

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 23 octobre 2020</b>	<b>N° 2020-332</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 GASPARD, 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. Gwénaél 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 TRIJOLET, 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° 2020-332</b>

---

**Compte rendu d'activité comptable 2019 - 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 concerté (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2019, 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 Zone d'aménagement concerté (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 oeuvre 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> Surface hors oeuvre nette (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 Communauté urbaine de Bordeaux (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 2019 pour la ZAC**

### **Programme de construction**

La Surface de plancher (SP) totale est inchangée par rapport au CRAC 2018.

#### **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 Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a été obtenue en date du 21 mai 2015 pour ce projet.

Le planning de livraison de l'opérateur de l'îlot 2 a été présenté lors d'un comité de pilotage en octobre 2018 ainsi qu'une proposition de calendrier et réalisation et d'organisation du chantier des espaces publics. Le chantier de construction a démarré début 2018. Fin 2019, les travaux l'îlot 2 restent à finaliser avec une ouverture du Monoprix et du parking attendue pour le mois de juin 2020 et les premières livraisons de logements au cours de l'été.

Les affectations de locaux commerciaux de l'îlot 2 se sont poursuivies activement en lien avec la ville de Mérignac. Outre le Monoprix sont programmés : un local mairie, une pharmacie, un restaurant « SANTOSHA », une brasserie, une librairie, une implantation de l'enseigne « Coffee Shop » sur la façade sud de l'îlot.

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

Le projet d'aménagement des espaces public qui consiste à rendre piétonnes la rue de la Vieille Église 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 lors du Comité de pilotage (COPIL) d'octobre 2018 pour la finalisation de cette opération :

Compte-tenu du calendrier de l'îlot 2, qui a pris du retard avec une livraison à compter de mi-2020 qui conditionne l'engagement des travaux à mener par la ZAC, et de la complexité des opérations d'aménagement à mener dans un secteur urbain en fonctionnement, il a été décidé lors du COPIL de prolonger la concession jusqu'à fin 2022 et de prévoir une rémunération forfaitaire pour l'aménageur. Ces éléments, à formaliser par avenant, ont été intégrés au CRAC 2018 remis à Bordeaux Métropole le 11 avril 2019.

Les études ont été menées en 2019 pour adapter le projet dans le sens des orientations données en COPIL et la consultation travaux a été menée en décembre 2019. Le coût des travaux pour la solution de base a été estimé par la maîtrise d'œuvre à 2 209 808,00 €, toutes tranches confondues. Il est conforme à l'enveloppe budgétaire envisagée au CRAC 2018. La remise des offres est attendue pour février 2020.

Préalablement à la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux à l'entreprise, le projet amendé a fait l'objet d'une nouvelle présentation en COPIL le 28 février 2020 :

- remplacement du béton désactivé par un revêtement en pierre naturelle pour harmonisation avec celui de la place Charles de Gaulle,
- optimisation des gabarits des arbres plantés qui seront de gabarit minimum 25/35 et une densification par des plantations en pots de super structures compte tenu de l'état d'occupation du sous-sol par les réseaux,
- attention portée sur la qualité et la pérennité du mobilier urbain qui intégrera notamment des appuis-vélos en nombre suffisant, et des bancs.

Le projet ainsi modifié a été validé et l'engagement des travaux a été décidé, pour un démarrage effectif des travaux attendu en avril 2020, à l'issue de la période de préparation, pour une durée globale de 18 mois.

Une coordination fine sera assurée avec les services métropolitains et de la Ville en interface avec les habitants et commerçants pour la mise en œuvre de ces travaux selon un des sous-phasages limitant les perturbations liées à cette phase d'achèvement des espaces publics. Elle sera menée par BMA avec l'appui des prestataires spécialisés : l'OPC CRX OUEST et le SPS APAVE qui interviendront en complément de l'équipe de maîtrise d'œuvre menée par Alain CHARRIER, Sabine HARISTOY et le BET VERDI.

Ces éléments, intégrés au CRAC 2018, sont confirmés au CRAC 2019. L'estimation élevée du marché de travaux d'aménagement pour la finalisation des espaces publics de la ZAC qui sera attribué en 2020, dans un contexte économique défavorable en matière de travaux d'infrastructure sur la métropole bordelaise incitent à conserver les provisions ajoutées en 2018 pour s'assurer que les prestations qui seront livrées soient techniquement et esthétiquement optimales.

Enfin, il convient de signaler qu'avec la crise du COVID19, les mesures conservatoires prises à compter de mars 2020 par le gouvernement auront à minima un impact négatif sur les plannings des différentes opérations et potentiellement sur les coûts, qui pourront peser sur les équilibres et ralentir la dynamique de l'opération.

## **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 en 2022 et, en cas d'excédent du bilan, pourra donner lieu à un reversement dont le montant a été estimé à 1 000 000 € au CRAC 2018. Ce dispositif est confirmé au CRAC 2019.

## **I-3 - Vie administrative de l'opération en 2019**

Le CRAC 2018 n'a pas été approuvé et sera présenté au Conseil de Bordeaux Métropole le 23 octobre 2020.

## **I-4. Mouvements financiers de l'année 2019**

### **Acquisitions :**

A partir de 2019, le montant de ce poste n'est désormais susceptible d'évoluer qu'en cas de dépenses liées à la mise au propre des terrains et d'éventuels frais de notaires, les différentes décisions de justice et ont eu une issue définitive favorable en 2018.

En 2019, aucune dépense en lien avec les acquisitions n'a été réglée.

### Aménagement :

Les travaux d'aménagement en 2019 sont très limités. Ils ont consisté principalement au solde des travaux d'électricité rue Beaumarchais à réaliser par ENEDIS pour le raccordement de l'îlot 2.

Les honoraires engagés correspondent à la première situation de géodétection de tous les réseaux sur la ZAC par GEOSAT.

La maîtrise d'œuvre, fortement mobilisée sur la reprise du projet d'aménagement suite au COPIL de 2018, n'a cependant pas facturé les honoraires d'études correspondants sur 2019.

Les autres frais sont des frais de publication liés aux marchés d'Ordonnancement de pilotage et de coordination (OPC) et de Coordination sécurité et protection de la santé des travailleurs (CSPS) des travaux de finalisation des espaces publics.

### Communication :

Aucun frais de communication n'a été engagé en 2019.

### 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 2019.

### Taxes :

En 2019 les taxes foncières ont été acquittées sur les propriétés maîtrisées pour 50 €.

### TVA :

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de -1 756 €, 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 2019 est arrêté à 20,967 M€ TTC, soit équivalent au bilan du CRAC 2018.

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 2019 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 œuvre 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 Métropole 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 2019, une estimation du retour fiscal du

2

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, hors TFPNB non pris en compte dans l'estimation effectuée, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 158 K€ pour Bordeaux Métropole et d'environ 269 K€ pour la commune de Mérignac.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2019, à partir des données du CRAC 2019, 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> :

---

1 A 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). 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.

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 93 K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 251 K€ par an.

### **III Prorogation du contrat de concession de la ZAC:**

Après mise en concurrence, le Conseil de Communauté a décidé à l'unanimité, par délibération N°2007/0848 du 23 novembre 2007 d'attribuer à BMA, la concession d'aménagement de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, pour une durée de sept ans. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008. Après transmission au contrôle de légalité, la convention a été notifiée à BMA le 25 février 2008.

Lors de l'approbation du CRAC 2012, le Conseil de Communauté a décidé d'approuver l'avenant prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2016.

Et lors de l'approbation du CRAC 2015 une nouvelle prorogation a été adoptée jusqu'au 31 décembre 2020.

Ces deux décisions s'expliquaient par les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ilot 2 :

- recours déposé contre l'autorisation d'urbanisme sous-tendant le projet,
- difficultés de libération du foncier et notamment de certaines évictions commerciales dont l'indemnisation était contestée.

Ces deux difficultés ont été levées par des décisions de justices intervenues en 2016 et 2018. Néanmoins le calendrier général de réalisation de l'ilot a été bouleversé et celui-ci ne devrait être livré que dans le courant de l'année 2020. A cette date il restera encore à l'aménageur à finaliser les espaces publics adjacents et notamment la piétonisation des rues Beaumarchais et de la Vieille Eglise.

C'est pourquoi il apparaît nécessaire aujourd'hui de d'opérer une nouvelle prolongation de la durée de la ZAC, qui pourrait être portée au 31 décembre 2022.

**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,

**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 1 :**

d'approuver le CRAC 2019 de la ZAC Centre Ville de Mérignac,

**Article 2 :**

de proroger le contrat de concession de la ZAC est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

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,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>27 OCTOBRE 2020</b>	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST