

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 22 mars 2019	N° 2019-163

Convocation du 15 mars 2019

Aujourd'hui vendredi 22 mars 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, 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. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, 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-COUCAUD, 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. Jean-Claude FEUGAS, 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 Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, 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 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. Dominique ALCALA à M. Max COLES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Cécile BARRIERE
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia JARTY-ROY
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Kévin SUBRENAT à M. Alain TURBY à partir de 12h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON à partir de 10h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Dominique HICKEL à partir de 10h35
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Marc LAFOSSE à partir de 10h25 et jusqu'à 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique IRIART à partir de 12h15
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h25
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h25
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE jusqu'à 10h30
M. Alain SYLVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h40

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 mars 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2019-163

BORDEAUX - Zone d'aménagement concertée (ZAC) Bastide Niel - Compte-rendu d'activité au concédant (CRAC) 2017 - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, et selon les termes de l'article 26 du Traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte rendu d'activité comptable de l'exercice (CRAC) 2017 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

Ce document comporte notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant ressortir, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau actualisé du programme de construction présentant les commercialisations réalisées et celles restant à réaliser.

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

- I –le bilan de la ZAC Bastide Niel, transmis par la Société par actions simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel,
- II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

I – Le bilan de la ZAC Bastide Niel

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en oeuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'oeuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en oeuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Parmi les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, peuvent être cités :

- le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,
- la préservation et valorisation des éléments d'identité du quartier, avec conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

Le programme de construction initial, présenté lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, prévoyait la réalisation de :

- 3 400 logements, soit 238 510 m² de Surface de plancher (SDP), dont :

- o 10% en locatif social conventionné Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- o 15% en locatif social conventionné Prêt locatif à usage social (PLUS),
- o 10% en locatif social conventionné Prêt locatif social (PLS),
- o 10% en accession sociale (type Prêt social location-accession (PSLA)),
- o 10% en accession modérée,
- o et 45% en accession libre.

- 53 990 m² SDP d'équipements publics et privés,

- 27 000 m² SDP de bureaux,

- 22 500 m² SDP de commerces,

- 13 500 m² SDP de production,

pour une Surface hors oeuvre nette (SHON) globale de 355 500 m².

Le programme des équipements publics associé au développement du projet urbain porte :

- sur des **équipements de superstructure**, permettant de répondre aux besoins de habitants de la ZAC, avec le développement de deux groupes scolaires de 18 et 15 classes, un espace sportif de plein air type city stade, une crèche de 60 places environ, un pôle sportif neuf et la réhabilitation du gymnase Thiers,

- sur des **équipements d'infrastructure**, correspondant à différentes catégories d'usage : voies de desserte inter quartiers et voies de desserte locale regroupant les voies secondaires, les voies de desserte, les entre-deux, les centralités et les parcs 3D tels que décrits dans le dossier de réalisation de la ZAC.

I-1. L'activité de 2017 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, la SDP totale est en très légère baisse, à ce stade, à la SDP prévue au dossier de réalisation, présentant une diminution d'environ 2 000 m² SDP, représentant moins de 0.01% de la surface totale.

Seules les surfaces issues des îlots pilotes ont été réalisées, correspondant à des îlots pré-commercialisés par Bordeaux Métropole (magasin général et archives municipales) et représentant 2 970 m² SDP de bureaux, 1 530 m² SDP de commerces et 1 768 m² SDP d'équipements.

Fin 2017, la cession des charges foncières a été opérée par l'aménageur pour les îlots Bord'ha (habitat participatif de 6 logements) et Eklo (hôtel de 128 chambres ainsi que le siège social de la société Eklo).

En outre, les îlots suivants ont fait l'objet d'un travail préalable en lien avec la Commission métropolitaine des avants-projets (CMAP) ayant abouti à une délivrance de permis, un dépôt ou une validation de la CMAP :
Ilots B002/003 (Magasins généreux sud - MGS) : un permis de construire modificatif a été obtenu le 3 novembre 2017 pour ce projet déjà délivré en 2016, substituant le campus numérique à des espaces commerciaux et de co-working.

Ilot B001 (Tête Noire) : le groupe Launay a développé, avec l'agence Duncan Lewis Scape architecture, un projet d'une cinquantaine de logements en accession libre ainsi qu'une surface commerciale d'environ 100 m² SDP en rez-de-chaussée. Le permis de construire a été obtenu le 12 décembre 2017

Ilots B005/006/007 (groupe Pichet) : sur 3 îlots situés en façade du quai de Queyries, le groupe Pichet a développé un programme de 70 logements environ, ainsi que 410 m² de commerces, avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre MVRDV. Les permis de construire ont été déposés fin octobre 2017.

Enfin, d'autres îlots sont en cours de réflexion, afin de développer des logements locatifs sociaux notamment, ainsi que la maison du projet, un programme d'équipement sportif associé à des logements en accession libre, un îlot de logements appartenant à un propriétaire privé, l'implantation des bureaux de l'agence d'architecture Patriarche, l'installation de l'ESSCA (Ecole supérieure des sciences commerciales d'Angers) dans l'ancien bâtiment du mess des Officiers ou encore un centre d'accueil pour les demandeurs d'asile.

Les études engagées pour la réalisation du premier parc silo proposant un pôle de services urbains de proximité ont été suspendues au regard de la non libération du foncier actuellement occupé par Darwin.

Programme des équipements publics

Equipements de superstructure

Le premier groupe scolaire Hortense, développant 18 classes dont 15 correspondant aux besoins de la ZAC, a fait l'objet d'un concours lancé en 2016. Le projet d'espace sportif de plein air a été rattaché à cette opération. Le permis de construire a été déposé fin 2017 et la livraison est prévue pour la rentrée 2020.

A la rentrée 2017, le groupe scolaire provisoire Abadie a été livré, permettant d'accueillir les élèves du quartier jusqu'en 2020.

Equipements d'infrastructure

La mise au point du PRO (Etudes de projets) des espaces publics s'est poursuivie en 2017, intégrant les demandes du SDIS (Service départemental d'incendie et de secours) 33 précisées en 2017. L'adaptation de nombreux éléments de l'AVP (Etudes d'avant-projet) validé en 2016 a été nécessaire concernant notamment le recalage des réseaux et des voiries. Les études sur une première zone pilote ont pu être finalisées.

Un OPC (Ordonnancement, coordination et pilotage chantier) urbain (Artelia) et un SPS (sécurité protection de la santé) (société BECS) ont été missionnés pour accompagner la SAS Bastide Niel dans la mise en œuvre du projet d'espaces publics.

En 2017, de premiers travaux préparatoires ont été réalisés : le traitement des 6ha de la prairie aux rails (enlèvement des rails et traverses), le traitement d'un spot de pyralène, la réouverture de la rue Niel aux piétons, la réouverture de l'impasse de la passerelle, des travaux de déconstruction, de mise en sécurité et le raccordement pour les premiers projets.

Point foncier

La procédure de cession du foncier métropolitain à la SAS Bastide Niel engagée en 2016 a été finalisée par la signature de l'acte définitif le 20 avril 2017.

L'acquisition a porté sur 263 910 m², pour un prix de 31 041 171,56 € TTC dont 431 316,87 € de TVA.

Un foncier privé de 1 954 m² (parcelle Laporte) a été acquis par la SAS Bastide Niel en juin 2017, pour 710 000 € HT.

Bordeaux Métropole a poursuivi les négociations avec la SNCF dans le but de libérer et d'acquérir le faisceau ferroviaire situé le long de la rue de la Rotonde et divisant actuellement la ZAC en deux.

En parallèle, une mission de médiation visant à encadrer les relations entre l'aménageur et Darwin est confiée début janvier 2017 à Elizabeth Touton afin d'assurer d'une part, la conformité des règles de sécurité concernant les îlots occupés de la Caserne Niel et d'autre part, de clarifier les occupations du sol sur le site du projet Bastide Niel. En effet, certaines activités de l'écosystème Darwin ne sont plus encadrées par les conventions d'occupation temporaire jusqu'ici délivrées. L'objet de la médiation est bien d'engager une discussion permettant d'accompagner l'écosystème pour la relocalisation des associations potentiellement impactées par le projet et la libération des emprises nécessaires à la réalisation du projet urbain.

Autres activités

Concernant le volet réglementaire, les études nécessaires à la réalisation de l'opération ont été menées. Ainsi, l'étude hydraulique complète a été validée, l'étude d'impact complétée au stade du dossier de réalisation de la ZAC et le dossier d'autorisation unique (loi sur l'eau, Conseil national pour la protection de la nature (CNP)) a été déposé auprès des services de l'Etat en 2016. Après quelques compléments, le dossier a reçu un avis favorable sur le volet CNPN le 20 mars 2017.

L'enquête publique portant dossier de demande d'autorisation unique s'est tenue du 11 septembre au 11 octobre 2017. Le Commissaire a rendu son rapport présentant un avis favorable le 16 novembre 2017.

Les ambitions du projet traduites au travers des démarches Ecocités Ville de demain et Labellisation éco quartier ont été confirmées à nouveau cette année 2017 avec la poursuite de certaines actions, telles que l'intégration du BIM (Building information modeling – Modélisation des informations du bâtiment) et du CIM (City information modeling –Modélisation des informations de la ville) et l'expérimentation sur les îlots fraîcheur de la ZAC.

L'opération a été inscrite dans la campagne de labellisation EcoQuartier 2017, engageant Bordeaux Métropole et la SAS d'aménagement Bastide Niel dans la démarche. La charte a été signée par Pascal Gérasimo, représentant l'aménageur, avec Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole, Jérôme Siri, représentant le maire de Bordeaux, le 19 mai 2017, formalisant l'étape 1 du processus. Suite à l'audit des experts le 28 juillet 2017 et au comité régional du 20 octobre 2017, l'opération s'est vue décerner le label étape 2 « EcoQuartier en chantier » le 19 décembre 2017.

S'agissant de la communication, le site internet dédié à l'opération a été mis en ligne en juin 2017.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2017, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 34,96 M€ TTC, une fois la TVA encaissée déduite (0,55 M€), ce qui correspond à environ 20% du total prévisionnel des dépenses.

Les principales dépenses ont porté sur :

- les études de définition et de suivi pour environ 0,50 M€ TTC correspondant majoritairement à la reprise de l'AVP en vue de la mise au point du PRO des espaces publics de la ZAC,
- les frais d'acquisition et de libération des sols pour environ 33 M€, correspondant essentiellement à l'acquisition du foncier métropolitain,
- les frais d'aménagement correspondant principalement aux honoraires de bureaux d'études liés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et aux études initiées dans le cadre des engagements écocités : 0,86 M€ TTC,
- les honoraires de concession : 0,86 M€ TTC, liés notamment à la rémunération sur les libérations foncières, l'aménagement et la conduite d'opération,
- les frais de communication liés à la présentation de la ZAC (expositions, réunions publiques, développement des outils sociaux) : 0,21 M€ TTC.

Le total de recettes pour cette période s'élève à 22,19 M€ TTC, correspondant principalement à la participation de Bordeaux Métropole versée en 2017 à l'aménageur ainsi que les premières recettes de cessions.

I-3. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2017 est arrêté à 177,71 M€ TTC, soit en augmentation de 2% (+ 4,17 M€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 47,66 M€ dont :

- 29,08 M€ correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur de l'opération. Plusieurs versements ont été effectués depuis 2015, pour un montant de 25,34 M€,

- 18,58 M€ correspondent à la participation aux équipements d'intérêt général ayant vocation à revenir dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, et réalisés par l'aménageur. Un premier versement de 1,27 M€ TTC a été réalisé par notre collectivité en 2017.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2017 en dépenses à 199,31 M€ TTC dont :

- 177,71 M€ TTC au titre du bilan aménageur

- 21,6 M€ TTC de participation de Bordeaux Métropole au titre des groupes scolaires propres à l'opération.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II-1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Etudes de définition et études techniques	2,87	0,57	3,44	Cessions à l'aménageur	30,06	0	31,04
Acquisitions et travaux liés	32,31	0,86	33,17	Cessions à des tiers	2,23	0	2,23
Frais divers de gestion de site	0,67	0,13	0,8	Participation de la Ville à l'étude culturelle	0,03	0	0,03
Participation de Bordeaux Métropole	44,56	3,1	47,66	Subventions diverses	0,01	0,00	0,01
- au titre du portage du dossier de réalisation	0,99	-	0,99				
- au titre de la participation à l'équilibre (28,09 M€ TTC)	24,35		24,35				
	3,74	-	3,74				
- au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain (18,58 M€ TTC)	1,06	0,21	1,27				
	14,42	2,89	17,31				
Groupe scolaire (30 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins ZAC): 23,76 M€ TTC	0,5	0,1	0,6	Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16
	19,3	3,86	23,16				
TOTAL	99,71	8,52	108,83	TOTAL	37,13	0,36	38,47

Les cases grisées marquent les montants d'ores-et-déjà mandatés ou perçus

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 108,83 M€ TTC dont 64,62 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2017, 20,62 M€ TTC ont été versés à l'aménageur, conformément au dossier de réalisation, dont 19,35 M€ au titre de la participation à l'opération et 1,27 M€ au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le programme métropolitain.

En outre, 0,6 M€ TTC ont été versés pour la réalisation du groupe scolaire Hortense, conformément à la convention de co-maîtrise d'ouvrage entre la ville de Bordeaux et la Métropole signée le 22 juin 2017.

II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

DEPENSES	M€ HT	TVA	M€ TTC	RECETTES	M€ HT	TVA	M€ TTC
Équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux	11,33	2,27	13,6	Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville	9,33	1,87	11,2
- Salle polyvalente Thiers	3,33	0,67	4	- Salle polyvalente Thiers	1,33	0,27	1,6
- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75	- Pôle sportif	4,79	0,96	5,75
- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35	- City stade (rattaché au Groupe scolaire 1 Hortense)	0,29	0,06	0,35
- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5	- Crèche (rattachée au Groupe scolaire 2)	2,92	0,58	3,5
Participation au coût de l'éclairage public pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	0,53	0,11	0,64				
Participation de la Ville aux 30 classes à hauteur de 20% par classe (sur plafond à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16	Cessions à l'aménageur	0,33	0	0,33
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0,00	0,03				
TOTAL	16,69	2,74	19,43	TOTAL	9,66	1,87	11,53

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 19,43 M€ TTC dont 0,03 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En recettes, la ville percevra 11,53 M€ TTC.

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération Bastide Niel pour Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux :

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Bordeaux. Ainsi, à partir des données du projet arrêtées en octobre 2015, 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 Surfaces 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 ou leurs occupants.

Cette estimation est réalisée en février 2019, à partir des données issues du projet à cette date, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

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, en valeur 2019, le retour fiscal potentiel est d'environ 1,68 M€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 3,056 M€ pour la commune de Bordeaux.

En 2020, la taxe d'habitation devrait être totalement supprimée pour l'ensemble des contribuables. A ce jour, les ressources de remplacement au profit des collectivités locales ne sont pas connues. Pour information, le retour fiscal pour la seule taxe d'habitation calculé pour la commune s'élève à 1,84M€, et pour Bordeaux Métropole, il s'élève à 627K€. Le produit fiscal estimé serait alors de 1,22M€ pour la commune et de 1,053M€ pour Bordeaux Métropole.

Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :

Par ailleurs, Bordeaux Métropole est sous le régime fiscal de la Fiscalité professionnelle unique (FPU) et perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales¹ :

- le Versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs de plus de **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€ (exonération si CA < 0,152M€ et dégrèvement total si CA compris entre 0,152M€ et 0,5M€. Le dégrèvement constitue une recette pour Bordeaux Métropole.
- 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 ce 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 environ 1,28 M€ par an pour ces impôts « économiques ». Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 2,32M€ par an.

Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur le retour fiscal dont l'estimation sera actualisée lors de chaque CRAC.

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 L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA-Aquitani-Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2017/0727 du 24 novembre 2017 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2016 de la ZAC Bastide Niel,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

¹ A noter que la CFE qui a été présentée dans les impôts liés au foncier est un impôt économique perçu par Bordeaux Métropole.

VU le CRAC 2017 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Conformément à 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 1 : d'approuver le CRAC 2017 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

Article 2 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours la somme de 573 987 € HT, soit 688 785 € TTC, versée à la SAS Bastide Niel, au titre de la participation métropolitaine en faveur de la ZAC Bastide Niel, au budget principal, chapitre 204, article 20422, fonction 515,

Article 3 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours la somme de 1 404 839 € HT / TTC, versée à la SAS Bastide, au titre de la participation métropolitaine aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur, au budget principal, chapitre 23, article 238, fonction 515.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 mars 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 26 MARS 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 26 MARS 2019	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE