l'augmentation de la participation de 392 099 € TTC, soit une participation attendue (hors groupe scolaire) de 13,67 M€ TTC

Article 2

D'inscrire au budget annexe les crédits de dépenses et de recettes correspondants aux besoins de cette ZAC.

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

Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 18 décembre 2015

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 JANVIER 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 6 JANVIER 2016	Monsieur Michel DUCHENE

