

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 janvier 2018	N° 2018-32

Convocation du 19 janvier 2018

Aujourd'hui vendredi 26 janvier 2018 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, 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, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, 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, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, M. Jacques COLOMBIER, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, 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, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, 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:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE
Mme Anne BREZILLON à Mme Maribel BERNARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Max COLES
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Nicolas FLORIAN à M. Didier CAZABONNE
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Daniel HICKEL
Mme Magali FRONZES à M. Alain CAZABONNE
Mme Martine JARDINE à M. Thierry TRIJOLET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Lise JACQUET

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à Mme Dominique IRIART à partir de 10h50
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
M. Guillaume GARRIGUES à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 11h05
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h30
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 10h50

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 26 janvier 2018	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2018-32

Bègles - Villenave d'Ornon - Zone d'aménagement concerté (ZAC) "route de Toulouse" Compte rendu financier (CRF) 2016 - Avenant n°1 au traité de concession - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

I – Le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier (CRF) 2016, transmis par la FAB (Fabrique métropolitaine) et des participations au titre des équipements scolaires.

II – Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole, la commune de Bègles et la commune de Villenave d'Ornon.

I – Le bilan de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon

Par délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016, le Conseil métropolitain a approuvé le dossier de réalisation de cette opération d'aménagement et a confié son aménagement à la Société publique locale (SPL) la FAB par un traité de concession. Il s'agit d'une ZAC de 15,1 ha qui vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade. Elle a pour objectifs :

- une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,

- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

En 2016, le programme de construction de la ZAC route de Toulouse a été adapté au regard de la programmation des premiers permis de construire déposés, passant de 1 300 à 1 333 logements (hausse de 3%) en diminuant la Surface plancher (SP) de 1 % c'est à dire 91 979 m². Cependant, l'équilibre dans la répartition entre les différents types de logements a été conservé avec 35 % de locatif social, 10 % d'accession sociale, 10 % d'accession abordable et 45 % d'accession libre. Les commerces et activités affichent une baisse de 2% par rapport à la SP initiale, passant de 7 730m² au lieu de 7 570m².

Le dossier de réalisation prévoit la construction d'équipements scolaires et petite enfance sur les deux communes, réalisés en dehors du périmètre de la ZAC.

Sur la commune de Bègles est prévue la construction :

- de 3 classes répondant aux besoins des futurs habitants au sein d'un nouveau groupe scolaire, pour un coût de 1 500 000 € HT / 1 800 000 € TTC financés par Bordeaux Métropole pour 1 200 000 € HT / 1 440 000 € TTC et une participation de 300 000 € HT / TTC de la ville de Bègles,
- de 15 places de crèche au sein d'un nouvel équipement petite enfance pour un coût de 172 000 € HT / TTC financé par l'aménageur dans le cadre de la ZAC.

Sur la commune de Villenave d'Ornon est prévu l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec la création d'une classe maternelle pour un total de 300 000 € HT / TTC financé par Bordeaux Métropole.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC s'insère dans un schéma de déplacements métropolitains par la création de liens piétons et cyclables entre les différents secteurs de projet (connexion à la boucle verte, continuité voie verte au nord) et la création d'espaces publics nouveaux s'appuyant sur 3 séquences différentes, du nord au sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

- l'espace public Terre Sud,
- l'avenue Promenade,
- la place Aristide Briand.

Au total, ce sont près de 29 100m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

II – L'activité 2016 pour la ZAC

A/ Le programme de construction

En 2016, le programme de construction a été adapté par rapport au dossier de réalisation, au total -1 % de m² de SP soit 99 549 m² contre 100 630 m² de SP dans la programmation de la délibération de réalisation.

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat : il est porté à 1 333 logements pour environ 91 979 m² de SP, soit 92% de la SP du programme de construction et qui se répartissent de la manière suivante : 35% de locatif social dont 10 % de Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 25 % de Prêt locatif à usage social (PLUS), 10% d'accession sociale, 10 % d'accession abordable et 45% d'accession libre.

En synthèse, 35% de surfaces dédiées aux logements sociaux, 20% de surfaces dédiées à l'accession sociale et 45% de surfaces dédiées à l'accession libre.

Le reste du programme de construction est dédié aux activités de commerces et services, soit 7 570 m² de SP contre 7 730m² de SP dans la programmation initiale, **ce qui représente 8 % du programme global de construction.**

La surface totale de construction a diminué de 1 % par rapport à la délibération de réalisation n°2016/156, Cette baisse correspond à une diminution de surface pour les commerces et activités (-2%) et une légère baisse de surface de logement (-1%).

B/ Missions confiées à l'aménageur

a) Dépenses

L'activité 2016 s'est traduite par un total des dépenses de 1 467 237 € TTC.

Les dépenses portent principalement sur les éléments suivants :

- FONCIER : 1 047 045 € TTC
 - acquisition des terrains des futurs îlots D et E de l'îlot témoin Aristide Briand à la ville de Villenave d'Ornon ;
 - frais de notaire liés aux promesses d'achat du foncier de l'îlot Méliès et Labro,
 - frais de gestion des terrains,
 - assistance juridique sur l'îlot Labro,
 - frais liés à l'enquête publique de la déclaration d'utilité publique.

- REMUNERATION DE L'AMENAGEUR : 241 129 € TTC (rémunération forfaitaire annuelle),

- FRAIS DIVERS : 80 307 € TTC
 - protocole transactionnel de résiliation anticipée conclu avec le promoteur Immobilière Sud Atlantique (ISA) sur l'îlot Labro,
 - frais de reprographie.

- TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 53 345 € TTC,

- ETUDES GENERALES : 45 410 € TTC
 - mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots Aristide Briand et Labro ;
 - constitution d'un dossier d'Ordonnancement pilotage et coordination (OPC) et d'Investigations complémentaires (IC) ;
 - plans topographiques réalisés sur les futurs îlots opérationnels ;
 - honoraires de maîtrise d'oeuvre en vue du dépôt de permis de construire sur l'îlot Labro, suite au retrait de la maîtrise d'ouvrage initiale.

b) Recettes

Aucune recette n'a été perçue en 2016.

c) Bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2016 est arrêté à 41 723 701 € TTC.

III – Le bilan consolidé de l'opération

III – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

a) Avenant n°1 du traité de concession :

La délibération de réalisation fixait la participation métropolitaine à un montant de 19 759 114 € HT soit 21 960 197 € TTC comprenant la participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement ainsi que la participation à la remise d'ouvrage.

En 2016, la participation métropolitaine au titre du bilan aménageur s'élève à 19 962 740 € HT / 22 204 548 € TTC. Elle a été augmentée de 203 626 € HT / 244 351 € TTC, suite à une erreur de répartition entre les équipements propres à la ZAC et les équipements d'intérêt général dans la délibération de réalisation.

Le rythme de versement de la participation du concédant est ainsi modifié :

2018 : 2 000 000 € TTC,
2019 : 11 064 310 € TTC,
2020 : 9 140 239 € TTC.

Pour Villenave d'Ornon, le montant initial de remise d'ouvrage était de 305 062 € HT / 366 074 € TTC auquel ont été déduits 176 216 € HT. Soit une nouvelle participation à la remise d'ouvrage de 128 847 € HT soit 154 616 € TTC.

Pour Bègles, le montant initial de remise d'ouvrage était de 921 129 € HT / 1 105 355 € TTC auquel ont été déduits 27 410 € HT. Soit une nouvelle participation à la remise d'ouvrage de 893 719 € HT soit 1 072 463 € TTC.

b) Bilan consolidé Bordeaux Métropole :

Dans le cadre du CRF 2016 Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 23 944 548 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 3 360 000 € TTC), la participation de la ville de Bègles pour la création du groupe scolaire (300 000 € HT) **l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 20 284 548 € TTC**. Cet effort net est donc en augmentation par rapport à la délibération de réalisation qui fixait l'effort à 20 040 197 € TTC.

III – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles

En dépenses, la commune de Bègles prend en charge :

au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 893 719 € HT au lieu de 921 129 € HT (en diminution d'un montant de 27 410 € HT) par rapport à la délibération de réalisation suite à la correction de l'erreur évoquée au II -1.

au titre des équipements communaux : une participation à la réalisation du groupe scolaire d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Le bilan consolidé pour la commune de Bègles traduit un investissement de 1 372 463 € TTC au lieu de 1 305 453 € TTC prévu dans la délibération de réalisation.

En recette apparait la participation financière de l'aménageur au titre des équipements communaux scolaires d'un montant de 172 000 € HT / TTC.

Ainsi, l'effort net de la commune de Bègles s'établit donc à 1 200 463 € TTC au lieu de 1 233 353 € TTC prévu dans la délibération de réalisation.

III – 3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon

En dépenses, la commune de Villenave d'Ornon prend en charge :

au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 128 846 € HT au lieu de 305 062 € HT (en diminution d'un montant de 176 216 € HT) par rapport à la délibération de réalisation suite à la correction de l'erreur évoquée au II-1.

Le bilan consolidé pour la commune de Villenave d'Ornon traduit un investissement de 154 616 € TTC au lieu de 366 074 € TTC prévu dans la délibération de réalisation.

En recettes apparaissent :

au titre du bilan aménageur : la cession des réserves foncières pour les futures emprises des îlots D et E de l'îlot témoin Aristide Briand pour un montant de 1 000 000 € TTC,

au titre des équipements communaux : une participation de Bordeaux Métropole à l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec une classe d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Ainsi, le bilan net de la commune de Villenave d'Ornon présente un excédent de 1 145 384 € TTC au lieu de 933 926 € TTC prévu dans la délibération de réalisation.

III.4 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon:

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon. Ainsi, à partir des données connues en novembre 2017, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m² de SHON, qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires de ces biens ou leurs occupants.

Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou les communes :

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 les communes et le département, la TFPNB par les communes et Bordeaux Métropole, la TH par les communes et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 392 K€ pour Bordeaux Métropole, d'environ 715 K€ pour la commune de Bègles et d'environ 290 K€ pour la commune de Villenave-d'Ornon.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en novembre 2017, à partir des données connues à cette date, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

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

- le Versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs 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) qui a remplacé la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un

Chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000 €,

- enfin, la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) qui concerne les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m² ne s'applique pas dans ces cas).

Ainsi, à partir d'une estimation prudente, Bordeaux Métropole pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 45 K€.

L'évaluation du 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 le retour fiscal.

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 notamment l'article L300-5,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC «route de Toulouse» à Bègles et Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC «route de Toulouse» à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB ,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

-La nécessité de modifier, par avenant n° 1, la participation du concédant au coût de l'opération suite à une nouvelle répartition de la compétence éclairage public entre Bordeaux Métropole et les communes,

-L'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le C.R.F. 2016 de la ZAC «Route de Toulouse» à Bègles et Villenave d'Ornon.

Article 2 :

d'approuver l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 janvier 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 12 FÉVRIER 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 12 FÉVRIER 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--