

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 15 février 2019	N° 2019-88

Convocation du 8 février 2019

Aujourd'hui vendredi 15 février 2019 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 :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, 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. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel VERNEJOUL à M. Alain ANZIANI
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Michel DUCHENE à Mme Anne WALRYCK
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Pierre HURMIC
M. Nicolas BRUGERE à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 12h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 10h15
Mme Nathalie DELATTRE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h30
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 10h15
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 10h15
M. Eric MARTIN à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h15
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h00
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 10h15
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL à partir de 11h00

EXCUSE(S) :

Monsieur François JAY.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 15 février 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2019-88

Cenon - Zone d'aménagement concertée (ZAC) Pont Rouge - Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2017 - 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 concertée (ZAC) Pont Rouge à Cenon, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel comptable (CRAC) 2017, transmis par Aquitanis,

II - les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune,

III - l'estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Cenon.

I - Le bilan de la ZAC Pont Rouge

Préambule

Par délibération n°2006/0926 en date du 22 décembre 2006, le Conseil communautaire, devenu Conseil de Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a approuvé le dossier de création réalisation de la ZAC Cenon Pont Rouge.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, (devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015), a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'une concession d'aménagement.

Le traité de concession a été signé par la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015 et par Aquitanis le 11 Mars 2008. La concession a été conclue pour une durée de 8 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

Par délibération n° 2016-85 du 12 février 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de 2 ans du traité de concession afin de tenir compte des études complémentaires nécessaires sur le secteur A liées à la mise en révision du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) et de la maîtrise foncière non aboutie sur une des propriétés du secteur A.

Par délibération n° 2017-586 du 29 septembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de 2 ans du traité de concession afin de tenir compte des délais d'achèvement des travaux relatifs aux espaces publics et des dates de livraisons des derniers îlots du secteur A.

La ZAC couvre une superficie de 11 hectares environ. Elle a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, notamment en front urbain avenue Jean Jaurès, de l'activité commerciale et de services, en accompagnement du tramway et du pôle multimodal, ainsi que la création de voies nouvelles de desserte sur le secteur A (voies 1A, 1B, 1C, 1D) et d'un espace piétonnier sur le secteur B.

Le programme global de construction prévoyait la réalisation d'environ 60 588 m² Surface hors œuvre nette (SHON) déclinés en :

- 46 367 m² SHON dédiés au logement avec 20 % de logement locatif social PLUS (Prêt locatif à usage social)/PLAI (Prêt locatif aidé d'insertion), 12% de logement locatif intermédiaire PLS (Prêt locatif social) et 68 % de logement en accession libre,

- 3 309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.
La maîtrise foncière est achevée et les travaux d'aménagements se poursuivent.

Avancement de la réalisation

Les délais prévisionnels d'achèvement de la concession d'aménagement ont été décalés de deux ans par avenant pour permettre à l'aménageur de finaliser sa mission (notamment la remise des équipements publics à Bordeaux Métropole). Pour mémoire, la réalisation de cette opération était prévue initialement sur 8 années au traité de concession à partir de sa notification au concessionnaire le 10/04/2008 ; la fin de la concession est aujourd'hui décalée au 11/04/2020 suite à l'ajout de deux avenants de prolongation en 2016 et 2018.

Actuellement, la livraison des derniers équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur est programmée pour fin 2018, sachant que ce terme dépend des délais de réalisation des dernières constructions sur le secteur A.

Ainsi :

> Pour le secteur A :

Toutes les voiries sont ouvertes au public côté ouest, pour la desserte des îlots A3, A4+5, A9.

Les voiries côté est pour la desserte des îlots A2, A6+7 et A8 ont été réalisées en 2017. Tous les îlots du secteur A ont été livrés, à l'exception de l'îlot A8 qui le sera en septembre 2018. De ce fait, la voie adjacente au sud de l'îlot est en cours de réalisation, en cohérence avec l'avancée des constructions. La place multimodale faisant face à l'îlot A8, de l'autre côté de la voie restante, est en cours de réalisation par Bordeaux Métropole et sera livrée durant l'été 2018.

> Pour le secteur B :

La livraison globale (bureaux, crèche et logements) de l'opération de construction du promoteur ADIM (îlot B2) est intervenue en 2013. Les espaces publics en lien avec l'îlot (parvis, voie nouvelle) ont été livrés par Bordeaux Métropole en cohérence avec les délais de construction de l'îlot.

> Pour le secteur C :

Les travaux de construction sont terminés et la résidence « Grand angle » a été livrée courant 2017. Les travaux d'aménagement des espaces publics autour de l'îlot ont été réalisés par Bordeaux Métropole en cohérence avec l'avancement des constructions.

1.1 L'activité 2017 pour la ZAC

Du point de vue de l'aménageur l'activité 2017 s'est traduite par :

- un montant total de dépenses de 218 427,60 € TTC portant essentiellement sur :

- des études de définition et de suivi (3 886,21 € TTC),

- des frais d'acquisition et de libération des sols (15 217 € TTC),
- des frais d'aménagement (198 288,94 € TTC),
- des honoraires de l'aménageur (35,45 € TTC),
- des frais de communication (1 000 € TTC)

- un montant total de recettes de 35 992 € TTC consistant en :

- des recettes diverses pour un montant de 35 992 € TTC (TVA créditée).

- évolution du programme global de construction :

Le nombre de logements, estimé à 569 dans le dossier de création-réalisation, a été recalé à 668 à l'occasion du CRAC 2015. Ce chiffre n'a pas évolué depuis.

Ainsi, pour mémoire, le programme global de construction, recalé à fin 2015, comprend une Surface de plancher (SP) globale estimée à 52 035 m² (contre 53 223 à fin 2014 et 60 588 m² SHON dans le dossier initial) dont 44 527 m² de SP en logement (contre 45 652 m² SP fin 2014 et 46 367 m² SHON initialement), 3 008 m² SP de commerces et services (3 040 m² SP en 2014 et 3 309 m² SHON initialement) et 4 500 m² SP de bureaux et activités (4 531 m² SP en 2014 et 10 912 m² SHON initialement).

Le programme de construction, en cohérence avec les orientations du Plan local de l'habitat (PLH), respecte un équilibre entre logements PLUS/PLAI représentant 33 % de la Surface de plancher des logements, logements PLS (5 %), logements en accession libre (63 %)

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Les dépenses :

Sur la base des comptes arrêtés à fin décembre 2017, le montant total des dépenses s'élève à 24 421 291 € TTC soit une augmentation de 6,6 % (1,51 M€ TTC) par rapport au bilan 2016.

Cette augmentation des dépenses est compensée par une évolution équivalente des recettes. Cette modification est due à une écriture comptable différente de la TVA entre les années 2017 et 2016. En effet, la ligne « TVA encaissée/reversée » figurant en dépenses dans le CRAC 2016 est éclatée en deux lignes « TVA débitée » et « TVA créditée » apparaissant respectivement en dépenses et recettes dans le CRAC 2017.

Ce bilan bénéficie depuis le CRAC 2014 d'une augmentation importante des recettes prévisionnelles (signalée déjà lors du CRAC 2014).

L'aménageur souhaite souligner que les postes d'aléas ou contenant une provision pour aléas (2.2 « frais aléas fonciers » et 3.2 « travaux et aléas ») restent élevés malgré l'avancement de l'opération, afin de présenter un bilan à l'équilibre.

Entre le CRAC 2016 et le CRAC 2017, les seuls ajustements notables sont ceux induits par la séparation de la TVA encaissée/reversée en TVA débitée et TVA créditée.

Les recettes augmentent également de 6,6 % (soit 1,51 M € TTC).

Cette variation s'explique par la modification de l'écriture comptable de la TVA décrite ci-dessus.

La participation de Bordeaux Métropole reste inchangée à 4 066 540 € HT.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2017 à 25,6 M € TTC soit :

- 24,4 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M € TTC de participation au titre du groupe scolaire.

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 9,6 M € TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier métropolitain à l'aménageur (3,2 M € TTC) ainsi que la participation de 75 862 € de l'aménageur aux travaux sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 6,34 M € TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune.

En dépenses, la ville de Cenon prend en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général ainsi que la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire pour un montant de 2,49 M € TTC.

En recettes, la commune perçoit la participation financière de Bordeaux Métropole au titre du groupe scolaire d'un montant de 1,20 M €, un fonds de concours au titre de l'éclairage public à hauteur 0,02 M € ainsi que la vente du foncier nécessaire à la réalisation de la voie nouvelle nommée rue René Bonnac réalisée par Bordeaux Métropole pour 0,27 M €.

Le bilan consolidé pour la ville traduit un investissement brut de 3,44 M € TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier communal à l'aménageur (0,95 M € TTC) et les recettes citées ci-dessus, l'effort net de la ville de Cenon s'établit à 0,99 M € TTC.

III - Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Cenon :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Cenon. Ainsi, à partir des données du projet issues du CRAC 2016, une estimation du retour fiscal de ce dernier a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m² de Surface 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.

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, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 245 K € pour Bordeaux Métropole et d'environ 568 K € pour la commune de Cenon.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en juillet 2018, à partir des données issues du CRAC 2017, 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 (à 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) qui a remplacé la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un

Chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € par an 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).

L'évaluation du retour fiscal liée 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 98 K € par an pour ces impôts « économiques ». Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 344 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 5215-19 du Code général des collectivités territoriales ;
- **VU** les articles L 311-1 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 ;
- **VU** la délibération n° 2006/0926 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la ZAC Mairie Pont Rouge à Cenon ;
- **VU** la délibération n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à l'« O. P. H. Aquitanis » ;
- **VU** le traité de concession signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'« OPH Aquitanis » le 11 mars 2008 ;
- **VU** la délibération n° 2013/0222 du 26 avril 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Mairie Pont Rouge à Cenon ;
- **VU** la délibération n° 2016/85 du 12 février 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le CRAC de la ZAC arrêté au 31 décembre 2014 ainsi que l'avenant n°2 prolongeant la durée du traité de concession de 2 ans;
- **VU** la délibération n° 2016/254 du 29 avril 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif n°2 de la ZAC Mairie Pont Rouge à Cenon ;
- **VU** la délibération n° 2016/543 du 23 septembre 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le CRAC de la ZAC Pont Rouge à Cenon arrêté au 31 décembre 2015 ;
- **VU** la délibération n° 2017/586 du 29 septembre 2017 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le CRAC de la ZAC arrêté au 31 décembre 2016 ainsi que l'avenant n°3 prolongeant la durée du traité de concession de 2 ans.

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 soumis à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article unique : le CRAC 2017 de la ZAC Pont Rouge à Cenon est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 15 février 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 FÉVRIER 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 18 FÉVRIER 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--