

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2017	N° 2017-730

Convocation du 17 novembre 2017

Aujourd'hui vendredi 24 novembre 2017 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, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, 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, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à M. Jacques GUICHOUX
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Bernard JUNCA
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL

EXCUSE(S) :

Monsieur Jacques COLOMBIER.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h10
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h25
M. Christophe DUPRAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h50
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h40
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h00
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
Mme Brigitte COLLET à M. Daniel HICKEL à partir de 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h05
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 10h25
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain JUPPE à partir 12h45 et M. BOBET prend la présidence

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 novembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-730

Programme 50 000 logements - Opération d'intérêt métropolitain - Mérignac - Secteur Soleil-Chemin long - Modification du périmètre d'application de la taxe d'aménagement majorée (TAM) à 20% - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Le contexte de la présente délibération

Dans le cadre de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transports publics », la ville de Mérignac porte dans son projet de territoire l'ambition d'un renouvellement urbain du secteur Mérignac Soleil – Chemin Long pour produire, dans l'échéance du moyen terme, un nouveau quartier habité, dans lequel la présence des activités commerciales est confortée. Le quartier bénéficiera, dans les premières années de sa transformation, de l'inscription d'un transport en site propre performant le reliant tout à la fois aux zones d'emploi extra-rocade de la plateforme aéroportuaire et au centre de l'agglomération bordelaise via la ligne A du tramway.

Au vu de l'importance du montant des investissements publics qui seront mobilisés pour parvenir à transformer cette zone commerciale en véritable quartier habité, Bordeaux Métropole a souhaité appliquer sur ce territoire une majoration de la taxe d'aménagement, permettant aux collectivités de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins en équipements d'infrastructures et de superstructures générés par les futures constructions. Faisant suite à la délibération n° 2016-629 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2016, le taux majoré de 20% est appliqué à compter du 1^{er} janvier 2017 sur un périmètre de 58,2 hectares. Le taux majoré sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

La Société publique locale (SPL) La Fab a été chargée par la collectivité d'assister Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac dans la définition du projet urbain global, et d'accompagner la ville dans l'encadrement des opérations immobilières qui germent sur ce territoire et qui peuvent constituer l'amorce d'une démarche de renouveau.

À ce titre, La Fab s'est dotée des expertises juridiques et opérationnelles pour préciser les conditions du montage de cette opération. Dans le cadre de l'avancée des études urbaines et pré-opérationnelles, les éléments de programmation et d'opportunité de mutations foncières et immobilières ont évolué, en lien avec le dynamisme immobilier du secteur et les attentes des habitants. Suite à la finalisation, courant été 2017, du plan guide de l'opération d'aménagement, il est apparu nécessaire de mettre en cohérence le périmètre d'application de la Taxe d'aménagement majorée (TAM) avec le périmètre des études et de la concertation, intégrant la frange du tissu commercial existant situé à l'ouest de l'avenue Henri Vigneau.

2. Rappel des orientations du plan guide de l'opération d'aménagement

Les objectifs du projet urbain demeurent inchangés et peuvent être ainsi résumés :

- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil »,
- permettre aux futurs résidents de bénéficier de logements de qualité et accessibles économiquement,
- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services.

3. Rappel des composantes du projet

Sur un périmètre initial de 58,2 hectares, le programme prévisionnel de constructions nouvelles de l'opération d'aménagement était estimé fin 2016 à environ 220 000 m² de Surface de plancher (SDP) dont environ :

- 152 000 m² de SDP de logements équivalents à 2 200 logements,
- 64 000 m² de SDP de commerces et d'activités.

Outre la nécessité d'adapter l'environnement urbain de Mérignac Soleil, notamment la structure viaire et paysagère, pour y intégrer de manière significative la fonction résidentielle en complément des commerces existants ou restructurés et à terme créer un nouveau quartier de ville, un renforcement conséquent du maillage viaire et des réseaux s'avère nécessaire.

