

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 22 mars 2019</b>	<b>N° 2019-164</b>

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**

	<b>Conseil du 22 mars 2019</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2019-164</b>

---

**Compte rendu d'activité comptable 2017 - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre ville de Mérignac - 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 Zone d'aménagement concerté (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2017, transmis par Bordeaux Métropole Aménagement (BMA),

II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

**I – Le bilan de la ZAC « Centre-ville » de Mérignac**

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole en 2015, a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre-ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) lors de sa séance du 23 novembre 2007 par délibération n° 2007/0848. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la ville de Mérignac visant à la reconfiguration de son centre-ville, la ZAC « Centre-ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m<sup>2</sup> de Surface hors œuvre nette (SHON), dont 32% en Prêt locatif à usage social (PLUS)/ Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 68% en accession libre,
- 6 235 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services,

- 860 m<sup>2</sup> SHON de bureaux.

Pour une SHON globale de 28 183 m<sup>2</sup>.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré-commercialisation par La Cub auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON globale de 19 765 m<sup>2</sup>. Elles sont aujourd'hui portées à 20 377 m<sup>2</sup> SHON sur les 28 647 m<sup>2</sup> SHON au global. Ce programme global de construction traduit donc une densité de 134 logements à l'hectare.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la Vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en cœur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille Eglise seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m<sup>2</sup>. Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC. Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

## **I-1. L'activité 2017 pour la ZAC**

### **Programme de construction**

La Surface de plancher (SP) totale est inchangée par rapport au CRAC 2016.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON/SP totale a augmenté de 464 m<sup>2</sup>, soit 1,6%. La répartition par type de produit a été légèrement modifiée mais retrouve son équilibre global initial avec la programmation prévue sur l'îlot 2.

#### **Ilot 1**

L'îlot finalisé constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 2 038 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services a été livré en 2011.

#### **Ilot 3**

Ilot finalisé, il propose 3 489 m<sup>2</sup> SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI. Les travaux ont été engagés par Domofrance en 2012 et le programme a été livré en avril 2014.

#### **Ilot 4**

Ilot finalisé qui propose 4 837 m<sup>2</sup> SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services. Les travaux débutés en juin 2012 ont permis une livraison de l'îlot en mai 2014.

#### **Ilot 2**

Suite à un concours, l'équipe RCR-Artotec a été désignée pour la maîtrise d'œuvre d'architecture, le dépôt du Permis de construire (PC) a eu lieu le 14 octobre 2014 et il a été délivré le 20 avril 2015. Le projet propose 3 571 m<sup>2</sup> SP de commerces et services, 1 569 m<sup>2</sup> SP de logements locatifs sociaux conventionnés PLUS et 6 335 m<sup>2</sup> SP de logements en accession libre, soit 111 logements au total dont 20 % en PLUS (soit 22 logements locatifs sociaux PLUS, 89 logements en accession libre). Au total 19 cellules commerciales sont intégrées au projet dont une moyenne surface pour laquelle l'enseigne MONOPRIX s'est positionnée. Une commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a été obtenue en date du 21 mai 2015 pour ce projet.

Le projet ainsi mis au point devait être cédé, en complément des droits à construire de la ZAC, à un opérateur à désigner dans le cadre d'une procédure de consultation dont le lancement initialement envisagé pour 2015 a dû être différé en 2016 en raison de deux contraintes fortes :

- la disponibilité foncière effective : la libération complète du bâti par les occupants ne pouvait être envisagée que pour la fin 2016,
- un recours contentieux introduit contre le PC, qui devait être réglé avant toute commercialisation.

Cette situation a justifié une prolongation de la durée de la ZAC à fin 2020 qui doit permettre de mener à bien la finalisation des espaces publics et les opérations de clôture technique, administrative et financière de l'opération.

Les deux contraintes pesant sur la faisabilité de l'îlot 2 ont successivement pu être levées courant 2016, avec la libération des lieux et le rejet du recours contentieux. Bordeaux Métropole aménagement (BMA) a organisé

la consultation d'opérateurs au 3ème trimestre 2016, intégrant d'une part des engagements forts de la part des opérateurs sur la reprise des contrats en cours et le respect du projet du PC, des engagements en termes de stratégie tant sur le développement de l'offre commerciale en rez-de-chaussée autour du Monoprix, que des engagements sur les prix de sortie des logements.

A l'issue, le Groupe PICHET a été retenu pour le développement de ce projet. L'acte de vente définitif a été signé le 30 novembre 2017.

Le résultat de cette consultation, en nette amélioration par rapport aux prévisions financière a permis d'une part de combler le déséquilibre identifié au CRAC 2015 et d'autre part de faire face à une éventuelle dégradation du bilan du CRAC 2016, s'agissant des appels interjetés par la banque BNP et le restaurant PITAYA, tout en ménageant des capacités financières pour la mise en œuvre des travaux provisoires et définitifs.

Cette approche prudente fait mécaniquement augmenter de façon « artificielle » la rémunération prévisionnelle apparente du concessionnaire au titre des honoraires sur acquisition. En anticipation des arrêts de la Cour de cassation devant très probablement aller dans le sens des décisions favorables à BMA prises par la cour d'appel, ce qui ramènera probablement la rémunération liée aux acquisitions à un niveau largement inférieur (- 107 194 € si les décisions en appel sont confirmées), le CRAC 2017 intègre une rémunération forfaitaire complémentaire de 30 000 € par an à partir de 2018 jusqu'à fin 2020 pour faire face à la mobilisation de moyens permettant d'assurer la finalisation du plateau piéton et des espaces publics de la ZAC suite à la livraison de l'îlot 2 et les travaux de parachèvement. Ainsi le montant final de la rémunération du concessionnaire du prochain CRAC sera probablement légèrement inférieur au montant du CRAC 2016, les décisions judiciaires rendues au titre des indemnités des anciens exploitants de l'îlot 2 étant attendues comme plus favorables aux prévisions.

Les opérations de déconstruction de l'îlot 2 ont été achevées en juin 2015 en lien avec la Ville de Mérignac, une barrière périphérique a été mise en place. L'opérateur désigné a engagé et finalisé les opérations de fouilles d'archéologie préventive lors de l'été 2017.

Le planning opérationnel de finalisation des travaux d'aménagement devra être confirmé en 2018 en fonction de l'avancement de l'opération de construction de l'îlot 2.

### **Programme des équipements publics**

#### **Restructuration et extension des réseaux**

Ce chantier d'envergure a été achevé en 2011, le raccordement EDF des îlots 3 et 4 en novembre 2013.

#### **Jardin de la Vieille Église et esplanade**

Les travaux de réalisation de l'esplanade piétonne ont été réceptionnés le 31 août 2012. L'esplanade a été ouverte au public et prise en gestion par la ville de Mérignac au mois d'août 2013 à l'issue des travaux d'aménagement de la brasserie du Parvis. L'aménagement du jardin de la Vieille Église est quant à lui intervenu en 2015 et sa livraison a été effective le 18 mai de cette même année.

#### **Rues piétonnes**

Des travaux d'aménagement provisoire du trottoir de la rue de la Vieille Église ont été réalisés par l'aménageur au mois d'avril 2014 afin de permettre l'accès des Personnes à mobilité réduite (PMR) aux halls d'entrée des bâtiments de l'îlot 4 livrés en mai suivant. Les travaux de finition du plateau piéton seront réalisés à l'issue des chantiers de construction de l'îlot 2.

### **Point foncier**

Les dernières opérations de maîtrise foncière de la ZAC portent sur l'îlot 2 qui est composé de foncier appartenant à Bordeaux Métropole et, pour l'essentiel, de foncier acquis auprès de propriétaires privés dont BMA a également dû assurer la libération.

Une convention de cession des propriétés de Bordeaux Métropole a été signée les 30 décembre 2016 et 6 janvier 2017 pour une superficie totale de 1 829 m<sup>2</sup>. Cette promesse a été approuvée par une délibération du 17 février 2017 permettant à la Métropole de lever l'option et d'aboutir à la signature d'un acte de vente le 12 juin 2017 pour un montant TTC de 884 776,60 €.

Pour mémoire la finalisation des acquisitions auprès des propriétaires privés a été opérée en 2014 suite à la décision du juge de l'expropriation rendue le 19 juin 2014. La revalorisation substantielle des indemnités, suite à la décision rendue par le juge de l'expropriation, est supérieure aux estimations formulées par les Domaines réactualisées en 2013 et provisionnées au CRAC 2013.

Ces sommes définitives avaient été intégrées aux équilibres financiers du CRAC 2014.

- Libération des lieux

Lors du Comité de pilotage (COFIL) 2015 de préparation du CRAC 2014, une estimation des indemnités nécessaires à la libération des différents locaux acquis occupés avait été présentée. La revalorisation intégrée au CRAC 2014 était alors évaluée à près de + 650 000 € par rapport aux éléments financiers du CRAC 2013. Malgré des jugements en première instance favorables à BMA, le risque pour le bilan s'est aggravé en 2016 par rapport à 2015. Au CRAC 2015, la prise en compte des décisions du juge intervenues en 2015 et début 2016 avait conduit à nouvelle revalorisation de + 210 000 €, ces sommes n'étant pas toujours pas définitives en raison d'appels et d'indemnités complémentaires dont le montant n'est pas connu.

En 2015 BMA, propriétaire des biens occupés, avait saisi le tribunal de grande instance afin qu'au terme des expertises menées par le commissaire du gouvernement et ceux des personnes concernées, le juge de l'expropriation fixe les valeurs des indemnités d'éviction ou d'expropriation.

En 2017, les décisions rendues par la cour d'appel sur les affaires BNP et PITAYA sont favorables à la ZAC. Elles ne peuvent cependant être considérées comme définitives en raison de la décision de la BNP notamment de se pourvoir en cassation.

## **I-2- Participations financières**

En complément des recettes de cessions, deux types de participations financières viendront abonder le bilan :

### **Participation financière de l'îlot 1 au financement des équipements publics :**

La Communauté urbaine de Bordeaux avait assuré la pré-commercialisation de l'îlot 1 de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac à Bouygues Immobilier antérieurement à l'attribution de la concession à BMA. En application des dispositions de la convention signée entre la CUB et Bouygues Immobilier le 28 février 2007 et de l'arrêté de permis n° 33281 06 Z1218 M délivré le 17 décembre 2008, l'opérateur devait procéder au versement à BMA, aménageur de la ZAC, d'une participation au financement des équipements publics de la ZAC pour un montant actualisé de 394 500 € dans un délai de 6 mois à compter de la réception de la DOC. Le versement effectif est intervenu le 17 août 2010.

### **Participation de Bordeaux Métropole :**

Fin 2013, la Cub a procédé au versement de l'intégralité des 6 161 983 € de participation prévisionnelle inscrite au traité de concession.

Les conditions dégradées de dénouement des dernières acquisitions (indemnité d'expropriation fixées par le juge) et l'évolution défavorable d'indemnisation des occupants en place (BNP, Agence Foncia, opticien, institut de beauté, coiffeuse, agence de voyages...) pouvaient conduire à réexaminer les équilibres globaux du bilan en concertation avec Bordeaux Métropole.

Le résultat de la consultation d'opérateurs menée en 2016, est en nette progression par rapport à la valeur de réserve identifiée au CRAC 2015 ; cela permet d'une part de neutraliser le déséquilibre financier auparavant identifié au bilan et d'autre part de répondre, dans le cadre d'un bilan revenu à l'équilibre, à une éventuelle dégradation limitée des conditions d'indemnisation de la BNP et de PITAYA tout en ménageant des ressources pour mener des travaux provisoires d'accompagnement, le temps de réalisation du dernier îlot, avant finalisation des espaces publics

## **I-3 - Vie administrative de l'opération en 2016**

Le CRAC 2016 a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole le 7 décembre 2017.

#### **I-4. Mouvements financiers de l'année 2017**

##### Acquisitions :

La procédure d'expropriation s'étant achevée, BMA a fait l'acquisition des dernières parcelles privées restantes en 2014.

Suite à la libération de l'ensemble des occupants de l'îlot 2 et à la désignation de l'opérateur, Bordeaux Métropole a cédé les dernières parcelles à BMA pour 884 776,60 € TTC.

Le juge de l'expropriation a fixé l'indemnité d'éviction à verser à la société BAZLAMA à 557 568 € le 17 décembre 2015. Le versement de la somme a eu lieu le 23 février 2016, après le départ de la société BAZLAMA des locaux. Les éventuels frais de licenciement, provisionnés à hauteur de 34 990 €, restent en sursis à statuer fin 2017.

Concernant l'affaire PITAYA, la Cour d'appel de Bordeaux a estimé les offres de relogement de l'expropriant non satisfaisantes et a condamné BMA à payer 53 213,41 €. Cette somme a été réglée par BMA le 9 octobre 2017.

Le juge de l'expropriation a fixé le 19/05/2016, l'indemnité d'expropriation à verser à la société BNP à 407 879 €. La Cour d'appel de Bordeaux a condamné la BNP le 22 mars 2017 à reverser la partie de la somme (-394 812,63 €) liée à l'indemnité versée par BMA en première instance au titre de la non-satisfaction des deux offres de relogement équivalentes, portant ainsi le montant global de l'indemnité avec intérêts à verser par BMA à l'occupant BNP à 13 066,37 €. La BNP s'est pourvue en Cassation, le jugement étant attendu en 2018. Les provisions inscrites en 2017 en cas de décision défavorable du juge ont donc été maintenues face à cette incertitude et décalées à 2018. Ces provisions devaient abonder le poste travaux en cas de décision favorable comme attendu. Tel que cela a été annoncé lors du COPIL du 3 octobre 2018, les principaux contentieux se sont dénoués favorablement en 2018 (décision de la Cour de cassation déboutant la BNP et confirmant le jugement intervenu en appel, pas de recours introduit par PITAYA). Le bilan sera donc recalé au CRAC 2018. BMA a réglé un ensemble d'honoraires de maîtrise d'œuvre de réalisation des équipements publics de 26 835,60 € TTC.

BMA a réglé un ensemble de frais liés notamment à la déconstruction et au désamiantage des immeubles pour 189 279,00 € TTC.

BMA a également réglé un ensemble de frais liés notamment aux diagnostics pré-démolition et aux frais d'avocats, d'huissiers et d'assurances de 39 881,38 € TTC.

##### Aménagement :

Les travaux d'aménagement en 2017 ont consisté principalement en la suppression et à la dépose des divers ouvrages des concessionnaires sur les bâtiments à déconstruire et à désamianter pour l'îlot 2. Les honoraires engagés correspondent aux notes d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre – Groupement A. Charrier (mandataire) / S. Haristoy / C3R (7 440 € TTC), et des autres honoraires, notamment de SPS pour le désamiantage et la déconstruction de l'îlot 2 (2 468 € TTC).

##### Communication :

En 2017, les frais de communication engagés correspondent à la mise en place d'une clôture communicante autour de l'îlot 2 et des prises de vues aériennes

##### Rémunération :

La rémunération perçue par BMA au titre de sa mission d'aménageur sur 2017 est de 418 680€. Elle intègre le montant de la cession de l'îlot 2 au groupe PICHET soit 425 100€ ainsi qu'une moins-value de 6 420€ correspondant à l'ajustement de sa rémunération calculée sur la base de 5% du montant HT des acquisitions, frais de notaires et frais d'acquisitions.

##### Frais financiers :

L'opération a connu jusqu'à la cession de l'îlot 2 une trésorerie inférieure à 0 € entraînant des charges financières de 15 8045 € pour l'exercice 2017.

#### Taxes :

En 2017 les taxes foncières ont été acquittées sur les propriétés maîtrisées pour 21 040 €.

#### TVA :

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de 1 580 435 €, l'activité de la ZAC ayant généré une TVA collectée supérieure à la TVA déductible.

#### Cession :

La cession de l'îlot 2 au groupe PICHET, dernière opération à commercialiser est intervenue le 30 novembre 2017 pour un montant de 10 202 400 € et 1 787 € de remboursement de taxes foncières constatés en produits de gestions.

### **I-5. L'actualisation du bilan de la ZAC**

Le bilan au 31 décembre 2017 est arrêté à 22 M€ TTC, soit en augmentation de 0,4% (+ 69 000 €) par rapport au bilan du CRAC 2016.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M€ dont :

- 6,16 M€ correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine. La participation communautaire a été versée dans son intégralité. Le dernier versement de 942 990 € correspondant au solde de la participation communautaire totale est intervenu en 2013,
- 1,2 M€ correspondant à la participation aux équipements scolaires. En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné à 1,2 M€ TTC.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2017 à 22 M€ TTC soit :

- 20,8 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M€ de participation de Bordeaux Métropole au titre du groupe scolaire.

## **II – Le bilan consolidé de l'opération**

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 11,73 M€ TTC qui se décompose ainsi :

- 4,37 M€ en acquisitions foncières,
- 6,16 M€ en participation communautaire,
- 1,20 M€ en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,10 M€ TTC de recettes de cession du foncier métropolitain à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 7,63 M€ TTC.

### **II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune**

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l'équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M€ HT soit 1,44 M€ TTC. La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d'ouvrage, bénéficie en recette de la participation financière de Bordeaux Métropole d'un montant de 1,20 M€. Cette restructuration n'ayant pas été mise en œuvre au 31 décembre 2017, aucune participation n'a été versée.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier ville (473 500 €), le bilan consolidé de la commune témoigne d'un effort net de 0,24 M€ TTC.

### **II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropolitain et la commune de Mérignac :**

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Mérignac. Ainsi, à partir des données issues du CRAC 2017, 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 surface 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 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 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 assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 154 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 263 K€ pour la commune de Mérignac.

A noter qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018, a été mise en œuvre la première phase de la réforme sur la taxe d'habitation votée par le gouvernement. Ainsi, des contribuables, en fonction de leurs revenus, ont bénéficié d'un dégrèvement de 30% sur le montant de taxe d'habitation. Pour 2019, ce dégrèvement atteindra 65%. La réforme votée initialement prévoit une disparition totale de la taxe d'habitation pour 2020.

#### **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<sup>1</sup> :

- 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). 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).

L'évaluation d'un 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.

---

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

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 91 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 245 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 1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;

**VU** les articles L 300-4, L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Mérignac ;

**VU** la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) » ;

**VU** la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé l'avenant n° 01 au traité de concession ;

**VU** la délibération n° 2013/0511 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2012 ainsi que l'avenant n° 02 au traité de concession ;

**VU** la délibération n° 2017-832 du 22 décembre 2017 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2016 ;

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** 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 unique :**

d'approuver le CRAC 2017 de la ZAC Centre-Ville de Mérignac.

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

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

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