

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 22 décembre 2017</b>	<b>N° 2017-832</b>

Convocation du 15 décembre 2017

Aujourd'hui vendredi 22 décembre 2017 à 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. 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, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel VERNEJOU, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, 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, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, 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 Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, 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, Mme Marie RECALDE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Michel VERNEJOU  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Andréa KISS à M. Thierry TRIJOLET  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN  
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE  
Mme Magali FRONZES à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Guillaume GARRIGUES  
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme BOST à M. GUICHOUX jusqu'à 11h00  
M. RAYNAL à M. MARTIN jusqu'à 10h30  
M. PUJOL à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h10  
Mme JACQUET à M. ALCALA à partir de 11h20  
M. DUCHENE à Mme WALRYCK à partir de 12h05  
Mme FERREIRA à M. FELTESSE jusqu'à 11h20  
M. TURBY à M. SUBRENAT jusqu'à 11h00  
M. BOURROUILH-PAREGE à Mme BOUDINEAU à partir de 12h05  
M. BRUGERE à Mme CUNY à partir de 12h00  
Mme CUNY à Mme COLLET jusqu'à 10h00  
M. FELTESSE à Mme FERREIRA à partir de 12h00  
Mme JARDINE à M. DELLU à partir de 12h00  
Mme LEMAIRE à Mme VILLANOVE à partir de 12h10  
Mme PIAZZA à M. FRAILE MARTIN à partir de 12h00  
M. POIGNONEC à Mme LOUNICI à partir de 12h10  
Mme TOURNEPICHE à M. TOURNERIE à partir de 11h00  
Mme TOUTON à Mme CHAZAL à partir de 12h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. COLOMBIER part à 11h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 22 décembre 2017</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2017-832</b>

---

**Mérignac - Zone d'aménagement concerté (ZAC) - Compte-rendu d'activité comptable 2016 - Décision  
- Approbation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I – Le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte-rendu annuel au concédant (CRAC) 2016, transmis par Bordeaux Métropole aménagement (BMA) ;

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

**I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac**

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole aménagement (BMA) lors de sa séance du 23 novembre 2007 par délibération n° 2007/0848. Le traité de concession a été signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration de son centre ville, la ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m<sup>2</sup> Surface hors œuvre nette (SHON), dont 32% en Prêt locatif à usage social (PLUS)/ Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 68% en accession libre,
- 6 235 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services,
- 860 m<sup>2</sup> SHON de bureaux,

Pour une SHON globale de 28 183 m<sup>2</sup>.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré-commercialisation par La Cub auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON globale de 19 765 m<sup>2</sup>. Elles sont aujourd'hui portées à 20 377 m<sup>2</sup> SHON sur les 28 647 m<sup>2</sup> SHON au global. Ce programme global de construction traduit donc une densité de 134 logements à l'hectare.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la Vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en cœur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille Eglise seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m<sup>2</sup>. Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC. Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

## **I-1. L'activité 2016 pour la ZAC**

### **Programme de construction**

La Surface de plancher (SP) totale est inchangée par rapport au CRAC 2015.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON/SP totale a augmenté de 464 m<sup>2</sup>, soit 1,60%. La répartition par type de produit a été légèrement modifiée mais retrouve son équilibre global initial avec la programmation prévue sur l'îlot 2.

#### **Ilot 1**

La Société Bouygues Immobilier, retenue par La Cub pour la réalisation de l'îlot 1 a terminé les travaux. L'îlot constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 2 038 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services a été livré en 2011.

#### **Ilot 2**

Suite au concours, l'équipe RCR-Artotec a été désignée pour la maîtrise d'œuvre d'architecture, le dépôt du permis de construire a eu lieu le 14 octobre 2014 suite à une pré-instruction avec les différents services techniques. L'îlot est constitué de 3 571 m<sup>2</sup> SP de commerces et services, 1 569 m<sup>2</sup> SP de logements locatifs sociaux conventionnés PLUS et 6 335 m<sup>2</sup> SP de logements en accession libre, soit 111 logements au total dont 20 % en PLUS (soit 22 logements locatifs sociaux PLUS, 89 logements en accession libre). Au total 19 cellules commerciales sont intégrées au projet dont une moyenne surface pour laquelle l'enseigne MONOPRIX s'est positionnée. Une Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a été obtenue en date du 21 mai 2015 pour ce projet.

Le permis de construire délivré le 20 avril 2015 a fait l'objet d'un recours contentieux déposé par un riverain, Monsieur Gonzales, le 22 août 2015 auprès du Tribunal administratif (TA) de Bordeaux qui a été rejeté le 3 Novembre 2016. Le délai de 2 mois après cette date étant dépassé pour un pourvoi en cassation, la voie de l'appel en cette matière étant fermée, le permis de construire (PC) de l'îlot 2 est devenu définitif.

Le permis de démolir de l'îlot 2 a été déposé le 3 octobre 2014 et délivré le 16 janvier 2015. Les travaux de déconstruction de l'îlot 2 ont été découpés en deux phases : la partie située en cœur d'opération a été déconstruite au deuxième semestre 2015 pour permettre l'engagement du diagnostic archéologique par les services d'archéologie de Bordeaux Métropole au 1er semestre 2016. Les immeubles situés en façade sur la place Charles de Gaulle ont fait l'objet d'une intervention spécifique, après libération intégrale des lieux.

Dès juillet 2016, en anticipation de l'issue du recours contentieux contre le PC, BMA a lancé une consultation d'opérateurs pour la réalisation de l'îlot 2 selon le programme défini dans le dossier de ZAC et validé par le permis de construire. La Commission ad-hoc tenue le 25 octobre 2016 a retenu l'offre du groupe Pichet, mieux-disant et répondant en tout point au cahier des charges. Pour le bilan de la ZAC, la recette est de 8 502 000 € HT correspondant à la valorisation des droits à construire de l'îlot 2. L'arrêté de transfert du PC a été signé le 15 février 2017 et affiché sur le site par le Groupe Pichet.

### **Ilot 3**

En 2009, Domofrance avait été désigné bailleur social pour la réalisation de l'îlot 3. Suite à la consultation de maîtrise d'œuvre qu'il avait lancé afin de retenir un architecte pour la construction de logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI, le cabinet d'architecture Alain Triaud et Luc Arsène Henry a été retenu. L'îlot propose 3 489 m<sup>2</sup> SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI. Les travaux ont été engagés par Domofrance en 2012 et le programme a été livré en avril 2014.

### **Ilot 4**

Par jury du 27 avril 2010, l'aménageur BMA a retenu comme promoteur le Groupe Pichet avec l'agence Teisseire et Touton comme maître d'œuvre pour la réalisation de l'îlot 4.

L'îlot propose 4 837 m<sup>2</sup> SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services. Les travaux débutés en juin 2012 ont permis une livraison de l'îlot en mai 2014.

## **Programme des équipements publics**

### **Jardin de la Vieille Église**

Après examen par les services techniques de la mairie, le dossier de consultation des entreprises relatif à la réalisation du jardin médiéval a été finalisé en 2014. La consultation a permis, en juillet 2014, la désignation des sociétés SOBEBO pour le lot Voiries réseaux divers (VRD)/espaces verts, CATAN pour le lot fontainerie et CITEOS pour le lot éclairage public. Les travaux ont débuté en août 2014 et la livraison est intervenue le 18 mai 2015, pour un investissement total de 306 102 €.

### **Accès piéton**

Des travaux d'aménagement provisoire du trottoir de la rue de la Vieille Église ont été réalisés par l'aménageur au mois d'avril 2014 afin de permettre l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) aux halls d'entrée des bâtiments de l'îlot 4 livrés en mai suivant. Les travaux de finition du plateau piéton seront réalisés à l'issue des chantiers de construction de l'îlot 2.

## **Point foncier**

Les dernières opérations de maîtrise foncière de la ZAC portent sur l'îlot 2 qui est composé de foncier appartenant à Bordeaux Métropole et, pour l'essentiel, de foncier acquis auprès de propriétaires privés dont BMA a également dû assurer la libération.

### **Foncier Bordeaux Métropole :**

Sur la parcelle BV7 les services de Bordeaux Métropole ont procédé à une désaffectation suivi d'un déclassement préalablement à la libération définitive des locaux qui est intervenue le 11 octobre 2016.

Une convention de cession des propriétés de Bordeaux Métropole a été signée les 30 décembre 2016 et 6 janvier 2017 pour les parcelles BV 881, BV 3, BV 598, BV 780, BV7 et partie de BV 886, pour une superficie totale de 1 829 m<sup>2</sup> appartenant à la Métropole et étant situées sur l'îlot 2. Cette promesse a été approuvée par une délibération du 17 février 2017 permettant à la Métropole de lever l'option et d'envisager la signature d'un acte de vente au plus tard le 30 juin 2017 pour un montant TTC de 884 776,60 €.

### **Foncier acquis auprès de propriétaires privés :**

Il convient de distinguer ici le volet « acquisition foncière » du volet « libération des lieux ».

- Acquisitions foncières

Pour mémoire la finalisation des acquisitions a été opérée en 2014 suite à la décision du juge de l'expropriation rendue le 19 juin 2014, BMA ayant acquis les quatre dernières parcelles privées restant à maîtriser. La revalorisation substantielle des indemnités, suite à la décision rendue par le juge de l'expropriation, est supérieure aux estimations formulées par les Domaines réactualisées en 2013 et provisionnées au CRAC 2013.

Ces sommes définitives avaient été intégrées aux équilibres financiers du CRAC 2014 qui a été présenté au Comité de pilotage (COFIL) 2015 avant dépôt auprès des services de Bordeaux Métropole.

- Libération des lieux

Lors du COFIL 2015 de préparation du CRAC 2014, une estimation des indemnités nécessaires à la libération des différents locaux acquis occupés avait été présentée. La revalorisation intégrée au CRAC 2014 était alors évaluée à près de + 650 000 € par rapport aux éléments financiers du CRAC 2013. Malgré des jugements en première instance favorables à BMA, le risque pour le bilan s'est aggravé en 2016 par rapport à 2015. Au CRAC 2015, la prise en compte des décisions du juge intervenues en 2015 et début 2016 avait conduit à une nouvelle revalorisation de + 210 000 €, ces sommes n'étant pas toujours pas définitives en raison d'appels et d'indemnités complémentaires dont le montant n'est pas connu.

En 2015 BMA, propriétaire des biens occupés, avait saisi le tribunal de grande instance afin qu'au terme des expertises menées par le commissaire du gouvernement et par les personnes concernées, le juge de l'expropriation fixe les valeurs des indemnités d'éviction ou d'expropriation.

Pour l'assister dans ces procédures, BMA a fait appel au concours de la société d'avocats EXEME.

L'aggravation des dépenses d'acquisition et d'indemnisation des occupants a une forte incidence sur le bilan global de l'opération porté à 17,60 M €HT au CRAC 2015.

## **I-2- Participations financières**

En complément des recettes de cessions, deux types de participations financières viendront abonder le bilan :

### **Participation financière de l'Ilot 1 au financement des équipements publics :**

La Communauté urbaine de Bordeaux avait assuré la pré-commercialisation de l'îlot 1 de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac à Bouygues Immobilier antérieurement à l'attribution de la concession à BMA. En application des dispositions de la convention signée entre la CUB et Bouygues Immobilier le 28 février 2007 et de l'arrêté de permis n° 33281 06 Z1218 M délivré le 17 décembre 2008, l'opérateur devait procéder au versement à BMA, aménageur de la ZAC, d'une participation au financement des équipements publics de la ZAC pour un montant actualisé de 394 500 € dans un délai de 6 mois à compter de la réception de la DOC. Le versement effectif est intervenu le 17 août 2010.

### **Participation de Bordeaux Métropole :**

Fin 2013, la CUB a procédé au versement de l'intégralité des 6 161 983 € de participation prévisionnelle inscrite au traité de concession.

Les conditions dégradées de dénouement des dernières acquisitions (indemnité d'expropriation fixées par le juge) et l'évolution défavorable d'indemnisation des occupants en place (BNP, Foncia, opticien, institut de beauté, coiffeuse, agence de voyages...) pouvaient conduire à réexaminer les équilibres globaux du bilan en concertation avec Bordeaux Métropole.

Le résultat de la consultation d'opérateurs menée en 2016, est en nette progression par rapport à la valeur de réserve identifiée au CRAC 2015, cela permet d'une part de neutraliser le déséquilibre financier auparavant identifié au bilan et d'autre part de répondre, dans le cadre d'un bilan revenu à l'équilibre, à une éventuelle dégradation limitée des conditions d'indemnisation de la BNP et de PITAYA tout en ménageant des ressources pour mener des travaux provisoires d'accompagnement, le temps de réalisation du dernier îlot, avant finalisation des espaces publics

## **I-3 - Vie administrative de l'opération en 2016**

Le CRAC 2014 adressé à Bordeaux Métropole en juillet 2015 puis en janvier 2016 après y avoir intégré l'impact des derniers développements fonciers, a été approuvé par délibération n°2016/369 du 24 juin 2016.

Le CRAC 2015, suite à un comité de pilotage tenu mi-2016, a été approuvé le 16 décembre 2016 par délibération n°2016/807. Cette délibération a approuvé la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2020, soit à l'issue de la construction de l'îlot 2 et des derniers aménagements des espaces publics de la ZAC par BMA.

#### **I-4. Mouvements financiers de l'année 2016**

La procédure d'expropriation s'étant achevée, BMA a fait l'acquisition de dernières parcelles privées restantes en 2014. Au final 1 128 967 € TTC ont été versés au titre des indemnités d'éviction, d'expropriation, des frais de déconstruction ou de diagnostic inhérents aux acquisitions. Les acquisitions des parcelles appartenant à Bordeaux Métropole prévues pour 2016 sont reportées à 2017, pour un total de 817 665 €.

Les travaux d'aménagement en 2016 ont consisté principalement en la suppression et la dépose des divers ouvrages des concessionnaires sur les bâtiments à démolir pour l'îlot 2.

Les honoraires engagés correspondent aux notes d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'oeuvre –groupement A. CHARRIER (mandataire) / S. HARISTOY / C3R (12 154 € TTC), et des autres honoraires, notamment de Sécurité et protection de la santé (SPS) pour le désamiantage et la déconstruction de l'îlot 2 (3 270 € TTC).

La rémunération perçue par BMA au titre de sa mission d'aménageur sur 2016, intégrant une régularisation d'une partie de la rémunération 2015 non facturée est de 55 666 €, elle correspond à une rémunération sur les acquisitions.

L'opération connaîtra jusqu'à la cession de l'îlot 2 une trésorerie inférieure à 0 €, cela entraînant des charges financières de 17 391 € pour l'exercice 2016.

En 2016 les taxes foncières relatives ont été acquittées sur les propriétés maîtrisées pour 19 830 €.

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de -20 483 €, l'activité de la ZAC ayant généré une TVA collectée inférieure à la TVA déductible.

Pour ce qui concerne les recettes, la cession de l'îlot 2 programmée en 2016 a été recalée en 2017. Et les indemnités d'occupation perçues sur les immeubles acquis occupés s'élèvent à 79 610 € TTC

#### **I-5. L'actualisation du bilan de la ZAC**

Le bilan au 31 décembre 2016 est arrêté à 21,90 M€ TTC, soit en augmentation de 16% (+ 3 110 000 €) par rapport au bilan du CRAC 2015.

La participation métropolitaine reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M€ dont :

- 6,16 M€ correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine. La participation communautaire a été versée dans son intégralité. Le dernier versement de 942 990 € correspondant au solde de la participation communautaire totale est intervenu en 2013,

- 1,20 M€ correspondant à la participation aux équipements scolaires. En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné à 1,20 M€HT soit 1,44 M€ TTC. La mobilisation de cette somme est prévue au Programme pluriannuel d'investissement (PPI) comme suit : en 2018 (0,60 M€), en 2019 (0,48 M€) et en 2020 (0,12 M€), selon les modalités retenues dans la convention type formalisée avec la commune.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2016 à 21,90 M€ TTC soit :

- 20,70 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M€ TTC de participation de Bordeaux Métropole au titre du groupe scolaire.

## **II – Le bilan consolidé de l’opération**

### **II-1. Le bilan consolidé de l’opération pour Bordeaux Métropole**

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 11,73 M€ TTC qui se décompose ainsi :

- 4,37 M€ en acquisitions foncières,
- 6,16 M€ en participation métropolitaine,
- 1,20 M€ en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,10 M€ TTC de recettes de cession du foncier métropolitain à l’aménageur et à l’opérateur de l’îlot 1, l’effort net de Bordeaux Métropole s’établit à 7,63 M€ TTC.

### **II-2. Le bilan consolidé de l’opération pour la Commune**

En dépenses, la ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l’équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M€ HT soit 1,44 M€ TTC. La ville de Mérignac assurant cette maîtrise d’ouvrage, elle bénéficie en recette de la participation financière de Bordeaux Métropole d’un montant de 1,20 M€. Cette restructuration n’ayant pas été mise en œuvre au 31 décembre 2014, aucune participation n’a été versée.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier ville (473 500 €), le bilan consolidé de la commune témoigne d’un effort net de 0,24 M€ TTC.

### **II.3 Estimation du retour fiscal de l’opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac :**

L’opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Mérignac. Ainsi, à partir des données issues du CRAC 2016, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c’est-à-dire les m<sup>2</sup> de Surface 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.

#### **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 assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel est d’environ 154 K€ pour Bordeaux Métropole et d’environ 263 K€ pour la commune de Mérignac.

Il convient d’insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2017, à partir des données du CRAC 2016, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d’exonérations et d’abattements constants.

#### **Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d’autres assiettes fiscales :**

Par ailleurs, Bordeaux Métropole dont le régime fiscal est la Fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d’autres assiettes fiscales<sup>1</sup> :

---

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 d'au moins 11 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). 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 m<sup>2</sup> et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m<sup>2</sup> ne s'applique pas dans ces cas).

L'évaluation d'un retour fiscal lié 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 91 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 245 K€ par an.

**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** l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales

**VU** les articles L 300-4, L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme

**VU** la délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac,

**VU** la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA)»

**VU** la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé l'avenant n° 01 au traité de concession

**VU** la délibération n° 2013/0511 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2012 ainsi que l'avenant n° 02 au traité de concession

**VU** la délibération n° 2016-807 du 16 décembre 2016 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2015, ainsi que l'avenant n°3 au traité de concession

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu annuel au concédant soumis à l'approbation du Conseil métropolitain

#### **DECIDE**

##### **Article UNIQUE :**

d'approuver le CRAC 2016 de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 décembre 2017

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>16 JANVIER 2018</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>16 JANVIER 2018</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--