

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 novembre 2020	N° 2020-410

Convocation du 20 novembre 2020

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 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. Bernard-Louis BLANC, 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. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, Mme Fabienne HELBIG, M. Michel LABARDIN, M. Jacques MANGON, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alexandre RUBIO à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST
Mme Josiane ZAMBON à Mme Véronique FERREIRA
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Myriam BRET à M. Jean TOUZEAU
Mme Pascale BRU à M. Stéphane DELPEYRAT
Mme Camille CHOPLIN à M. Pierre HURMIC
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Gérard CHAUSSET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Laure CURVALE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Isabelle RAMI
Mme Sylvie JUQUIN à M. Patrick LABESSE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Claudine BICHET
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN
Mme Harmonie LECERF à M. Pierre HURMIC
Mme Anne LEPINE à M. Alain GARNIER
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Marc MORISSET à M. Maxime GHESQUIERE
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Michel LABARDIN
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN
M. Thierry TRIJOLET à Mme Marie RECALDE
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel LABARDIN

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 13h40
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h00
M. Nordine GUENDEZ à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h15
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Olivier CAZAUX à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h20
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h00
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
Mme Zeineb LOUNICI à M. Jérôme PESCIANA à partir de 15h40
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENAUX à partir de 16h45
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULION à partir de 17h20
Mme Eva MILLIER à M. Jérôme PESCIANA à partir de 15h40
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOSDAG à partir de 15h40
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

EXCUSE(S) :

M. Philippe POUTOU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 novembre 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2020-410

BORDEAUX - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel - Compte-rendu d'activité au concédant (CRAC) 2018 - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST 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 au concédant (CRAC) de l'exercice 2018 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 action 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 Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre Mvrdv.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre 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 :
 - 10% en locatif social conventionné Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
 - 15% en locatif social conventionné Prêt locatif à usage social (PLUS),
 - 10% en locatif social conventionné Prêt locatif social (PLS),
 - 10% en accession sociale (type Prêt social location-accession (PSLA),
 - 10% en accession modérée,
 - 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 d'activités de production,
- pour une Surface de plancher (SDP) 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 2018 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, la SDP totale est globalement stable, présentant une augmentation

d'environ 2 000 m² SDP, infime à l'échelle du programme global. Cette actualisation tient compte des opérations engagées et des éléments de contexte influant sur la mise en œuvre du programme.

En 2018,

- Les travaux ont démarré sur les îlots suivants :
 - o Bord'ha (B139), développant un projet d'habitat participatif ainsi que des bureaux,
 - o Eklo (B121-1), développant un hôtel de 128 chambres et l'implantation du siège social du groupe.
- les permis de construire des îlots suivants ont été délivrés :
 - o Spie (B008), développant 24 logements en accession libre, un commerce et 237 places de stationnement,
 - o Pichet (B004, 005 et 006) développant 69 logements libres et un commerce,
 - o Groupe scolaire Hortense (B059) développant 18 classes et un city stade.
- les permis de construire des îlots suivants ont été déposés :
 - o Patriarche (B121-2), développant le siège régional du groupe d'architecture Patriarche et des espaces tertiaires avec services proposés en location,
 - o Exterra (B095 et 096), développant 6 logements en accession sociale,
 - o Marignan (B031), développant 79 logements en accession libre, 40 logements locatifs sociaux, une ferme urbaine, des locaux commerciaux et associatifs.
- Les îlots suivants ont fait l'objet de consultations et/ou d'un travail de mise au point :
 - o Domofrance (B009), développant 54 logements locatifs sociaux,
 - o Domofrance (B138-2), développant 70 logements locatifs sociaux,
 - o Axanis (B054 et 064), développant 28 logements en accession sociale et des locaux d'activités et de commerces en rez-de-chaussée,
 - o Crédit Agricole Immobilier (Îlots B085, 086, 087, 098, 099 et 109), développant 62 logements en accession libre et un local commercial,
 - o Ubisoft (B122-1 et 2), accueillant les studios du groupe sur 7 500 m SDP,
 - o Clinique Thiers (B138-1), proposant un projet de plus de 5 000 m² SDP répondant aux ambitions de développement de la Clinique.

Domofrance et Aquitanis ou leurs filiales ont également engagé des consultations pour le développement de plusieurs opérations (B026, B024, B047 et B035).

Enfin, la Société par Actions Simplifiée (SAS) a étudié la faisabilité d'une résidence de 160 logements sociaux pour étudiants et un Centre d'Accueil de Demandeur d'Asile (CADA) de 80 places à la demande du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Bordeaux en lien avec les services de l'Etat et de la Métropole.

Equipements de superstructure

Le premier groupe scolaire Hortense, développant 18 classes, dont 15 correspondants aux besoins de la ZAC, avait fait l'objet d'un concours lancé en 2016. Le permis a été délivré en 2018, toutefois, la collectivité n'ayant pu trouver une adéquation entre les financements prévus et le résultat des appels d'offres, une consultation pour la réalisation du groupe scolaire en conception réalisation a été relancée fin 2018.

Equipements d'infrastructure

Dans le cadre des engagements pris par la SAS d'aménagement Bastide Niel au cours de la médiation conduite par la ville de Bordeaux, et afin de proposer aux darwiniens une solution alternative au stationnement constaté sur les emprises à aménager au sein de la Caserne, un parking provisoire de 255 places a été réalisé sur le Quai de Queyries. Ce parking a été livré le 31 juillet 2018.

La première tranche des travaux d'espaces publics a été lancée en 2018. Elle a pour objet d'assurer la viabilisation des principales artères du secteur Caserne (Allée Cavalière et sa voie parallèle), de l'amorce de la rue Niel et le raccordement aux réseaux des projets engagés sur le quai de Queyries et l'avenue Abadie, et via le fonçage à réaliser début 2019 sous les voies SNCF, assurer le bouclage des réseaux structurants de la caserne et du secteur Thiers Abadie sur les réseaux métropolitains cheminant sous le quai de Queyries par la mise en place de l'ensemble des réseaux (Alimentation en eau potable (AEP), Eaux pluviales (EP), Eaux usées (EU), Référentiel client unique (RCU), électricité, fibre, éclairage public), ainsi que des voiries et aménagements de surface.

Les adaptations multiples de planning et de phasage ont fortement perturbé le déroulé du chantier confié à l'entreprise, dont les travaux prévus sur l'allée cavalière n'ont pu être menés tels que prévus initialement. Un avenant spécifique a été passé en 2019 pour tenir compte de ces réorganisations, de l'ordre de 2M € HT.

Dans le cadre du chantier, une plateforme de tri et de valorisation a été déployée sur le secteur « prairie aux rails » et les opérations de travaux sont spécifiquement ordonnancées afin de permettre le tri, la caractérisation puis le remploi d'un maximum de matériaux dans le cadre du projet d'aménagement en minimisant ainsi les rotations de camions, en réduisant les volumes d'évacuation de déblais et en limitant les apports en matériaux nouveaux dès lors que des solutions de remploi ou d'enfouissement sur site sont envisageables.

Point foncier

En 2018, trois nouveaux actes de ventes ont été signés (MGS pour un programme mixte de bureaux, commerces et une résidence hôtelière, Launay pour 49 logements en accession libre et 94 m² de surface de commerce en rez-de-chaussée, et la Société civile de construction vente (SSCV) Green Valley (Groupe Pichet) pour 69 logements en accession libre et un commerce).

Plusieurs promesses de ventes sont également en cours (Société civile de construction vente (SSCV) L'Annexe, Société Civile Immobilière (SCI) Coth, Essca, Marignan Résidences).

En 2018, la SAS d'Aménagement Bastide Niel a acquis :

- à BMA deux parcelles situées dans le périmètre de la ZAC Bastide Niel (AZ 139, 148 et 149).
- la propriété de la SCI Hortense, 148 rue Hortense.

S'agissant des occupations de l'écosystème sur le site, une médiation judiciaire visant à trouver un accord entre les parties pour le démarrage des travaux sur les futurs espaces publics de la ZAC a été engagée au deuxième semestre 2018.

Autres activités

Procédure d'autorisation unique : Dossier loi sur l'eau et Conseil national de la protection de la nature (CNPN):

Le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) s'est réuni le 8 mars 2018. Avec l'autorisation unique, deux services de l'Etat ont apporté leurs contributions : la Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) (espèces protégées) et la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) (loi sur l'eau) afin d'établir un seul arrêté préfectoral. L'arrêté a été délivré par M. le Préfet le 5 avril 2018.

Eco cité / Programme d'investissements d'avenir :

Les études engagées par la SAS d'Aménagement Bastide Niel dans le cadre des fiches Ecocités ont permis de produire les premiers livrables sur 2018, notamment concernant les études menées avec ECIC sur les îlots de fraîcheur urbains.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2018, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 8,11 M€ TTC, ce qui correspond à environ 4 % du total prévisionnel des dépenses. Les principales dépenses ont porté sur :

- les études de définition et de suivi pour environ 0,33 M€ TTC, correspondant majoritairement aux études de mise au point des Etudes de Projet (PRO) des espaces publics de la ZAC ainsi qu'à l'intervention complémentaire de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur la tranche 1 des espaces publics,
- les frais d'acquisition et de libération des sols pour environ 1,53 M€ TTC, correspondant notamment aux acquisitions précitées, à l'élaboration des plans de gestion, ainsi que les frais de dépollution, de libération des terrains et la mise en sécurité du site,
- les frais d'aménagement correspondant aux honoraires des bureaux d'études liés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et aux études initiées dans le cadre des engagements écocités, ainsi qu'aux premiers travaux d'aménagement : 4,20 M€ TTC,
- les honoraires de concession : 1,38 M€ TTC, liés notamment à la rémunération sur les libérations foncières, l'aménagement, la conduite d'opération et la commercialisation,
- les frais de communication liés à la présentation de la ZAC (expositions, évènements, développement des outils sociaux, vidéos et conception graphique) : 0,90 M€ TTC.

Le total de recettes pour cette période s'élève à 9,84 M€ TTC, correspondant aux recettes de cessions.

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

Le bilan aménageur au 31 décembre 2018 est arrêté à 184,31 M€ TTC, soit en augmentation de 6 % (+ 10,78 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 seul 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 2018 en dépenses à 205,91 M€ TTC dont :

- 184,31 M€ TTC au titre du bilan aménageur, et
- 21,6 M€ TTC de participation de Bordeaux Métropole au titre des groupes scolaires propres à l'opération.

En 2020, selon le bilan prévisionnel actualisé, il est proposé de verser à l'aménageur :

- 3 051 411 € HT/TTC, au titre de la participation métropolitaine en faveur de la ZAC Bastide Niel (participation initialement prévue en 2019),
- 12 552 810 € HT, soit 15 063 373 € TTC, au titre de la participation métropolitaine aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur (dont 5 332 243 € TTC prévus initialement en 2019).

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	45,55	3,1	48,65	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 (29,08 M€ TTC)	25,34		25,34				
	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	4,49	0,9	5,39	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
	15,31	3,06	18,37				
TOTAL	101,20	8,62	109,82	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 109,82 M€ TTC dont 70,40 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2018, 4,79 M€ TTC ont été versés pour la réalisation du groupe scolaire Hortense, conformément à la convention de 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
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux :	11,33	2,27	13,60	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 Hortense)	0,29	0,06	0,35	- City-Stade (rattaché au groupe scolaire 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 plafon à 0,5 M€HT/classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16	Cession à l'aménageur	0,33	0	0,33
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0	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 pour Bordeaux Métropole et la commune :

Les simulations réalisées sur l'opération Bastide Niel se basent sur les informations communiquées en septembre 2020 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, tant sur la typologie des logements que des locaux d'activité économique, et sur des valeurs 2020 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposés prennent en compte les impositions dont la base (ou l'assiette) fiscale relève du foncier d'une part (I), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale, notamment (II).

I - Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune :

Il existe quatre impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la Taxe foncière sur les propriétés Bâties (TFPB), la Cotisation foncière des entreprises (CFE), la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) et la Taxe d'habitation (TH). Le projet d'aménagement ne comportant pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB, la taxe sur le foncier non bâti n'est pas abordée.

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré.

Jusqu'en 2020, 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 Taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et la CFE par la seule Métropole.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2020, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants, sur la base des informations communiquées dont la précision n'est que partielle.

La loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme permet ainsi à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation à partir de 2020.

Ainsi, en 2020 et 2021, seuls 20% des foyers s'acquittent de la taxe d'habitation. A partir de 2022, la taxe d'habitation sur les résidences principales sera supprimée.

Afin de compenser les pertes de recettes fiscales correspondantes, à partir de 2021, outre la part communale de TFPB historiquement versée à la commune, celle-ci percevra la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se verra attribuée une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

Enfin, 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 2020, le retour fiscal de **taxe d'habitation** est estimé à **3,4M€** pour la **commune** et à **1,1M€** pour **Bordeaux Métropole**.

Pour 2020, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **2M€** pour la **commune**, et le retour fiscal pour **Bordeaux Métropole** (TEOM + CFE) est estimé à **1,5M€**.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel est donc d'environ **2,6M€** pour **Bordeaux Métropole** (TH+TEOM+CFE) et d'environ **5,3M€** pour la **commune de Bordeaux** (TH + TFPB).

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

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

- le Versement mobilité (VM) (ex-versement transport) 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) dont s'acquittent les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT. La CVAE est également acquittée par tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne, même si leur surface de vente ne dépasse pas 400 m².

1 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 1,34M€ par an pour ces impôts « économiques », lesquels s'ajoutent aux 2,6 M€ de produits issus de l'assise foncière (cf tableau de synthèse ci-dessous).

Toutefois, 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.

Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2020, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

III- Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TH	1 102 413 €	3 393 183 €	4 495 597 €
TF		1 903 493 €	1 903 493 €
TEOM	777 030 €		1 475 531 €
CFE	698 501 €		
CVAE	289 531 €		1 335 410 €
VT	976 030 €		
TASCOM	69 849 €		
Total	3 913 354 €	5 296 676 €	9 210 031 €

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-Aquitannis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

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

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 la délibération n°2019/0727 du 24 novembre 2019 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2017 de la ZAC Bastide Niel,

VU le CRAC 2018 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, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2018 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

Article 2 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours la somme de 3 051 411 € HT/TTC, versée à la SAS Bastide Niel, au titre de la participation métropolitaine en faveur de la ZAC Bastide Niel,

Article 3 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours la somme de 12 552 810 € HT, soit 15 063 373 € TTC, versée à la SAS Bastide, au titre de la participation métropolitaine aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 DÉCEMBRE 2020	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 2 DÉCEMBRE 2020	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST