

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<b>Délibération</b>
	<b>Séance publique du 23 octobre 2020</b>	<b>N° 2020-326</b>

## Convocation du 16 octobre 2020

Aujourd'hui vendredi 23 octobre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

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

M. Bernard-Louis BLANC à Mme Marie-Claude NOEL  
Mme Emmanuelle AJON à M. Baptiste MAURIN  
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS  
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL  
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY  
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN  
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON

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

Mme Claude BICHET à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h15  
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 11h45  
Mme Harmonie LECERF à Mme Fannie LE BOULANGER à partir de 12h25

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 23 octobre 2020</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2020-326</b>

---

### **Compte rendu d'activité comptable 2018 - Zone d'aménagement Concerté (ZAC) Centre ville de Mérignac - Décision - Autorisation**

---

Madame Christine BOST 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), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2018, transmis par Bordeaux Métropole aménagement (BMA) ;

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

III – la prorogation de la concession de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2022 ;

#### **I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac**

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de communauté 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> 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 coeur 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 2018 pour la ZAC

### Programme de construction

La Surface de plancher (SP) totale est inchangée par rapport au CRAC 2017.

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**

Ilot 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**

Travaux actuellement en cours. Le projet réalisé par le groupe PICHET 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 CDAC a été obtenue en date du 21 mai 2015 pour ce projet.

Le résultat de la consultation ayant désigné l'opérateur s'est traduit par une nette amélioration par rapport aux prévisions financière et a permis d'une part de combler le déséquilibre identifié au CRAC 2015 et d'autre part de pouvoir faire face aux dégradations du bilan du CRAC 2016, s'agissant des appels interjetés par certains commerces prétendant être insuffisamment indemnisés, tout en ménageant des capacités financières pour la mise en oeuvre des travaux provisoires et définitifs sur les espaces publics.

En 2018, BMA a finalement annoncé le dénouement favorable des contentieux intentés par les commerçants.

Le dénouement favorable des ultimes contentieux liés aux acquisitions confirme la pertinence et la qualité des propositions de relogement proposées par l'aménageur aux entreprises locataires précédemment hébergées dans la ZAC qui ont été reconnues par le juge.

Elle permet, suite à la réaffectation des provisions financières, un recalage important du bilan qui permet d'envisager à la fois une amélioration du projet d'aménagement et une restitution de trésorerie à Bordeaux

Métropole en fin d'opération. Ces éléments sont intégrés au CRAC 2018.

Le planning de livraison de l'îlot 2 a été présenté ainsi qu'une proposition de calendrier et réalisation et d'organisation du chantier des espaces publics. Suite à cette présentation, le Comité de pilotage (COPIL) s'est prononcé pour une prolongation de la concession à fin 2022. Ce délai complémentaire permettra l'achèvement de travaux de construction de l'îlot 2 puis le déploiement des travaux d'aménagement dans des conditions favorables à la poursuite de l'activité commerciale en place sur le secteur.

Le COPIL s'est prononcé pour l'engagement d'une réflexion conjointe, pilotée par la Ville, sur l'offre de stationnement intégrée à l'îlot 2, au futur parking du projet « Casino » et l'articulation avec le parc public de la place Charles de Gaulle

Le COPIL a validé la mise en place d'un forfait de rémunération pour l'accompagnement de la fin de cette opération pour un montant de 30 000 € /an jusqu'au terme de la concession afin de valoriser la mobilisation de moyens nécessaires à l'accompagnement du chantier de l'îlot 2 puis la mise en œuvre séquencée de la dernière phase de travaux et enfin de permettre de préparer les procédures de clôture

## **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 Eglise 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 finitions du plateau piéton seront réalisés à l'issue des chantiers de construction de l'îlot 2.

Le projet d'aménagement des espaces publics qui consiste à rendre piétonnes la rue de la Vieille Eglise et une partie de la rue Beaumarchais a été validé. Le dispositif de contrôle d'accès par borne rétractable a été confirmé et sa gestion à distance mise au point par la Ville de Mérignac avec Bordeaux Métropole.

Compte-tenu des marges de manœuvres financières pouvant être dégagées suite à la réaffectation des provisions, plusieurs propositions d'axes de travail ont été actées en COPIL pour la finalisation de cette opération :

- le principe du plateau piéton est confirmé,
- un travail sur les matériaux sera engagé par BMA et sa maîtrise d'œuvre pour uniformiser le traitement des espaces publics de la ZAC avec le traitement urbain de la place Charles de Gaulle,
- une démarche pour accroître la végétalisation du projet, tout en tenant compte des contraintes techniques fortes liées à la présence importante des réseaux enterrés limitant à l'extrême les zones de plantation possibles

La maîtrise d'œuvre intégrera ces demandes dans le dossier de consultation des entreprises, et le revêtement de surface prévu initialement en béton désactivé sera remplacé par des pavés en granites qui assureront une meilleure pérennité et une meilleure cohérence d'ensemble vis à vis de la place Charles de gaulle notamment.

Bordeaux Métropole a validé la programmation du réaménagement provisoire du carrefour Yser/Beaumarchais afin que le dispositif soit effectif avant le démarrage des travaux de la ZAC.

### **Phasage des interventions en matière d'aménagement**

La livraison de l'îlot 2 est attendue au 4ème trimestre 2019 / 1er trimestre 2020. L'appel d'offre principal pour la finalisation de l'aménagement des espaces publics devrait être lancé en septembre 2019 pour une réalisation échelonnée de mars 2020 à juin 2021. En complément de l'intervention de la maîtrise d'œuvre urbaine, BMA confiera à un bureau d'études spécialisé une mission d'ordonnancement de coordination et de

pilotage (OPC) des différents intervenants de cette phase finale.

### **Point foncier**

Les dernières opérations de maîtrise foncière de la ZAC ont porté sur l'îlot 2 qui était 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.

La signature de l'acte de vente du foncier métropolitain a été effectuée le 12 juin 2017 pour un montant TTC de 884 776,60 €.

Pour mémoire la finalisation des acquisitions auprès des propriétaires privés avait été opérée en 2014 suite à la décision du juge de l'expropriation rendue le 19 juin 2014.

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

- Libération des lieux

En 2017, les décisions rendues par la cour d'appel sur les affaires, BNP et PITAYA, deux dernières instances en cours vis à vis des occupants avaient été favorables. Elles ne pouvaient cependant pas être considérées comme définitive en raison de la décision de la BNP notamment de se pourvoir en cassation. Ces provisions avaient donc été maintenues au CRAC 2017 en attendant la décision de la Cour de Cassation.

Un arrêt de la cour de cassation du 21 juin 2018 a rejeté le pourvoi de la BNP. PITAYA n'a pas contesté le jugement de 2017. Le total des indemnités d'éviction de 2017 est donc devenu définitif en 2018, BMA est, à ce jour, totalement dégagée du risque financier qui pesait encore sur le bilan en 2017.

### **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.

La participation de Bordeaux Métropole sera recalée en fin d'opération lors de la clôture financière et, en cas d'excédent du bilan, pourra donner lieu à un versement dont le montant est estimé à 1 000 000 € au CRAC 2018

### **I-3 - Vie administrative de l'opération en 2018**

Le CRAC 2017 a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole le 22 mars 2019.

### **I-4. Mouvements financiers de l'année 2018**

#### **Acquisitions :**

Deux procédures restaient à solder sur la BNP (attente d'une décision en cassation) et un risque de contestation de la décision rendue en appel de la part de PIATAYA. Compte tenu des sommes demandées, d'importantes provisions avaient été constituées avec un dénouement attendu en 2018.

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

BNP : Le juge de l'expropriation a fixé le 19/05/2016, l'indemnité d'éviction 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 €. La BNP s'était pourvue en Cassation, le jugement étant attendu en 2018. La Cour de Cassation a rejeté le pourvoi de la BNP le 21 juin 2018. La somme de 13 066 € versée à la BNP est donc désormais définitive.

Les provisions inscrites en 2017 en cas de décision défavorables du juge ont été réaffectées.

BMA a reçu une restitution d'une partie de la provision versée le 26 juillet 2016 au titre de l'expertise judiciaire de l'îlot 2 pour un montant de 4 557 € TTC.

BMA a réglé des frais d'hypothèque d'un montant de 900 €.

#### Aménagement :

Les travaux d'aménagement en 2018 ont consisté principalement au déplacement du réseau France TELECOM et au versement d'une avance pour les travaux d'électricité à réaliser par ENEDIS pour le raccordement de l'îlot 2.

Les honoraires engagés correspondent au relevé topographique complémentaire en vue du réaménagement des rues Beaumarchais, Vieille Eglise et Malraux, ainsi que le solde de la note d'honoraria de SPS pour le désamiantage et la déconstruction de l'îlot 2.

#### Communication :

Aucun frais de communication n'a été engagé en 2018.

#### Rémunération :

Au CRAC 2017, BMA a intégré un forfait de rémunération d'un montant de 30 000 € par an à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à la fin de la concession en 2020, ce dispositif sera prolongé jusqu'au nouveau terme de la concession qui est porté à fin 2022 dans le cadre du CRCA 2018 entérinant les options opérationnelles validées lors du COPIL.

#### Frais financiers :

L'opération générant une trésorerie supérieure à 0 € depuis la cession de l'îlot il n'y a pas de charges financières pour l'exercice 2018.

#### Taxes :

En 2017 les taxes foncières ont été acquittées sur les propriétés maîtrisées pour 50 €.

#### TVA :

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de -5 755 €, l'activité de la ZAC ayant généré une TVA collectée inférieure à la TVA déductible

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

Le bilan au 31 décembre 2018 est arrêté à 20,967 M€ TTC, soit en diminution de 4,6% (- 1.000.000 €) par rapport au bilan du CRAC 2017.

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 2018 à 20,967 M€ TTC soit :

- 19,767 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, elle 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 oeuvre au 31 décembre 2018, 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 :**

#### **Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole 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 2018, 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 156 K€ pour

Bordeaux Métropole et d'environ 266 K€ pour la commune de Mérignac.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2018, à partir des données du CRAC 2018, 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<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 lié à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance du projet et du tissu économique. Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur ce volet.

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 92 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 248 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 mars 2019 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2017 ;

---

<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.

**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 annuel au concédant soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

**DECIDE**

**Article unique :**

Le CRAC 2018 de la ZAC Centre Ville de Mérignac est approuvé.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 octobre 2020

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>27 OCTOBRE 2020</b>	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,  Madame Christine BOST
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>27 OCTOBRE 2020</b>	