BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 25 mars 2016	***N° 2016-165***

Convocation du 18 mars 2016
Aujourd'hui vendredi 25 mars 2016 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 :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, 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. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Didier CAZABONNE à M. Nicolas FLORIAN

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h00
M. Michel LABARDIN à M. Alain JUPPE à partir de 12h30
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 10h00
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel LABARDIN de 11h30 à 12h30
M. Jean Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30

M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
M. Nicolas BRUGERE à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h30
Mme Chantal CHABBAT à Mme Anne-Marie LEMAIRE à partir de 11h40
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h45
Mme Laurence DESSERTINE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10

M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h30
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FARAO à partir de 11h30
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECLADE à partir de 12h30
M. Pierre-de-Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Ariel PIAZZA à partir de 12h45
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
M. Michel POIGNONEC à M. Alain TURBY à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 10h50
M. Alain SILVESTRE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI à partir 11h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h30

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 25 mars 2016**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages**	***N° 2016-165***

Bordeaux - ZAC Bastide Niel - Dossier de réalisation - Programme des équipements publics - Approbations- Décisions - Autorisations

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Préambule

Autrefois doté d'une image de quartier isolé du centre ville de Bordeaux, le quartier de la Bastide a successivement bénéficié de nombreux projets et réalisations de requalification urbaine portés par la ville de Bordeaux et la Communauté urbaine de Bordeaux devenue depuis Bordeaux Métropole.

Ainsi, l'arrivée du tramway, l'aménagement de la ZAC Cœur de Bastide et son jardin Botanique, le parc des berges, le parc aux Angéliques, l'implantation de sièges de grandes sociétés, le développement d'un pôle de formation, et plus récemment la mise en service du pont Chaban-Delmas et le projet d'aménagement de Brazza, participent au nouveau visage de ce secteur, à son dynamisme, sa mixité fonctionnelle et sociale, et son accessibilité.

En prolongement de la ZAC Cœur de Bastide, au cœur de la rive droite de Bordeaux, la ZAC Bastide Niel doit permettre de renforcer le centre-ville de Bordeaux, dans le cadre de la poursuite de la reconquête de friches en cœur d'agglomération. Elle s'inscrit au sein d'un territoire plus vaste, l'arc de développement durable de l'agglomération bordelaise qui va du Programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flots, à l'Opération d'Intérêt National Euratlantique.

Sur une superficie d'environ 35 hectares, la ZAC Bastide Niel s'étend depuis le quai des Queyries au nord, vers l'avenue Thiers au sud, et de la rue Hortense à l'ouest aux anciens frets de la SNCF et actuels ateliers du tramway à l'est.

La ville et la Communauté urbaine ont souhaité dès 2007 ouvrir une large concertation avec les habitants et professionnels sur ce territoire, dans une recherche partagée de poursuite de la requalification engagée.
A l'issue de cette concertation, et conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du territoire les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, parmi lesquels peuvent être cités :

- Le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- Le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,

- La préservation et la valorisation des éléments d'identité du quartier, avec la conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

Dès 2010, la Communauté urbaine a confié la conception du projet urbain à un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, dont le mandataire était l'agence néerlandaise MVRDV, représentée par Winy Maas.

Sur les grands fondements initiaux arrêtés en 2009, Winy Maas s'est attaché à développer un quartier de centre ville alliant intensité urbaine et ville intime préservée, attractive et durable, respectueuse du passé patrimonial du lieu et inscrite dans les grands enjeux urbains, économiques, sociaux, humains et environnementaux de la Métropole.
A l'issue d'une nouvelle concertation et étude d'impact, la Communauté urbaine a approuvé, conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme et par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel, permettant d'acter le projet urbain élaboré par l'agence MVRDV, et d'arrêter le programme de construction mixte à 355 500 m² de surface de plancher (SDP), composé de 238 510 m² SDP de logements, 27 000 m² SDP de bureaux, 13 500 m² SDP d'activités de production, 22 500 m² SDP de commerces et 53 990 m² SDP d'équipements.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC Bastide Niel, composé du groupement BMA (mandataire)-Aquitanis-Domofrance depuis structuré au sein de la SAS d'aménagement Bastide Niel, présidée par BMA qui détient 51% du capital, Aquitanis et Domofrance 24,5% chacun, en charge de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC dans le respect du projet urbain de MVRDV, puis de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC conformément aux équilibres financiers préalablement arrêtés par la Communauté urbaine et la ville.

La SAS concessionnaire s'est donc attachée, d'une part, à affiner le projet urbain avec l'agence MVRDV, et d'autre part à élaborer en lien étroit avec les services municipaux et métropolitains les bilans de l'opération d'aménagement.

Conformément, aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC doit permettre la validation de la programmation, du programme des équipements publics (espaces publics et équipements de superstructure), ainsi que des modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

I – La traduction des objectifs métropolitains dans la mise en œuvre du projet urbain

La centralité du territoire de la ZAC lui confère des atouts essentiels dans sa contribution à la réalisation du projet métropolitain et à la mise en œuvre des objectifs urbains, économiques, sociaux, humains et environnementaux.

I-1 – Répondre aux besoins de logements grâce à une offre diversifiée, attractive, et qualitative en termes d'usages

En accord avec les réflexions menées par Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux dans le cadre de l'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (PLU 3.1), la programmation de la ZAC Bastide Niel propose une offre de logements conséquente et diversifiée donnant l'opportunité à tous les ménages d'accéder à ce nouveau quartier, dans des logements adaptés à la diversité des publics.
Le projet urbain contribuera au développement démographique tout en :

- Développant le parc de logements locatifs conventionnés, dont 15% de PLUS, 10% de PLAI et 10% de PLS,
- Favorisant l'accession sociale avec l'objectif de respecter un prix de sortie de 2 500 € TTC/m² SHAB (TVA à taux réduit dans le cadre de dispositif PSLA) ou de 3 000 € TTC/m² SHAB (TVA normale) hors parking,
- Favorisant l'accession modérée avec des prix de vente plafonnés à 3 300 € TTC/m² SHAB TTC hors parking,
- Développant une typologie d'habitat permettant une réelle qualité de vie en cœur d'agglomération.

Par leur qualité et leur confort (au travers de leurs typologies, des surfaces minimum, des ouvertures vers l'extérieur ou encore de leur organisation avec des espaces de vie atypiques), les logements construits devront répondre aux aspirations d'un large public, proposant des produits adaptés aux besoins des futurs habitants.

I-2 – Développer un quartier durable avec un engagement fort en terme de mobilisation d'énergies renouvelables

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain, la métropole a fixé des objectifs ambitieux afin de développer un quartier durable. Ces engagements de haute qualité environnementale ont été relayés à la SAS qui s'est particulièrement engagée sur 4 axes de travail, dans lesquels seront tenus 20 engagements :

- L'axe « démarche et processus » qui permet, dans le temps de la ZAC l'amélioration continue des process et de la qualité et le raisonnement en coût global avec suivi des projets sur 5 ans après leur mise en œuvre,
- L'axe « cadre de vie et usages » qui met en avant la mixité sociale, favorise le développement de projets tels que la mise en place d'une conciergerie, la gestion des îlots de chaleur ou encore la prise en compte de l'ensoleillement,
- L'axe « développement territorial » qui valorise l'économie de proximité, les circuits courts, développe la logistique urbaine, la mutualisation des moyens ou encore la valorisation des déchets de chantiers,
- L'axe « préservation des ressources et changement climatique » qui accompagne le développement des smart grid avec des engagements forts sur les consommations, des économies de l'eau, une forte végétalisation…

L'ensemble de ces engagements permettront la labellisation Ecoquartier pour la ZAC Bastide Niel. Sur le dernier axe particulièrement, l'ambition est d'atteindre une couverture exclusive des besoins thermiques par des énergies renouvelables, grâce au raccordement au réseau de chaleur développé par Bordeaux Métropole sur le territoire Plaine rive Droite. En outre, l'utilisation de panneaux photovoltaïques positionnés efficacement sur les toitures viendra couvrir la moitié des besoins électriques.
En outre, la ZAC est inscrite dans la démarche Eco-Cité avec 7 fiches-actions proposées par la SAS.

II – Les objectifs du projet urbain et le parti d'aménagement

Les principes d'aménagement proposés visent à produire un quartier durable attractif, mixte et vivant, en cœur d'agglomération :

Un quartier respectueux du patrimoine et valorisant la lumière naturelle
Le projet proposé par l'équipe MVRDV est issu des traces existantes de l'histoire du site, de son patrimoine militaire et ferroviaire. Il repose sur la prise en compte de cette mémoire et appuie les éléments constitutifs du projet urbain sur les bâtiments existants ainsi que l'empreinte des rails.
Des principes de coupes des volumétries des bâtiments permettront de développer des bâtiments bioclimatiques bénéficiant d'un éclairement naturel. Ceux-ci induisent la mise en œuvre de formes urbaines spécifiques, découpées et architecturées, marquées par de nombreuses émergences et des hauteurs très variées, permettant des conditions d'ensoleillement et d'ombrage sur les îlots connexes optimales.

Un quartier dense et durable
Environ 130 îlots seront déclinés depuis des micro-îlots (emprise au sol inférieure à 50 m²) jusqu'à des îlots de très grande taille (emprise au sol entre 6 000 et 11 000 m²).
Le projet urbain optimisera la consommation électrique des futurs habitants et usagers du quartier, par la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les toitures ou façades témoignant d'une orientation adéquate, couvrant ainsi 50% des besoins électriques. Le réseau de chaleur développé à l'échelle de la Plaine Rive Droite couvrira 100% des besoins thermiques liés à l'opération.
Les modes de déplacements actifs seront favorisés avec 85% des espaces publics identifiés en zones de rencontre (véhicules tolérés à 20 km/h) et 15% en zone 30.

Un quartier vivant, fort d'une identité urbaine, avec des espaces publics de centralités, générant une attractivité spécifique (événementiel, culturel, local…) sur des espaces fédérateurs. Six centralités se repartiront sur l'ensemble du site et présenteront des usages et activités différenciés, sur des espaces publics, ouverts à la rue. Des parcs 3D viendront ponctuer le quartier, offrant des espaces collectifs de proximité, fédérateurs d'intimité, et dont la conception en volumétrie permettra de faire écho à leurs franges bâties. Chaque espace aura son propre thème et sa propre identité (biodiversité, jardin à thème, espace de loisir, terrain de sport…)
Un traitement uniforme mêlant des matériaux minéraux et une forte végétalisation avec plus de 1 500 arbres plantés sur les espaces publics permettra de forger une identité urbaine au quartier et de privilégier les déplacements piétons et cyclistes.

Un quartier accessible et diversifié
Connecté notamment grâce au pont Chaban-Delmas, mais également par les 2 lignes de Transport en Commun en Site Propre le desservant, le quartier Bastide Niel offrira des espaces publics de proximité favorisant les rencontres et l'appropriation des lieux au travers de différents usages. En cœur de quartier, les déplacements doux seront favorisés, notamment par le regroupement du stationnement en superstructure. La part modale pour les véhicules légers a été fixée à 20 %, posant un objectif initial ambitieux sur ce quartier.

III – Le programme global prévisionnel de construction

Le programme global prévisionnel de construction développe 355 500 m² de surface de plancher (SDP) au total sur une superficie de 35 ha.

Ce volume est affecté aux programmations suivantes :

- Logements : 238 510 m² SDP, ce qui représente environ 3 400 logements,
- Equipements publics et privés : 53 990 m² SDP,
- Bureaux : 27 000 m² SDP,
- Commerces : 22 500 m² SDP,
- Activités de production : 13 500 m² SDP.

La programmation des logements s'inscrit dans les orientations fixées par la politique de l'habitat et les objectifs en découlant. Elle vise à diversifier l'offre sur ce secteur afin de proposer une offre adaptée aux besoins des futurs habitants, ouverte au plus large public.
Des objectifs de typologies ont été arrêtés, susceptibles d'évoluer en fonction de l'analyse des besoins au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Ainsi, il est visé 40% de T1/T2, 35% de T3 et 25% de T4/T5.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35 % des logements locatifs sociaux conventionnés, dont 15 % de PLUS, 10 % de PLAI et 10 % de PLS.

Afin de favoriser l'accession, 10 % de la programmation est dédiée à l'accession sociale (type PSLA) et 10 % à l'accession modérée.

Le logement en accession libre représente 45% de l'offre globale de logements.

IV – Le programme des équipements publics

Le projet urbain de la ZAC Bastide Niel propose la création d'un nouveau quartier et nécessite donc l'aménagement d'équipements d'infrastructure et de superstructure permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

On distingue, pour chacun de ces équipements, la part prise en charge par l'opération, car liée aux besoins des futurs habitants, et la part prise en charge par les collectivités, du fait d'un intérêt dépassant celui de la ZAC.

IV-1 – Les équipements publics de superstructure

Un premier groupe scolaire appelé « Hortense » (groupe scolaire 1) est prévu dans le périmètre de la ZAC, incluant un centre de loisirs. Prévu pour accueilli 18 classes dont 15 répondant aux stricts besoins des usagers de la ZAC, cet équipement chiffré à 12,96 M€ TTC sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Un second groupe scolaire (groupe scolaire 2), incluant également un centre de loisirs, vient également compléter les besoins en accueil d'enfants avec la création de 15 classes. Réalisé sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, cet équipement d'un montant de 10,8 M€ TTC répond aux stricts besoins des usagers de la ZAC.

Ces deux équipements seront financés par la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, conformément aux dispositions de la délibération métropolitaine n° 2015/746 relative au financement des groupes scolaires en opération d'aménagement.

Attachée à ce groupe scolaire 2, une crèche d'environ 60 places est prévue afin d'accueillir les enfants en bas-âge de la ZAC Bastide Niel. Estimée à 3,5 M€ TTC, cet équipement sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux bénéficiera de la participation de la SAS Bastide Niel à hauteur de 100%, considérant son installation strictement nécessaire à l'accueil des nouvelles populations.

Le gymnase Thiers sera rénové et accueillera en sus une salle polyvalente. La réalisation de cet équipement est estimée à 4 M€ TTC et se fera sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bordeaux. Une participation du bilan de la ZAC, à hauteur de 40 %, soit 1,6 M€ TTC sera versée par la SAS Bastide Niel, au regard des besoins estimés des futurs habitants de la ZAC.

Un espace sportif de plein air type city stade est prévu, mutualisé avec le groupe scolaire 1 « Hortense ». Réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux, pour un montant de 350 000 € TTC, le financement de cet équipement bénéficiera d'une participation du bilan de la ZAC à hauteur de 100%, considérant qu'il répond strictement aux besoins de proximité.

Un pôle sportif neuf proposant notamment un gymnase est prévu à proximité du groupe scolaire 2. Réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux pour un montant estimé à 5,75 M€ TTC, cet équipement sera pris en charge par le bilan de la ZAC à 100%, considérant que son usage est exclusivement lié à l'arrivée des nouvelles populations.

Tableau synthétique du coût des équipements de superstructure

Noms des équipements	Commentaires	Maîtrise d'ouvrage	Coût équipement		Participation de l'aménageur		Participation/Solde Bordeaux Métropole		Participation/Solde Ville de Bordeaux	
			en M€ HT	en M€ TTC	en M€ HT	en M€ TTC	en M€ HT	en M€ TTC	en M€ HT	en M€ TTC
Groupe Scolaire 1 appelé « Hortense», incluant un centre de loisirs	18 classes dont 15 liées aux besoins de la ZAC	Bx M	10,8	12,96	-	-	7,5	9,3	3,3	3,66
Groupe Scolaire 2, incluant un centre de loisirs	15 classes liées à la ZAC	Bx M	9	10,8	-	-	7,5	9,3	1,5	1,5
Salle polyvalente	emplacement du gymnase Thiers	Ville de Bordeaux	3,33	4	1,33	1,6	-	-	2	2,4
Espace sportif type City Stade	mutualisé avec le Groupe Scolaire Hortense	Ville de Bordeaux	0,29	0,35	0,29	0,35	-	-	-	-
Crèche de 60 places	attachée au Groupe Scolaire 2	Ville de Bordeaux	2,9	3,5	2,9	3,5	-	-	-	-
Pôle sportif	équipement neuf	Ville de Bordeaux	4,79	5,75	4,79	5,75	-	-	-	-
TOTAL			31,11	37,36	9,31	11,2	15	18,6	6,8	7,56

IV-2 – Les équipements publics d'infrastructure

Les équipements publics d'infrastructures ont été regroupés par catégories définissant leurs usages. L'ensemble des espaces sont financés selon les détails suivants :

Voies de desserte inter quartiers

Par leurs futurs usages, ces voies inter quartiers présentent une part d'intérêt général dont le financement partiel par bordeaux Métropole vient en participation à la remise d'ouvrage de ces équipements destinés à être remis dans le patrimoine métropolitain.

Les infrastructures identifiées VB1 à 9 permettent la desserte en transports en commun en zone 30, par des voies en site propre ou partagées avec les véhicules légers. Réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur pour **un coût de travaux** de 8 706 482 M€ HT, on distingue deux types d'équipements :

- Les infrastructures bénéficiant d'une participation de Bordeaux Métropole à hauteur de 52 % du coût complet (hors éclairage public) pour les voies mutualisées VB1A, VB1B et VB2 à VB7, soit 3 655 702 € HT et d'une participation de la ville de Bordeaux à hauteur de 52 % du coût de l'éclairage public, soit 191 504 € HT. Cette proportion de 52%

correspond à la part estimée d'intérêt général, au regard du profil de la voie partagée entre les bus et les véhicules légers.

- Les infrastructures bénéficiant d'une participation à hauteur de 100 % pour les voies en site propre VB8 et VB9, soit 1 241 297 € HT pour Bordeaux Métropole et 66 711 € HT pour la ville de Bordeaux. Cette prise en charge totale vient acter l'intérêt général de ces voies dédiées aux transports en commun.

Les infrastructures identifiées VP1 à 21 correspondent aux voies de circulation asymétriques à sens unique d'une largeur de 10 mètres intégrant une fille de circulation, une bande de service et les trottoirs. Celles-ci sont identifiées comme des zones 30. On distingue plusieurs types de financement de ces voies primaires :

- Un équipement à 100% d'intérêt général : la rue de la Rotonde, existante à reconfigurée à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la SAS (VP2) qui se prolonge (VP20) pour rejoindre l'avenue Abadie pour un coût global de 1 336 546 € HT, avec un financement parallèle de la ville de Bordeaux à hauteur de 79 810 € HT pour l'éclairage public,
- Des voies sous maitrise d'ouvrage de l'aménageur avec une participation des collectivités :
    - les VP1, VP3, VP4 et VP19 bénéficiant d'une participation de Bordeaux Métropole à hauteur de 48% du coût complet, soit 2 339 997 € HT et d'une participation de la Ville de Bordeaux à hauteur de 48% du coût de l'éclairage public, soit 122 724 € HT,
    - la VP5 bénéficiant d'une participation de Bordeaux Métropole à hauteur de 60% du coût complet, soit 1 344 196 € et d'une participation de la Ville de Bordeaux à hauteur de 60% du coût de l'éclairage public, soit 74 935 € HT.
- Des équipements propres exclusivement financées par le bilan de la ZAC : VP7, VP8, VP11, VP12, VP13, VP14, VP15, VP16, VP17 et VP21 pour un montant prévisionnel de 2 053 883 €HT.

Voies de desserte locale

Ces voies constituent des équipements propres de la ZAC et sont en conséquence financés à 100% par le bilan de la ZAC.

Les voies secondaires :

Il s'agit de voies « symétriques » à sens unique, délimitées en zone de rencontre, d'une largeur de 10 mètres, elles permettent le maillage des voies bus et des voies primaire. Réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, le coût global des travaux est estimé à environ 9 M€ HT, pour l'ensemble des 37 voies. Aucune participation des collectivités n'est envisagée sur ces infrastructures dont les usages sont totalement liés aux besoins engendrés par l'arrivée des nouvelles constructions.

Les voies de desserte :

Sont définies comme telles les voies d'une largeur de 6 mètres permettant la desserte fine du quartier. La circulation est apaisée sur ces espaces avec la définition d'une zone de rencontre limitant la vitesse à 20 km/h. Réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, le coût global des travaux est estimé à environ 2,37 M€ HT, pour l'ensemble des 22 voies. Aucune participation des collectivités n'est envisagée sur ces infrastructures dont les usages sont totalement liés aux besoins engendrés par l'arrivée des nouvelles constructions.

Les « entre deux » :

Ces espaces identifient les dilatations de l'espace public entre les voies et les îlots. De caractère public et piétonnier, ils ont pour vocation d'offrir une diversité d'usages propices aux rencontres et à la vie du quartier. L'objectif est ainsi de provoquer une activité ouverte sur la rue, en relation avec la destination des rez-de-chaussée qu'ils viennent prolonger. On pourra donc y voir des terrasses de café, des extensions de commerces ou des habitations, des aires de jeux ou encore des évènements éphémères. Exceptés les entre-deux exceptionnellement mis en œuvre par les opérateurs, la quasi-totalité de ces 50 espaces sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur pour un montant de 8 264 646 € HT. Aucune participation des collectivités n'est prévue pour ces espaces dont les usages sont totalement liés aux futurs habitants.

Les centralités :

Ces lieux publics ont pour rôle primordial d'activer et de stimuler un point précis du quartier. Par un traitement spécifique lui donnant sa propre identité, chacune de ces centralités viendra se démarquer avec un atout

caractéristique. Ce sont au total 6 espaces fédérateurs qui deviendront des points de repères pour les habitants et usagers. Le financement de ces équipements est inclus dans le chiffrage des voies et entre-deux qui couvrent ces centralités.

Les parcs 3D :
Les parcs constituent un réseau d'environ 24 entités parsemant ponctuellement le quartier de la ZAC Bastide Niel. Ces espaces, conçus en trois dimensions, viennent agrémenter la vie des habitants en proposant des lieux divers dans leurs usages, leurs programmations et leurs conceptions. En effet, chaque parc sera imaginé par un paysagiste différent et offrira un langage propre pour des activités variées (jardins, terrains de jeux, sports, loisirs, bassin, passage…). Exceptés les parcs 3D mis en œuvre par les opérateurs, la quasi-totalité de ces espaces sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur pour un montant de 5 579 877 € HT.

Noms des équipements		Maîtrise d'ouvrage	Coût des travaux en € HT	Participation de Bordeaux Métropole aux travaux en € HT	Participation de la Ville aux travaux en € HT	Solde montant travaux à charge de la ZAC en € HT
Voies Bus	VB1A, VB1B à VB7	SAS	7 398 474	3 655 702	191 504	3 551 267
	VB8 et VB9		1 308 008	1 241 297	66 711	0
	sous total VB		8 706 482	4 896 999	258 215	3 551 267
Voies Primaires	VP2 et VP20 (Rotonde)	Bx M / SAS	1 336 546	1 256 736	79 810	0
	VP5	SAS	2 315 261	1 344 196	74 935	896 130
	VP1, VP3, VP4 et VP19		4 997 718	2 339 997	122 724	2 534 996
	VP7 à 8, VP11 à VP17 et VP21		2 053 883	0	0	2 053 883
	sous total VP		10 703 408	4 940 929	277 469	5 485 009
Voies Secondaires	VS 1 à 37		9 013 950	0	0	9 013 950
Voies de Desserte	VD 1 à 22		2 375 248	0	0	2 375 248
Entre Deux	E1 à E56 (et Place d'Armes)		8 264 646	0	0	8 264 646
Parcs 3D	27 P		5 579 877	0	0	5 579 877
TOTAL			44 643 611	9 837 928	535 684	34 269 997

V – Le phasage prévisionnel de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de la ZAC Bastide Niel est arrêtée à 13 ans (07/2028), afin de réaliser à la fois l'intégralité des équipements publics de l'opération mais également l'ensemble du programme de construction.

Le programme de construction devrait être réalisé selon le phasage prévisionnel suivant, avec pour chacune des périodes, l'application de la répartition globale par nature de logements :

Phase 0/1 : jusqu'à 2019 : environ 1 520 logements, 12 585 m² de commerces, 10 488 m² de bureaux, 10 790 m² d'équipements privés, 4 276 m² de locaux d'activités et 18 146 m² de cessions diverses,

Phase 2 : 2020 – 2023 : environ 650 logements, 5 995 m² de commerces, 8 085 m² de bureaux, 1 963 m² d'équipements privés, 1 600 m² de locaux d'activités et 12 621 m² de cessions diverses,

Phase 3 : 2024 – 2028 : environ 1 230 logements, 3 921 m² de commerces, 8 427 m² de bureaux, 7 623 m² de locaux d'activités et 10 471 m² de cessions diverses,

Le programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur est phasé en tranches d'aménagement qui viendront répondre au développement des îlots aménagés et aux besoins engendrés par les arrivées successives de nouvelles populations.

VI – Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

VI-1 – Les dépenses prévisionnelles d'aménagement

Les dépenses sont ventilées sous huit postes :

- les études de définition et de suivi,
- les frais d'acquisition et de libération des sols,
- les frais d'aménagement,
- la participation aux équipements publics,
- les honoraires de concession,
- les frais de communication,
- les frais divers,
- les montants de TVA encaissée et reversée.

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 152 958 062 € HT, soit 173 533 898 € TTC. Elles sont réparties comme tel :

Les frais d'études de définition et de suivi d'opération comprenant à la fois les études liées au montage du dossier de réalisation et aux enquêtes publiques (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier de réalisation…) mais aussi celles nécessaires dans le suivi de l'opération, en phase réalisation, pour un montant prévisionnel de **2 175 490 € HT / 2 610 588 € TTC**.

Les frais d'acquisition et de libération des sols permettant :

- de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, soit le foncier appartenant à Bordeaux Métropole, à la ville de Bordeaux ou à des propriétaires autres, notamment la SNCF,
- de couvrir les frais d'actes
- et d'assurer les travaux de déconstruction, dépollution, gardiennage et nettoyage…

pour un montant prévisionnel de **49 827 713 € HT / 52 132 436 € TTC**.

Les frais d'aménagement regroupant le coût des travaux (installations électriques, VRD et espaces publics, parcs 3D), les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et provisions, pour un montant prévisionnel de **72 196 009 € HT / 86 635 211 € TTC.**

La participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général pour la réalisation des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage des collectivités (Crèche, pôle sportif et city stade à hauteur de 100% et Salle polyvalente à hauteur de 40%) représentant un montant prévisionnel de **9 333 333 €HT, soit 11,2 M€ TTC**.

La rémunération de l'aménageur calculée sur la base des conditions validées dans le Traité de concession (forfaits et pourcentages) pour un montant prévisionnel de **14 468 365 € HT/ 17 362 038 € TTC**.

Les frais de communication correspondant aux démarches de communication, et notamment la mise en place et l'aménagement d'un lieu de communication et de concertation permanent, « la Maison du projet », pour un budget prévisionnel de **1,5 M€ HT / 1 798 428 €TTC**.

Les frais divers intégrant les frais financiers, impôts, taxes et une provision pour participation au titre du stationnement en cas d'un éventuel besoin de substitution temporaire à un opérateur pour l'acquisition de places de stationnement, pour un montant prévisionnel de **3 457 152 € HT / 3 657 152 € TTC**.

Le différentiel de TVA correspondant à l'écart entre la TVA collectée sur les cessions et la TVA acquittée sur les dépenses soumises à TVA, pour une valeur négative de **1 861 955 €**.

VI-2 – Les recettes prévisionnelles d'opération

Les recettes sont ventilées sous six postes :

- les recettes de cessions et valorisation des droits à construire réalisés en direct par l'aménageur,
- la participation des constructeurs,
- la participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur,
- la participation communautaire,
- la revalorisation des recettes de cessions,
- les autres recettes.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 152 958 062 € HT, soit 173 533 898 € TTC. Elles sont réparties comme tel :

Les recettes liées à la commercialisation des droits à construire ainsi que leur valorisation sont présentées sous 4 formes :

- **les recettes de cessions des charges foncières** à opérer par l'aménageur pour une SDP de 256 844 m², représentant, avec une modération appliquée aux prix de vente au regard des destinations, un montant prévisionnel de **86 785 219 € HT / 102 173 098 € TTC**,
- **Les recettes de cessions des charges foncières pré commercialisées par Bordeaux Métropole**, correspondant aux cessions à des tiers, pour un montant prévisionnel de **3 792 575 € HT / 4 437 021 € TTC**,
- **La valorisation des droits à construire réalisés en direct par l'aménageur** correspondant aux opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SAS, dans la limite de 20% du programme de construction (hors équipements publics de superstructure). Cela représente une SDP de 62 822 m² valorisé à hauteur de **12 983 064 € HT / 13 697 133 € TTC**, selon l'application d'un barème identique à celui des charges foncières commercialisées auprès d'opérateurs externes,
- **La neutralisation des droits à construire sur la Place d'Armes** correspondant à la provision pour une perte financière de recettes envisageable pour la non réalisation des 8 100 m² SDP initialement prévus sur la Place d'Armes, soit une perte de **1 799 982 € HT / 2 159 978 € TTC**.

Cette inscription dont le bilan en recettes négative permet tout à la fois de souligner l'évolution du plan masse du projet résultant d'une décision récente du concédant, et de ne pas remettre en cause le Programme global de construction (PGC) : une procédure de modification du dossier de création de ZAC est ainsi évité et le maintien du PGC laisse la faculté au concessionnaire de répartir sur les autres îlots de la ZAC les mètres carrés neutralisés par la suppression de l'îlot de la Place d'Armes.

La participation des constructeurs concernant les recettes issues des participations versées par les pétitionnaires dès lors que les terrains n'ont pas été acquis auprès de l'aménageur, pour un montant estimé de **595 366 €**. Le montant des participations calculé à 163,25 €/m² SDP n'est pas modulé en fonction de la nature des constructions et ne s'applique pas à la part des équipements publics répondant aux besoins de l'opération.
Le montant de ces participations a été calculé comme suit :
PARTICIPATION AU m² SDP = [[Études + (Quote-part foncier Bordeaux Métropole + frais de libération) (35%) + Aménagement + Participations aux équipements d'IG + Rémunération (hors rémunération sur commercialisation) + Frais de communication] – [Participation des collectivités aux équipements propres à la ZAC + Revalorisation des recettes de cessions + Participation de Bordeaux Métropole + Autres recettes]] / SDP TOTALE DU PGC = 163,25 €/m² SDP
La recette attendue de 595 366 € concerne l'opération qui serait développée directement par ICF sur son foncier et la reconversion du Gymnase Thiers, appartenant à la ville de Bordeaux, en salle polyvalente à usage du quartier (60% du besoin) et des habitants de la ZAC. Ces éléments prévisionnels devront être appréciés en fonction de la réalité des surfaces complémentaires effectivement créées lors de la mise en œuvre du projet urbain sur ces emprises.

Les participations aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur recouvrant les participations versées par Bordeaux Métropole et par la ville de Bordeaux, pour le financement, selon leurs compétences respectives, de leur quote-part des voies d'intérêt général pour la part dépassant les stricts besoins de la ZAC. Il s'agit en fait de participations au titre de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine des collectivités. Pour la ville de Bordeaux, ce poste recouvre une partie des coûts de l'éclairage public sur les voies Bus et les voies primaires, soit **535 684 € HT / 642 821 € TTC**. Pour Bordeaux Métropole, le calcul a été fait sur la base du coût complet (c'est-à-dire assiette foncière, mise au propre, études, travaux (hors éclairage) pour les montants visés précédemment et une quote-part de rémunération de l'aménageur) des voies bus et voies primaires, modéré par la part correspondant aux besoins supérieurs à ceux générés par la ZAC, soit **15 483 565 € HT / 18 580 278 € TTC**.
La participation métropolitaine au titre de l'effort d'aménagement pour un montant de **29 078 723 €**.
Une revalorisation des recettes de cessions, prudente, intégrant la revalorisation des droits à construire cédés par l'aménageur ainsi que ceux réalisés en direct pour un montant de **4 489 258 € HT / 5 222 932 € TTC**.
Les recettes diverses regroupant le transfert des charges et recettes liées à l'exploitation et la valorisation des places de stationnement éventuellement financées par l'aménageur pour **1 014 591 €HT**.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des dépenses et des recettes, ventilées sous ces différents postes, sont échelonnées dans le temps, année par année (voir annexes).

VI-3 – Le bilan aménageur prévisionnel

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Etudes de définition et de suivi de l'opération	2 175 490	435 098	2 610 588
Dossier de réalisation	928 094	185 619	1 113 713
Phase réalisation	1 247 396	249 479	1 496 875
Frais d'acquisition et de libération des sols	49 827 713	2 304 724	52 132 437
Acquisitions foncières	38 744 768		38 744 768
- auprès de la CUB	31 058 078		31 058 078
- auprès de la Ville de Bordeaux	333 000		333 000
- autres	7 353 690		7 353 690
Frais	265 675	53 135	318 810
Libération des terrains (dépollution, déconstruction, BET spécifiques, frais de gestion et libération)	11 476 012	2 251 589	13 727 601
Neutralisation assiette foncière des groupes scolaires et EPIG	-658 742		-658 742
Frais d'aménagement	72 196 008	14 439 202	86 635 210
Etudes travaux dont maîtrise d'œuvre	6 099 071	1 219 814	7 318 885
Travaux et aléas	65 055 994	13 011 199	78 067 193
Autres frais	1 040 943	208 189	1 249 132
Participation aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage des collectivités et répondant aux besoins de la ZAC	9 333 334	1 866 666	11 200 000
Crèche à 100%	2 916 667	583 333	3 500 000
Pôle sportif à 100%	4 791 667	958 333	5 750 000
Salle polyvalente à 40%	1 333 333	266 667	1 600 000
City Stade Hortense à 100%	291 667	58 333	350 000
Honoraires de concession	14 468 365	2 893 673	17 362 038
Frais de communication	1 500 000	298 428	1 798 428
Frais divers dont participation au titre du stationnement	3 457 152	200 000	3 657 152
TVA encaissée / reversée		-1 861 955	-1 861 955
TOTAL DES DEPENSES	**152 958 062**	**20 575 836**	**173 533 898**

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions des droits à construire à opérer par l'aménageur		86 785 220	15 387 878	102 173 098
- Locatif social PLUS/PLAI	à 180 € HT / m² SDP	3 817 481	209 961	4 027 442
- PLS	à 230 € HT / m² SDP	1 735 097	95 430	1 830 527
- Accession aidée	à 250 € HT / m² SDP	8 027 874	441 533	8 469 407
- Accession libre	à 499,88 € HT / m² SDP	51 527 292	10 305 458	61 832 750
- Commerces et services	à 233,33 € HT / m² SDP	4 817 440	963 488	5 780 928
- Bureaux	à 277,78 € HT / m² SDP	6 457 069	1 291 414	7 748 483
- Equipements privés	à 300 € HT / m² SDP	3 825 733	765 147	4 590 880
- Locaux d'activités	à 110 € HT / m² SDP	1 450 874	290 175	1 741 049
- Cessions diverses	à 222,22 € HT / m² SDP	5 126 360	1 025 272	6 151 632
Cessions par l'aménageur des droits à construire précommercialisés		3 792 575	644 446	4 437 021
Valorisation des droits à construire réalisés en direct par l'aménageur		12 983 065	714 068	13 697 133
- Locatif social PLUS/PLAI	à 180 € HT / m² SDP	6 282 171	345 519	6 627 690
- PLS	à 230 € HT / m² SDP	3 210 894	176 599	3 387 493
- Accession aidée	à 250 € HT / m² SDP	3 490 000	191 950	3 681 950
Neutralisation de l'îlot B083 Place d'Armes		-1 799 982	-359 996	-2 159 978
Participation des constructeurs à 163,25 € HT / m² SDP		595 365	48 996	644 361
- Locatif social PLUS/PLAI		241 642	13 290	254 932
- PLS		241 642	13 290	254 932
- Cessions diverses		112 081	22 416	134 497
Participation aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur		16 019 249	3 203 850	19 223 099
- Financement Ville de Bordeaux		535 684	107 137	642 821
- Financement Bordeaux Métropole		15 483 565	3 096 713	18 580 278
Participation métropolitaine		29 078 723	0	29 078 723
Revalorisation des recettes de cessions		4 489 258	733 674	5 222 932
Autres recettes dont valorisation des places de stationnement		1 014 591	202 918	1 217 509
TOTAL DES DEPENSES		**152 958 064**	**20 575 834**	**173 533 898**

VI-4 – Le bilan consolidé prévisionnel pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Etudes de définition et études techniques	2,87	0,57	3,44	Cessions à l'aménageur	31,06	0	31,06
Acquisitions et travaux liés	32,31	0,86	33,17	Cessions à des tiers	2,23	0	2,23
Frais divers de gestion de site	0,67	0,13	0,8	Participation de la Ville à l'étude culturelle	0,03	0	0,03
Participation de Bordeaux Métropole	44,56	3,1	47,66	Subventions diverses	0,01	0,00	0,01
- au titre du portage du dossier de réalisation	0,99	-	0,99				
- au titre de la participation à l'équilibre	28,09	-	28,09				
- au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain	15,48	3,1	18,58				
Groupe scolaire (30 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins ZAC)	19,8	3,96	23,76	Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16
TOTAL	**100,21**	**8,62**	**108,83**	**TOTAL**	**38,13**	**0,36**	**38,49**

sommes déjà mandatées ou perçues

Les cessions à l'aménageur sont estimées hors neutralisation de l'assiette foncière des équipements publics ou d'intérêt général (EPIG) de superstructures.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole fait apparaître un investissement brut de 108,83 M€ TTC dont 38,40 M€ TTC ont déjà été mandatés. Il reste donc un effort brut de 70,43 M€ TTC à porter.

En recettes, le bilan pour Bordeaux Métropole affiche 38,49 M€ TTC dont 36,22 M€ TTC restent à être perçus. Les participations de Bordeaux Métropole à la réalisation des Groupes scolaires seront conformes à la délibération n° 2015/746 du 27 novembre 2015 relative au financement de Bordeaux Métropole aux groupes scolaires en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain.

VI-4 – Le bilan consolidé prévisionnel pour la Ville de Bordeaux

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux	11,33	2,27	13,6	Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville	9,33	1,87	11,2
- Salle polyvalente Thiers	3,33	0,67	4	- Salle polyvalente Thiers	1,33	0,27	1,6
- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75	- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75
- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35	- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35
- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5	- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5
Participation au coût de l'éclairage public pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	0,53	0,11	0,64				
Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16	Cessions à l'aménageur	0,33	0	0,33
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0,00	0,03				
TOTAL	**16,69**	**2,74**	**19,43**	**TOTAL**	**9,66**	**1,87**	**11,53**

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 19,43 M€ TTC dont 0,03 M€ TTC ont déjà été mandatés. Il reste donc un effort brut de 19,40 M€ TTC à porter.
En recettes, le bilan pour la Ville de Bordeaux affiche 11,53 M€ TTC dont la totalité reste à être perçue ; les éléments relatifs aux équipements, à leur financement ont été approuvés par délibération de la ville de Bordeaux du 25 janvier 2016.

VI-4 – Retour fiscal

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien Bordeaux Métropole que la commune de Bordeaux. Ainsi, à partir des données du projet arrêtées dans le dossier de réalisation, une estimation du retour fiscal de ce dernier a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m^2 de surfaces de plancher (SP), 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.

<u>Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune</u> :

Il s'agit de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la taxe foncière sont 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 1,81 M€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 3,33 M€ pour la commune de Bordeaux.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée fin 2015, à partir des données issues du projet à cette date, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

<u>Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :</u>

Par ailleurs, Bordeaux Métropole dont le régime fiscal est la Fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales[1] :

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

- 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 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 établissement contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m^2 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 ce volet.

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 1,56 M€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 3,37 M€ par an.

VII – Le régime des taxes et participations d'urbanisme

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les futures constructions de la ZAC, elle est exonérée de la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC).
En outre, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part intercommunale de la Taxe d'aménagement (TA).
Conformément de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme, les constructeurs qui n'achèteront pas leurs terrains auprès de l'aménageur seront redevables d'une participation aux équipements de la ZAC dont le calcul indicatif est basé sur la superficie développée multipliée par 163,25 €/m² SDP. Ce montant n'est pas, pour l'heure, modulé selon les natures des constructions et ne s'applique pas à la part des équipements publics répondant aux besoins de l'opération.
Le projet de convention relatif aux participations visées à l'article L311-4 sera mis au point par la SAS et Bordeaux Métropole conformément à l'article 25-1 du Traité. De plus, il pourra être fait application de l'article L311-5 permettant aux propriétaires de participer directement à l'aménagement de la zone en substitution totale ou partielle des participations dues.

VIII – Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement

La SAS Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC, dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Il vous est désormais proposer de décider :

- L'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux, comportant les pièces suivantes, conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme :
    - Présentation du projet urbain,
    - Programme des équipements publics de la ZAC ainsi que la délibération municipale approuvant le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de gestion future et les participations financières,
    - Programme global de construction,
    - Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps,
    - Etude d'impact complétée au stade du dossier de réalisation, conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme.

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 les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.5217-2,

VU la délibération n° 2015/0745 du 27 novembre 2015 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L311-1 et suivants, ainsi que ses articles R311-7 à 9,

VU la délibération communautaire n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération communautaire n° 2014/0269 du 23 mai 2014 approuvant le dossier modificatif de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération communautaire n° 2014/0270 du 23 mai 2014 approuvant la désignation du concessionnaire de la ZAC Bastide Niel, composé du groupement BMA-Aquitanis-Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU la délibération municipale n° 2016/36 du 25 janvier 2016 approuvant le programme prévisionnel des équipements publics, les modalités financières de leur réalisation ainsi que la prise en gestion ultérieure des équipements relevant des compétences de la ville,

VU le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux, ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation
CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil métropolitain de décider de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ZAC Bastide Niel, à Bordeaux, selon les enjeux, objectifs et conditions précités.

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel dans ses différentes composantes afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain.

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Bastide Niel.

DECIDE

Article 1 :
Le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel est approuvé.

Article 2 :
Le programme des équipements publics de la ZAC Bastide Niel est approuvé.

Article 3 :
L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les futures constructions de la ZAC, elle est exonérée de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).
En outre, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA).

Article 4 :
La participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération est fixée à 44 562 288 € HT, soit 47 659 001 € TTC, et sera imputée sur l'exercice 2016 et suivants au chapitre 23 article 238, fonction 515.

Article 5 :
Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme.

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

Ne prend pas part au vote : Madame AJON, Madame BERNARD, Monsieur DUCHENE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **8 AVRIL 2016** **PUBLIÉ LE :** **8 AVRIL 2016**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE