

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 23 mars 2018</b>	<b>N° 2018-166</b>

Convocation du 16 mars 2018

Aujourd'hui vendredi 23 mars 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, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, 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 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. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, 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, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON  
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS  
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL  
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET  
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE  
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

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

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35  
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCOTTE à partir de 13h25  
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52  
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05  
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25  
Mme Anne BREZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07  
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00  
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00  
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 13h40  
M. Marik FETOUH à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20  
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05  
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h35  
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 23 mars 2018</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite</b>	<b><i>N° 2018-166</i></b>

---

**Ambarès-et-Lagrave - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre ville - Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 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 concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC (Compte rendu d'activité comptable) 2016, transmis par Aquitanis,

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

**I - Le bilan de la ZAC**

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, a approuvé le dossier de création de la ZAC (Zone d'aménagement concerté) « centre ville » à Ambarès-et-Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008.

Par délibération n° 2015/0676 en date du 30 Octobre 2015, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, a approuvé la prolongation de 6 ans du traité de concession-réalisation afin de poursuivre l'aménagement de la ZAC au regard des dernières évolutions programmatiques des secteurs A et E pour des raisons urbaines et environnementales.

Cette opération est une ZAC multi sites de 24,3 hectares dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multi site composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots des secteurs B, C, D ont connu à l'issue du premier semestre 2015 des aboutissements opérationnels lisibles et enclenchés : remaniements fonciers, livraison des programmes et achèvement des espaces publics en cours (B, C), permis de construire délivrés et chantiers de construction démarrés (B, D).

Les secteurs A et E sont respectivement en phase pré-opérationnelle et opérationnelle. Ils ont fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A) et à aboutir à des accords court terme dans les meilleurs délais (E).

Le secteur E a fait l'objet d'adaptations programmatiques visant à optimiser le fonctionnement des programmes et leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie.

Le secteur A constitue une seconde phase de réalisation de la ZAC, qui sera déclenchée à l'aboutissement de la réalisation des autres îlots, mais surtout à l'issue de la levée des préalables réglementaires environnementaux.

Un dossier modificatif intégrant les évolutions sur les secteurs B et E a été adopté au Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (Délibération n°2016-159).

La planification opérationnelle sur les secteurs A et E a amené à étudier un avenant de prolongation du traité de concession en Octobre 2015, afin de permettre à l'aménageur de mener à terme l'ensemble des programmes. Une prolongation du traité a donc été actée jusqu'à fin 2021.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m<sup>2</sup> Surface hors œuvre nette (SHON) / Surface plancher (SP) répartis en 36 012 m<sup>2</sup> SHON/SP de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m<sup>2</sup> SHON/SP de commerces et services (6 %). Parmi la SHON/SP totale, 32 560 m<sup>2</sup> étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m<sup>2</sup> (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle).

Suite à une actualisation du programme global de construction liée aux évolutions programmatiques sur l'îlot A en 2013, le programme global de construction de 2014 restait quasiment stable.

A date du 31/12/2016, le nombre prévisionnel de logements totaux de la ZAC reste quasiment stable 369 logements prévus.

La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 32 952 m<sup>2</sup> SP cessible, soit :

- 30 152 m<sup>2</sup> de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 369,
- 2 800 m<sup>2</sup> de SHON/SP en réhabilitation et extension liées essentiellement à l'intégration du projet de construction Super U sur le secteur E.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A nécessite de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération.

## 1.1 L'activité 2016 pour l'opération

### ➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2016 a été consacré :

- à la poursuite des études réglementaires portées par Bordeaux Métropole sur le secteur A (étude d'impact, loi sur l'eau, dossier d'utilité publique). L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer à partir de 2019, après l'obtention des autorisations réglementaires,
- aux échanges fonciers sur le secteur E, projetant un aménagement de ce secteur avec des premières phases de travaux en 2016 se poursuivant jusqu'en 2019.

### ➤ Avancement financier :

L'activité 2016 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 476 904 € TTC se rapportant

- aux frais d'études pour 17 282 € TTC,
- aux frais d'acquisitions pour 63 891 € TTC,
- aux frais d'aménagement pour 429 831 € TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 1 061 € TTC,
- aux frais divers pour 30 599 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée).

Les recettes perçues en 2016 s'élèvent à 271 402 € TTC et sont constituées exclusivement des participations constructeurs.

## 1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2016, le bilan prévisionnel de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 11 909 520 € TTC soit une légère hausse de 0,09 % par rapport au CRAC 2015 (+11 197 € TTC).

## II - Le bilan consolidé de l'opération

### 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le programme des EPIG (Equipements publics d'intérêt général) concourant à l'opération concerne principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour de la place de la République.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 5,39 M € TTC au 31 décembre 2016, dont 4,33 M € TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 0,73 M € TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,33 M € de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le coût des participations de Bordeaux Métropole s'élève à 5,44 M € dont la participation au bilan aménageur 3,64 M € et la participation aux équipements du groupe scolaire de 1,8 M € pour la réalisation de 5 classes.

Le bilan prévisionnel consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 13,06 M € TTC dont 2,24 M € d'acquisitions et 0,73 M € de participation aux équipements publics d'intérêt général réalisés par Aquitanis. L'effort net s'établit à 10,20 M € TTC, déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,86 M €). Cet effort communautaire est en légère diminution par rapport au bilan 2015 (10.35 M€).

## **2.2 Le bilan prévisionnel consolidé de l'opération pour la commune**

En dépenses, la ville d'Ambarès-et-Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- la construction des cinq classes nécessitées par la ZAC.

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 6,89 M € TTC, soit 1,66 M € TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,23 M € TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

En recettes, la ville d'Ambarès-et-Lagrave au titre du groupe scolaire perçoit une participation financière de Bordeaux Métropole, d'un montant de 1,8 M € pour la réalisation de 5 classes et une participation de 0,225 M € du département de la Gironde.

Bordeaux Métropole finance également 50 % du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,33 M €.

Enfin, la commune bénéficie d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage de 0,13 M €.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,48 M €. L'effort prévisionnel net de la commune s'établit ainsi à 4,41 M € TTC.

## **2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès-et-Lagrave :**

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que la commune d'Ambarès-et-Lagrave. Ainsi, à partir des données 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 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 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 106 K € pour Bordeaux Métropole et d'environ 274 K € pour la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en janvier 2018, à partir des données du CRAC 2016, 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 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).

Ainsi, à partir d'une estimation prudente, Bordeaux Métropole pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 58 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.

Ainsi, au final le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est donc estimé à 164 K €.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et 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 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,
  - **VU** les articles L311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
  - **VU** la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,
  - **VU** la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « centre Ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,
  - **VU** la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « centre Ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,
  - **VU** la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l'« O. P. H. Aquitanis»,
- VU** la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession de 6 ans,
- **VU** la délibération n° 2016/0159 du 25 Mars 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif de réalisation de la ZAC centre-ville,
  - **VU** le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'«Office public de.l'habitat (O.P.H.) Aquitanis»,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT QUE** l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte-rendu financier et opérationnel doit être soumis à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole,

**DECIDE :**

**Article UNIQUE** : d'approuver le CRAC 2016 de la ZAC centre ville d'Ambarès-et-Lagrave.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>6 AVRIL 2018</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>6 AVRIL 2018</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--