

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 novembre 2018	N° 2018-753

Convocation du 23 novembre 2018

Aujourd'hui vendredi 30 novembre 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, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, 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, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, 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 Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, 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:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE
M. Michel VERNEJOU à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Michèle FAORO à Mme Josiane ZAMBON
Mme Magali FRONZES à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Cécile BARRIERE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECALDE
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Zeineb LOUNICI
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h00
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h13
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Pierre TURON à partir 11h15
M. André KISS à Mme Christine BOST à partir 11h30
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART à 11h00
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC jusqu'à 11h30
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h45
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h45
M. Jean-Louis DAVID à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 10h30
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h00
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h20
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir 11h20
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL partir de 11h35
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 30 novembre 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2018-753

Saint-Vincent-de-Paul - Projet urbain du centre-bourg - Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain - Modification du programme des équipements publics financés par la taxe d'aménagement à taux majoré - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- Rappel de l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré au 1^{er} janvier 2017 : délibération n° 2016-631 du 21 octobre 2016

Par délibération n° 2016-631 du 21 octobre 2016, une taxe d'aménagement à taux majorée a été instaurée sur le centre-bourg de Saint Vincent-de-Paul, avec effet au 1^{er} janvier 2017.

Le programme prévisionnel de construction était le suivant :

- environ 27 220 m² de surface de plancher dédiée au logement,
- environ 3 000 m² de surface de plancher pour les activités (locaux d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles et foncier destiné à accueillir de l'activité).

Le programme de logements représentait une production de 265 logements familiaux et se décomposait comme suit :

- 24 310 m² de surface de plancher dédiée au logement en accession libre (89 %),
- 1 650 m² de surface de plancher dédiée au logement en accession sociale (6 %),
- 1 260 m² de surface de plancher dédiée au logement locatif social financé avec un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) (5%).

Le programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le programme de constructions nouvelles était le suivant.

Un programme d'espaces publics, à savoir :

- la requalification de l'avenue Gustave Eiffel, axe structurant nord/sud du bourg et de la rue Savariaud,
- le réaménagement du parking de l'école,
- le réaménagement du giratoire actuel dans le prolongement du parvis de l'église et de l'école.

L'extension du groupe scolaire existant à hauteur de trois classes pour répondre aux nouveaux besoins scolaires.

Le coût prévisionnel total des équipements publics était le suivant.

- réaménagement d'espaces publics : 2 078 000 € HT,
- extension du groupe scolaire : 900 000 € HT.

Le coût prévisionnel des équipements publics mis à charge des futurs constructeurs était le suivant

- réaménagement d'espaces publics : 1 350 000 € HT, soit 65 % du coût des travaux,
- extension du groupe scolaire : 900 000 € HT, soit 100 % du coût des travaux.

Les recettes fiscales prévisionnelles se montaient à 2 250 000 €.

Le reste à financer sur l'opération se montait à 728 000 € (coût total des travaux HT – recettes TAM), pris en charge par le budget de Bordeaux métropole, hors travaux de compétences communales à préciser ultérieurement.

2- L'évolution de périmètre de taxe d'aménagement à taux majoré intervenue avec l'implantation d'un atelier d'artisanat du Groupe Hermès : délibération n° 2017-729 du 24 novembre 2017

L'implantation d'un atelier d'artisanat par le Groupe Hermès

Au cours de l'année 2017, le groupe Hermès était en recherche d'un site pour l'implantation d'un atelier accueillant 300 emplois. Le choix du groupe s'est porté sur une partie des terrains municipaux de la commune de Saint Vincent-de-Paul situés en centre-bourg et hors risque inondation.

Le groupe Hermès a acquis des terrains municipaux d'une surface de 5,7 hectares auprès de la commune et dispose aujourd'hui d'un permis de construire purgé du recours de tiers, pour une surface de plancher d'environ 5 800 m². Le début des travaux est prévu pour janvier 2019 après l'autorisation d'installation classée pour l'environnement et la livraison du chantier est programmée en juin 2020. La formation des premiers 40 artisans a débuté dans un site provisoire situé à Ambarès-et-Lagrave.

La modification du périmètre de taxe d'aménagement à taux majoré

Les activités de production artisanale ne générant aucun besoin en terme d'extension du groupe scolaire, d'une part, l'accès au site de production n'impactant aucunement les espaces publics de centre-bourg, d'autre part, la justification d'imposition majorée permettant le financement des équipements publics n'apparaissait plus avérée ; le périmètre de la taxe d'aménagement majorée a donc été modifié par délibération N° 2017-729 du 24 novembre 2017, avec effet au 1^{er} janvier 2018, pour réaffecter à l'entreprise le taux de taxe général de base à 5% sur le territoire métropolitain.