Le programme d'équipements publics concentrait donc les interventions sur :

- **des travaux d'infrastructures à créer et/ou renouveler :**
 - o **création de voies nouvelles et d'espaces publics** pour redéfinir un maillage viaire de quartier mixte (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers. La création de voiries ou d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussées et des trottoirs, la création des réseaux d'assainissement, Eaux pluviales (EP), Eaux usées (EU), Adduction d'eau potable (AEP), Défense incendie (DI) et télécommunication, ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :

- une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « chemin long nord » et assure l'accès véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes (logements – commerces),
 - la réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire Mérignac soleil qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.
- o **création d'espaces publics, de type place ou parvis piéton**, pour offrir des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement créer un environnement urbain et paysager qualitatif et amène sur Mérignac Soleil. Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) mais également en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de quartier, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :
- deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil, au niveau de la future station de tramway,
 - un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.

- o **création d'espaces verts** qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales,
- o **restructuration des voiries existantes** pour assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, améliorer le schéma de circulation, favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, TCSP, ...) et renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction. La programmation d'équipements publics d'infrastructures prévoit également la restructuration et le réaménagement des voiries existantes. Les travaux répondent à la fois à la nécessité de renforcer les divers réseaux d'assainissement EP, EU, AEP/DI et télécommunication, compte-tenu du programme prévisionnel de construction. Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et modes doux. À cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

Les voiries concernées sont les suivantes :

- le réaménagement de l'avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'avenue de la Somme jusqu'à l'avenue Henri Vigneau,
- le réaménagement de l'avenue de la Somme pour sa partie située au sud de l'avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'avenue Henri Vigneau,
- le réaménagement de l'Avenue de Matosinhos,
- le réaménagement de la rue Jacques Anquetil,
- le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier,
- le réaménagement de la rue de Mirepin.

- **la construction des équipements publics de superstructure rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier**

L'importance des nouvelles constructions à destination d'habitat engendrera un fort besoin d'équipements scolaires nouveaux, les écoles municipales existantes dans les quartiers périphériques au secteur n'étant pas en capacité d'absorber la future et nouvelle population scolaire.

Au regard des conclusions de l'étude réalisée par l'agence d'urbanisme sur cette question, les besoins estimés afin de répondre aux prévisions démographiques du secteur Mérignac Soleil ont été évalués à hauteur de 17 classes.

Le groupe scolaire répondra aux besoins de l'opération Mérignac Soleil-Chemin Long et de ceux de l'opération Marne (6 classes).

Nota 1. Pour rappel, l'estimation du coût de création et de réaménagement des espaces publics sur l'ensemble du site de projet inclut le coût des divers réseaux nécessaires à la desserte des futures constructions : raccordement électrique, eaux pluviales, fibre optique, télécom, eau potable, défense incendie.

En revanche est exclu de ce coût le montant des travaux d'assainissement collectif des eaux usées.

La répartition de chacun de ces investissements selon les compétences communales (éclairage public...) et métropolitaines sera précisée par la suite des études et intégrée dans les conventions à venir entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole.

4. Le périmètre étendu

Le périmètre proposé recouvre les zones de Mérignac Soleil-Chemin Long identifiées comme mutables et qui bénéficieront des équipements mentionnés ci-dessus, **étendu à la frange du tissu commercial existant situé à l'ouest de l'avenue Henri Vigneau.**

Il représente environ 69,1 hectares, conformément au plan joint en annexe.

5. Les éléments de programme complémentaires et les coûts prévisionnels mis à jour

a. Le programme de construction et d'aménagement mis à jour

Sur ce périmètre de 69,1 hectares, le nouveau programme prévisionnel de constructions de l'opération d'aménagement est estimé à environ 300 000 m² de surface de plancher (SDP) dont environ :

- 210 000 m² SDP de logements équivalents à 2 800 logements,
- 90 000 m² SDP de commerces, bureaux, et d'activités et d'équipements.

Dans le cadre de cette extension de périmètre et de l'intégration de la constructibilité mise à jour, des interventions complémentaires au programme d'équipement précité sont rendues nécessaires au regard des besoins générés par les mutations du secteur :

- **la restructuration des voiries existantes suivantes :**
 - o l'avenue Henri Vigneau,
 - o la rue G. Ohm,
 - o le prolongement de l'avenue de la Somme comprenant le carrefour de Chemin-long et ses amorces.
- **la construction de 4 classes supplémentaires** (à confirmer par rapport à l'étude en cours sur le dimensionnement des besoins scolaires à l'échelle de la ville de Mérignac – étude en cours sous maîtrise d'ouvrage ville.),

b. Coût prévisionnel du programme des équipements publics mis à jour en juillet 2017 et étendu au nouveau périmètre

Globalement, le coût des équipements publics d'infrastructures et de superstructure nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur justifiant ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à environ 29,5 M€ HT, soit 65% du montant global prévisionnel d'investissement estimé à 45,5 M€ HT (valeur juillet 2017), répartis comme suit :

- le coût prévisionnel des créations et réaménagements d'espaces publics (hors assainissement eaux usées, comme précisé plus haut) est estimé à 35 M€ HT, dont seulement **19 M€ HT sont rendus strictement nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants** (53% du coût des travaux),
- **le coût prévisionnel afférent aux besoins scolaires est estimé à 10,5 M€ HT.** Ce groupe scolaire de 21 classes répondant exclusivement aux besoins nouveaux générés par l'opération d'aménagement, la totalité de son coût, soit 100%, peut être mise à charge des futurs constructeurs.

6. L'application de la taxe d'aménagement à taux majoré sur l'ensemble du périmètre

Au regard de l'ampleur du programme des équipements publics rendu nécessaire par la mise en œuvre du projet urbain et au regard du programme prévisionnel de constructions, il est proposé de maintenir la taxe d'aménagement au taux de 20%.

Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale pour Bordeaux Métropole de 26 766 561 € (hors frais de gestion de 3% retenus par les services de l'État) ; la recette fiscale qui serait perçue par la Métropole avec le taux de droit commun de 5% ne se monterait qu'à environ 6,75 M€.

Le produit de cette taxe à taux majoré supportée par les futurs constructeurs sera donc inférieur aux besoins rendus nécessaires par les futures constructions ; comme exposé plus haut cela tient notamment aux besoins

importants de création ou de remise à niveau des réseaux qui ne répondent aujourd'hui, et parfois déjà de façon insuffisante (pluvial...), qu'aux seuls besoins d'une zone d'activités commerciales. Sur le volet des équipements scolaires, la création d'un nouveau groupe scolaire de dimension importante impacte également fortement le montant des investissements publics.

7. Le maintien de la participation pour le financement de l'assainissement collectif

Le programme des équipements publics ne comportant pas de travaux d'assainissement eaux usées, les futures constructions réalisées dans le périmètre de la taxe d'aménagement majorée resteront assujetties au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

8. Les modalités de reversement à la commune de Mérignac par Bordeaux Métropole

Conformément à l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme, des modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opèreront en tenant compte de la charge des équipements de compétence communale et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics.

Ne seront donc pas prises en compte les charges de fonctionnement desdits équipements.

Le produit de cette taxe d'aménagement sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Mérignac.

Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole afin de définir, y compris par avenants, les modalités de ce reversement.

9. Mise en place d'un dispositif de suivi financier et fiscal

Afin d'assurer la bonne mise en place puis l'application du présent dispositif, un comité de suivi financier et fiscal est mis en place impliquant :

- les maîtres d'ouvrages des équipements publics,
- les services instructeurs des Autorisations d'occupation des sols (AOS) de Bordeaux Métropole ;
- les services de la commune de Mérignac,
- les services métropolitains suivants : le pôle territorial ouest, la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages, la direction ressources et ingénierie financière.

10. Rappel des exonérations applicables

Il convient de rappeler ici que les exonérations de taxe d'aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de Bordeaux Métropole dans sa délibération n° 2014/0738 du 28 novembre 2014 s'appliquent sur ce secteur de taxe d'aménagement à taux majoré.

En dehors de l'ensemble des exonérations de plein droit défini par le Code de l'urbanisme aux articles L. 331-7 et suivants, et R. 331-4 et suivants, seront exonérés conformément à la délibération du 28 novembre 2014 :

- dans la limite de 90%, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ; (logements aidés par l'État dont le financement ne relève pas des PLAI - Prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du Prêt à taux zéro (PTZ)),

- dans la limite de 50% de leur surface au-delà de 100 m², les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la construction et de l'habitation (logements financés avec PTZ)

11. Effet de la délibération instaurant l'extension du périmètre d'application de la Taxe d'Aménagement Majorée - durée

Le taux majoré de 20% sera appliqué à l'intégralité du périmètre, à compter du 1^{er} janvier 2018. Le taux majoré sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

Il est rappelé que les études urbaines menées sur le secteur Mérignac Soleil-Chemin Long par La Fab ont été présentées en comité de projet des opérations d'aménagement. Par ailleurs, l'Aurba a réalisé des études relatives à l'estimation des besoins scolaires.

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 ses articles L. 331-1 et suivants, L. 331-15,

VU la délibération du Conseil métropolitain n° 2014/0738 du 28 novembre 2014,

VU les délibérations du Conseil métropolitain n°2015/0745 et 2015/0746 du 27 novembre 2015,

VU la délibération du Conseil métropolitain n° 2016/629 du 21 octobre 2016,

VU le périmètre de la taxe d'aménagement majorée, le mode de calcul de la TAM, le plan stratégique et le schéma de localisation des espaces publics

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le projet d'aménagement du secteur Mérignac Soleil-chemin Long remplit les critères fixés par le Conseil métropolitain pour être qualifié d'opération d'intérêt métropolitain, en ce qu'il remplit les conditions d'éligibilité fixés à l'article 2 de la délibération n° 2015/0745 du 27 novembre 2015,

CONSIDERANT le volume et l'ampleur des équipements publics nécessaires à l'aménagement, à la mutation et au développement du secteur Mérignac Soleil - Chemin Long, tel qu'exposé ci-dessus,

CONSIDERANT QUE l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré permettra d'optimiser les ressources fiscales destinées à financer les équipements publics rendus nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants,

DECIDE

Article 1 : de fixer à 20% le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur Mérignac Soleil délimité au plan ci-annexé,.

Article 2 : les constructions qui seront réalisées dans ledit périmètre resteront assujetties au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif,

Article 3 : de reporter le périmètre de cette taxe d'aménagement à taux majoré pour information dans les annexes du Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain,

Article 4 : de notifier la présente délibération à la commune de Mérignac, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'État en charge du recouvrement de la taxe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2017

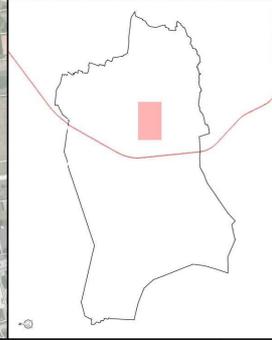
<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 DÉCEMBRE 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 4 DÉCEMBRE 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--

Opération d'aménagement Mérignac Soleil

Périmètre de la taxe d'aménagement Majorée (TAM)



Édité le 15-06-2016



 Périmètre de la TAM

0 50 100 150 200 m

1 000 m²

Sources : Bordeaux Métropole - Orthophoto IGN 2012
Échelle : 1 / 3 500 (A3) - © Cartographie : La Fab

010090910

SUR LA BASE DONNEES BORDEAUX METROPOLE - TAM A 20%

Assiette **705**
Taux **20%**
Place 5000

PROGRAMME

70 1 pl/logement pour PLAI 1/2 en ouvrage et 1/2 libre et 1,2 pl/logement pour reste en ouvrage
20 1pl /40 m² SP commerces dont 1/3 en ouvrage et 2/3 libres
1pl /100 m² SP bureaux en ouvrage

	Valeur forfaitaire	Taux Métropole	Prix Unitaire	m²	nombre de places	TA Métropole	TA Dép
						20,00%	1,30%
logements	PLAI	0	20%	-	22 016,40	-	-
Parkings	PLAI	0	20%	-	3 145,20	-	-
Places	PLAI	5000	20%	1 000,00	157,26	157 260,00	157 260,00
10,50% (10,5% PLAI)							
logements	aidés	35,25	20%	7,05	72 339,60	509 994,18	33 149,62
Parkings	aidés	35,25	20%	7,05	24 802,15	174 855,15	11 365,58
Places	aidés	5000	20%	1 000,00	-	684 849,33	44 515,21
34,50% (24,5% Autre locatif social et 10% PSLA)							
logements	libres	352,5	20%	70,50	115 324,00	8 130 342,00	528 472,23
Parkings	libres	352,5	20%	70,50	39 539,66	2 787 545,83	181 190,48
Places	libres	5000	20%	1 000,00	-	10 917 887,83	709 662,71
55,00% (10 % abordable et 45% libre)							
Bureaux		705	20%	141,00	19 000,00	2 679 000,00	174 135,00
Parkings		705	20%	141,00	3 800,00	535 800,00	34 827,00
Places		5000	20%	1 000,00	-	3 214 800,00	208 962,00
Activités commerciales		705	20%	141,00	62 562,00	8 821 242,00	573 380,73
Parking		705	20%	141,00	15 640,50	2 205 310,50	143 345,18
Places		5000	20%	1000	782,03	782 025,00	11 808 577,50
							50 831,63
							767 557,54
Activité		705	20%	141,00	4 000,00	-	-
Parking		705	20%	141,00	-	-	-
Places		5000	20%	1 000,00	-	-	-
Equipement privés			20%		-	-	-
Parking			20%		-	-	-
Places			20%		-	-	-
Equipement publics			20%		4 500,00	-	-
Parking			20%		-	-	-
Places			20%		-	-	-
Total SP					299 742,00		
Total Parkings					86 927,51		
Total Places					782,03		

TOTAL TAM **26 783 374,66** **1 740 919,35**

**CONVENTION SUR LES MODALITES DE REVERSEMENT
DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE INSTITUEE
SUR LE SECTEUR DE MÉRIGNAC SOLEIL/CHEMIN LONG
ENTRE LA VILLE DE MÉRIGNAC ET BORDEAUX METROPOLE**

ENTRE :

Bordeaux Métropole, Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle - 33045 – Bordeaux Cedex (ci-après désigné « **Bordeaux Métropole** » représenté par son Président en exercice, Monsieur Alain Juppé, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° XXXXXX du 24 novembre 2017, et reçue à la préfecture de la Gironde le jj mmmm aaaa.

D'UNE PART

ET :

La commune de Mérignac, ayant son siège social, 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (ci-après désignée « **Commune de Mérignac** ») représentée par son Maire, Monsieur Alain Anziani, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal n° xxxx du jj mmmm aaaa, et reçue à la préfecture de la Gironde le jj mmmm aaaa.

D'AUTRE PART

Dans le cadre de la délibération n° 2016/628 du 14 novembre 2016 un périmètre de Taxe d'aménagement majorée a été instauré sur le secteur de Mérignac Soleil/Chemin Long, modifié par la délibération n° 2017/xxxx du 24 novembre 2017. Cette taxe doit permettre le financement du programme d'équipements publics requis par l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil/Chemin Long » et dont le montant est évalué à 45,5 M €.

Au sein de ce programme d'équipements publics, la quote-part des équipements publics financés par la commune est estimée à XXXX €, soit XX,XX% du total des équipements publics à financer. La Taxe d'aménagement majorée étant intégralement perçue par l'établissement public de coopération intercommunale et les produits recouverts de taxe d'aménagement pouvant être reversés en tout ou partie à la commune, il y a lieu de prévoir les modalités de détermination et de reversement de la part de la Taxe d'aménagement majorée pouvant revenir à la commune de Mérignac au titre de l'opération « Mérignac Soleil/Chemin Long ».

ARTICLE 1 : Objet de la présente convention

La présente convention vient organiser les modalités de reversement par Bordeaux Métropole à la commune de Mérignac, d'une part de la Taxe d'aménagement majorée perçue sur le secteur Mérignac Soleil/Chemin Long, au prorata de la charge des équipements publics financés par la commune dans le cadre de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil/Chemin Long ».

ARTICLE 2 : Modalités du reversement

La commune adressera à Bordeaux Métropole en N une demande de reversement de la quote-part du produit de la Taxe d'aménagement majorée (TAM) encaissée par Bordeaux Métropole en N-1 sur le secteur Mérignac Soleil/Chemin Long.

Ce reversement correspondra à XX,XX% de la Taxe d'aménagement majorée, soit une quote-part de produit pour la commune à due proportion de la charge prévisionnelle des équipements publics qu'elle finance.

Bordeaux Métropole effectuera un reversement annuel. Le paiement sera effectué au profit de la trésorerie de la commune de Mérignac.

Identification internationale de compte bancaire - IBAN

--	--	--	--	--	--	--

Identifiant international banque – BIC

--

A l'appui de sa demande annuelle de reversement, la commune de Mérignac s'engage à transmettre à Bordeaux Métropole un état détaillant les dépenses mandatées par la commune en N-1 au titre des équipements publics financés sur le secteur en Taxe d'aménagement majorée (TAM).

De plus, un état complet certifié par le Comptable public des dépenses exécutées par la Commune au titre des équipements publics lui incombant devra être transmis à Bordeaux Métropole l'année suivant les derniers paiements.

Bordeaux Métropole produira ce même état au titre des équipements à sa charge.

Ces états permettront de déterminer la quote-part effective des dépenses relatives aux équipements publics à la charge de la commune et de Bordeaux Métropole et permettra ainsi d'arrêter la part du produit de TAM devant revenir au final à la commune et à la Métropole (calcul du prorata réel).

Ce calcul se traduira, soit par un complément de reversement de TAM par Bordeaux Métropole à la commune, soit par une demande de restitution de TAM par Bordeaux Métropole à la commune.

Les demandes et différents états des dépenses réalisées devront être adressés au sein de Bordeaux Métropole à :

Direction générale Finances et Commande publique
Direction ressources et ingénierie financière
Service ressources fiscales et dotations

ARTICLE 3 : Durée de la convention

- *Prise d'effet de la convention* : la présente convention prend effet à compter de sa signature entre les parties.
- *Date de fin de la convention* : la convention prendra automatiquement fin l'année suivant le plus lointain des deux exercices correspondant soit au recouvrement intégral de la Taxe d'aménagement majorée, soit au paiement complet de l'ensemble des équipements publics financés par la Taxe d'aménagement majorée sur le secteur par l'ensemble des acteurs.

ARTICLE 4 : Litiges

En cas de litiges, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Bordeaux,

Fait à Bordeaux en cinq exemplaires, le

Le Maire,

Le Président de Bordeaux Métropole

| Alain Anziani

Alain Juppé





- Périmètre opérationnel Mérignac Soleil
- 01 Avenue J.-F. Kennedy Ouest
- 02 Avenue J.-F. Kennedy Est
- 03 Avenue de la Somme Ouest
- 04 Avenue de la Somme Est
- 05 Avenue de Matosinhos
- 06 Rue G. Carpentier Nord
- 07 Rue G. Carpentier Sud
- 08 Rue J. Anquetil
- 09 Rue de Mirepin Nord + prolongements
- 10 Avenue de la Somme Nord
- 11 Rue de Mirepin Sud
- 12 Voie Intérieure - Oasis urbaine
- 13 Voie Intérieure - Oasis urbaine
- 14 Avenue H. Vigneau Nord
- 15 Avenue H. Vigneau Sud
- 16 Rue G. Ohm
- 18 Rue Pouchon
- Secteurs raccordés à l'existant
- Cheminements piétons
- Parcs et jardins



Source : Plan Masse 28/05/2017
OMA - MDP - ALTO STEP