Pour rappel, les éléments actualisés présentés dans la délibération du 24 novembre 2017 sont les suivants.

Le programme prévisionnel de construction a été actualisé :

- environ 13 020 m² de surface de plancher dédiée au logement, soit environ 123 logements, familiaux,
- environ 3 000 m² de surface de plancher pour les activités (locaux d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles et foncier destiné à accueillir de l'activité).

Le coût prévisionnel total des équipements publics est resté inchangé.

- réaménagement d'espaces publics : 2 078 000 € HT,
- extension du groupe scolaire : 900 000 € HT.

Le coût prévisionnel des équipements publics mis à charge des futurs constructeurs est resté inchangé.

- réaménagement d'espaces publics : 1 350 000 € HT, soit 65 % du coût des travaux,
- extension du groupe scolaire : 900 000 € HT, soit 100 % du coût des travaux.

Les recettes fiscales prévisionnelles ont évolué pour s'élever à : 1 028 685 €. Concernant l'opération d'aménagement, le terrain d'implantation d'Hermès était destiné à accueillir 142 logements individuels ; ces 142 logements qui ne seront pas produits génèrent une baisse de recette fiscale d'environ 1 221 315 € pour le périmètre modifié de la TAM.

Le reste à financer sur l'opération se montait alors à 1 949 315 € (coût total des travaux HT – recettes TAM), pris en charge par le budget de Bordeaux métropole, hors travaux de compétences communales à

préciser ultérieurement. Le développement de l'offre en logement dans le périmètre de la TAM viendra réduire ce reste à financer.

3- L'objet de la présente délibération : la modification du programme des espaces publics pour tenir compte de l'actualisation du plan guide du projet urbain

L'arrivée de l'atelier de maroquinerie Hermès (sur une emprise de 5,7 hectares) et la présence avérée d'une zone humide de plus de 1,3 hectare identifiée par son caractère pédologique et floristique en plein cœur du bourg ont nécessité de faire évoluer le plan guide du centre-bourg et de retravailler le mode opératoire envisageable sur le solde des terrains municipaux.

Par ailleurs, les avancées connues à ce jour sur l'évolution du futur plan de prévention du risque inondation ont fait également évoluer le plan guide initial, qui intègre désormais des terrains situés à l'arrière des équipements publics communaux ; cela permet d'augmenter légèrement la constructibilité pour atteindre environ 200 logements à terme.

Le programme prévisionnel de construction est ainsi actualisé :

- environ 18 294 m² de surface de plancher dédiée au logement,
- environ 900 m² de surface de plancher pour les activités (locaux d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles et foncier destiné à accueillir de l'activité),
- environ 300 m² de surface de plancher destiné à accueillir 2 micro-crèches de 10 berceaux chacune,
- un programme mixte au sein de l'îlot Anatole : cabinet médical, restauration, co-working, programmation logement.

Le programme de logements représente une production d'environ 200 logements familiaux et se décompose comme suit :

- 8 447 m² de surface de plancher dédiée au logement en accession libre (46 %),
- 6 911 m² de surface de plancher dédiée au logement abordable en accession libre (38 %),
- 2 318 m² de surface de plancher dédiée au logement en accession sociale (13 %),
- 618 m² de surface de plancher dédiée au logement locatif social financé avec un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) (3%).

Le programme prévisionnel des espaces publics modifié.

Compte-tenu de la rénovation assez récente de la rue Savariaud et de son absence de dégradation, il a été jugé utile de retirer le réaménagement de cette voie du programme des équipements publics initial.

Par ailleurs, le nouveau projet urbain nécessite la réalisation d'un tronçon de voie publique nouvelle destiné à desservir un programme mixte en cours de finalisation (cf plan guide annexé).

Le nouveau programme des espaces publics financés par la taxe d'aménagement à taux majoré est donc le suivant.

- la requalification de l'avenue Gustave Eiffel, axe structurant nord/sud du bourg,
- le réaménagement du parking de l'école,
- le réaménagement du giratoire actuel dans le prolongement du parvis de l'église et de l'école,
- la création d'une voie nouvelle au sein de l'îlot C2 dans la prolongement de la rue Louis Savariaud.

Le coût prévisionnel de création et réaménagement des espaces publics réactualisé se monte désormais à 2 047 000 € HT ; il est mis à charge des constructeurs pour 65 % de son coût global, soit 1 330 550 €, sur la base de l'estimatif suivant (montants arrondis) :

- la rue Gustave Eiffel, se chiffre à 919 260 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions soit 597 519 € HT,
- le réaménagement du parking de l'école se chiffre à : 67 082 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions et des nouveaux habitants soit 43 603 € HT,
- le réaménagement du giratoire actuel dans le prolongement du parvis de l'église et de l'école se chiffre à 540 689 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions soit 351 448 € HT,
- la création d'une voie nouvelle au sein de l'îlot C2 dans la prolongement de la rue Louis Savariaud, ces travaux s'élèveraient à 520 000 € HT dont 65% du coût est estimé à charge des nouvelles constructions soit 338 000 € HT.

Le coût prévisionnel total des équipements publics est actualisé à 2 947 000 € HT.

- création et réaménagement d'espaces publics : 2 047 000 € HT,
- extension du groupe scolaire : 900 000 € HT.

Le coût prévisionnel des équipements publics mis à charge des futurs constructeurs est actualisé à 2 230 550 € HT.

- réaménagement d'espaces publics : 1 330 550 € HT, soit 65 % du coût des travaux,
- extension du groupe scolaire : 900 000 € HT, soit 100 % du coût des travaux.

Les recettes fiscales prévisionnelles ont évolué pour s'élever à : 1 351 651 €. La refonte du plan guide initial avec l'intégration de terrains situés à l'arrière des équipements publics communaux permet d'augmenter légèrement la constructibilité pour atteindre 200 logements environ à terme, ce qui génère une augmentation de recette fiscale d'environ 322 966 € pour le périmètre de la TAM.

Le reste à financer sur l'opération se monte alors à 1 595 349 € (coût total des équipements public VRD et classes HT – recettes fiscales TAM), pris en charge par le budget de Bordeaux métropole, hors travaux de compétences communale à préciser ultérieurement.

4 Le maintien de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

Les estimations de travaux sur l'espace public ne prennent en compte que les aménagements superficiels des travaux de voirie et n'incluent pas le coût des réseaux d'assainissement et eaux usées. En conséquence, il convient de préciser que la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera maintenue et sera exigible auprès des aménageurs et constructeurs.

5 Les modalités de reversement à la commune de Saint-Vincent-de-Paul

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'opéreront 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 Saint-Vincent-de-Paul.

6 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 sera mis en place impliquant :

- la ville de Saint-Vincent-de-Paul,
- les services métropolitains suivants impliqués dans la réalisation du projet.

7 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 L331-7 et suivants, et R331-4 et suivants seront exonérés, conformément à la délibération précitée :

- dans la limite de 90 %, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L331-7 ; (logements aidés par l'Etat 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 plus (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 L331-12 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 le PTZ +).

8- Entrée en vigueur de la présente délibération

Le taux majoré de 15 % reste inchangé ; il reste appliqué dans le périmètre en vigueur pour le financement du nouveau programme des équipements publics à compter du 1^{er} janvier 2019. 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.

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 L331-1 et suivants, et notamment l'article L331-15,

VU la délibération du Conseil communautaire n°99/676 du 23 juillet 1999,

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

VU les délibérations du Conseil de Bordeaux Métropole n°2015/0745 et n°2015/0746 du 27 novembre 2015,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2016/631 du 21 octobre 2016,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2017/326 du 19 mai 2017,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2017-729 du 24 novembre 2017,

VU les études urbaines menées sur le secteur centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT le volume des investissements publics rendus nécessaires pour l'aménagement et le développement du secteur centre-bourg de Saint-Vincent-de-Paul, ainsi que les besoins en termes d'accueil scolaires rendus nécessaires par les futures constructions, tel qu'exposé ci-dessus,

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

CONSIDERANT que l'évolution du projet urbain et l'évolution du programme global de constructions justifient de modifier le programme des équipements d'espaces publics amenés à être partiellement financés par les recettes de la taxe d'aménagement majorée, sans que ni le taux, ni le périmètre en vigueur ne soient modifiés,

DECIDE

Article 1 : de maintenir le taux de la taxe d'aménagement en vigueur à 15% sur le secteur centre-bourg de Saint- Vincent-de-Paul,

Article 2 : de maintenir le périmètre en vigueur de la taxe d'aménagement à taux majoré, ci-annexé pour rappel, et figurant tel que dans les annexes du Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain, sans qu'il soit besoin de le ré-annexer,

Article 3 : de maintenir l'assujettissement des constructions qui seront réalisées dans ledit périmètre au versement de la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC),

Article 4 : de notifier la présente délibération à la commune de Saint-Vincent-de-Paul, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'Etat en charge du recouvrement de la taxe,

Article 5 : d'autoriser le Président à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

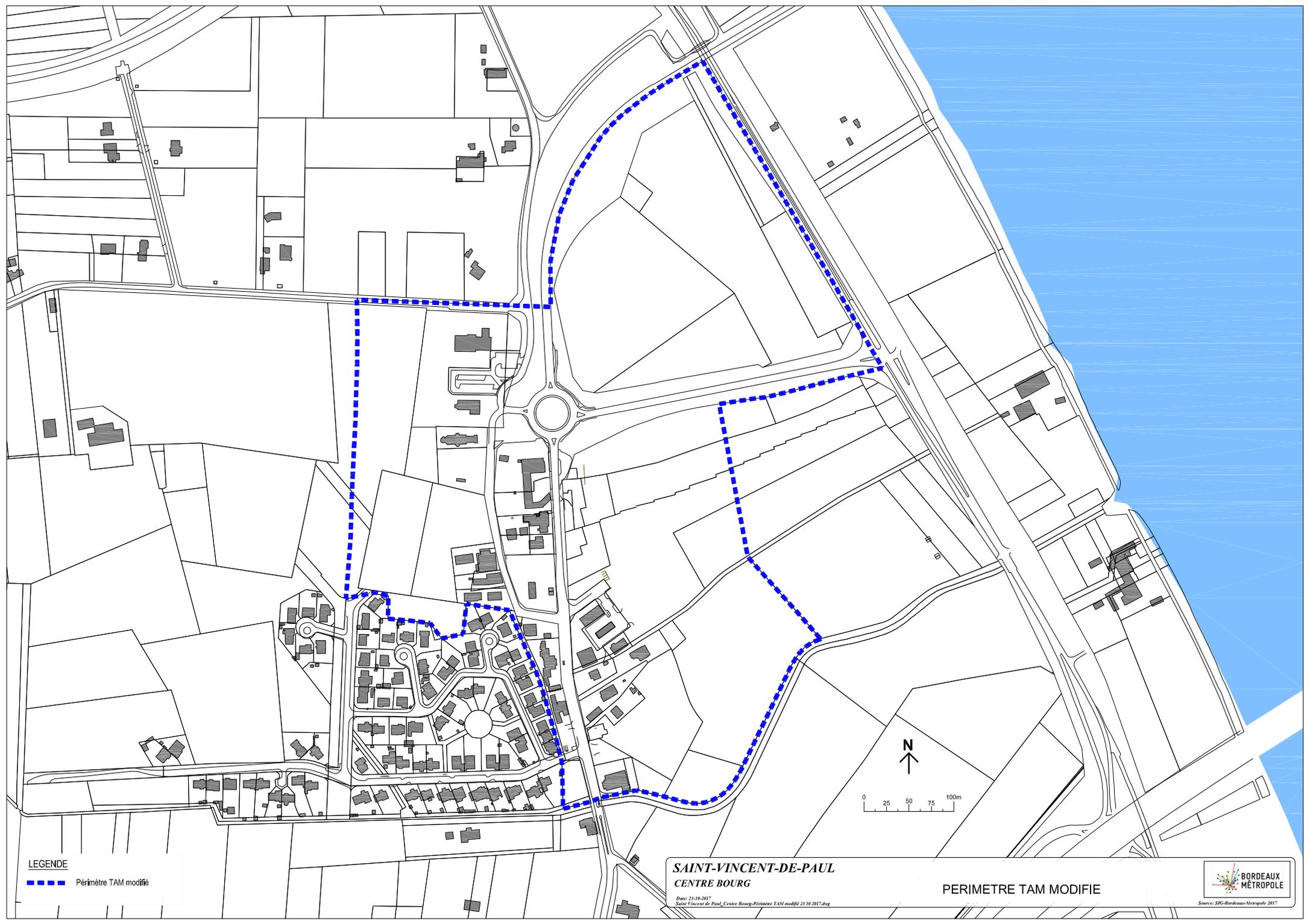
Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Madame BOUTHEAU, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET;

Contre : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 novembre 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 DÉCEMBRE 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--



LEGENDE

■ ■ ■ ■ Périètre TAM modifié

**SAINT-VINCENT-DE-PAUL
CENTRE BOURG**

Date: 23-10-2017
Saint-Vincent-de-Paul_Centre Bourg-Périètre TAM modifié 23 10 2017.dwg

PERIMETRE TAM MODIFIE



Localisation des équipements publics d'infrastructures et de superstructure

