

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 novembre 2020	N° 2020-412

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 PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin 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 Stéphanie 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

EXCUSE(S) :

M. Philippe POUTOU.

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 PESKINA à partir de 15h40
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENIAUX 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 PESKINA à partir de 15h40
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 15h40
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 27 novembre 2020	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2020-412

Bègles - Villenave d'Ornon - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Route de Toulouse » -Compte-rendu financier 2019 (CRF) - Approbation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

1. Le bilan de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte Rendu Financier (CRF) 2019, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole) et des participations au titre des équipements scolaires

1.1 L'activité 2019 pour la ZAC

1.2 Le programme de construction

1.3 Missions confiées à l'aménageur

Dépenses

Recettes

Bilan

1.4 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au dossier de réalisation (cf. annexe 5 du CRF)

Sur les dépenses

Sur les recettes

2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole, la commune de Bègles et la commune de Villenave d'Ornon

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles

2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon

2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon

1. LE BILAN DE LA ZAC

Par délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016, le Conseil métropolitain a approuvé le dossier de réalisation de cette opération d'aménagement et a confié son aménagement à la Société Publique Locale (SPL) La Fab par un traité de concession. Il s'agit d'une ZAC de 15,1 ha qui vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade. Elle a pour objectifs :

- une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Le dossier de réalisation prévoit la construction d'équipements scolaires et petite enfance sur les deux communes.

Sur la commune de Bègles est prévue la construction :

- de 3 classes répondant aux besoins des futurs habitants au sein d'un nouveau groupe scolaire, pour un coût de 1 500 000 € HT / 1 800 000 € TTC financés par Bordeaux Métropole pour 1 200 000 € HT / 1 440 000 € TTC et une participation de 300 000 € HT / TTC de la ville de Bègles. La ville a demandé à La Fab leur réalisation au sein d'un futur groupe scolaire sur l'îlot Labro,
- de 15 places de crèche au sein d'un nouvel équipement petite enfance pour un coût de 172 000 € HT / TTC financé par l'aménageur dans le cadre de la ZAC.

Sur la commune de Villenave d'Ornon a été réalisé l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec la création d'une classe maternelle pour un total de 300 000 € HT / TTC financé par Bordeaux Métropole.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC s'insère dans un schéma de déplacements métropolitains par la création de liens piétons et cyclables entre les différents secteurs de projet (connexion à la boucle verte, continuité voie verte au nord) et la création d'espaces publics nouveaux s'appuyant sur 3 séquences différentes, du nord au sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

- l'espace public Terre Sud,
- l'avenue Promenade,
- la place Aristide Briand.

Au total, ce sont près de 29 100m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

1.1 L'activité 2019 pour la ZAC

En 2019, de nombreuses avancées ont eu lieu sur la ZAC.

Tout d'abord sur les études, dans le cadre de la poursuite des travaux de réalisation des espaces publics, la mission d'OPC – IC (Organisation, Pilotage et Coordination Inter Chantier) s'est poursuivie notamment sur les interfaces entre les chantiers de construction des îlots D et E et les travaux de la place Aristide Briand. Des études techniques et environnementales ont également été réalisées (plan de gestion sites et sols pollués de l'îlot L1 et du nord de la place Aristide Briand ou encore diagnostic pollution sur l'îlot CA 1).

La Fab continue les acquisitions menées à l'amiable et a recours à la procédure d'expropriation si cela est nécessaire. A ce titre, certains propriétaires ont engagé des contentieux devant le tribunal administratif et/ou la cour de cassation sur lesquels des jugements ont été rendus en 2019.

Les négociations amiables ont, quant à elles, permises des acquisitions en vue de la réalisation à terme de l'îlot ABC, de l'îlot L1 ou encore des espaces publics Terre Sud.

Certains fonciers maîtrisés par LaFab sont mis à disposition le temps de leur mutation. Il s'agit notamment de l'ancien bar Le Dominique, renommé le Café de la route faisant office à la fois de maison du projet et de lieu d'animation pour le quartier mis à disposition des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) de Bègles et Villenave d'Ornon.

Au titre des espaces publics, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a finalisé les études Document de Consultation des Entreprises (DCE) de la place Aristide Briand phase 2, préalablement au lancement de la consultation travaux en septembre 2019. Un travail d'actualisation du plan guide sur le volet des espaces publics de la promenade de l'Estey a également été mené à la demande de la ville de Bègles.

Par ailleurs, l'année 2019 a permis la réalisation d'une grande partie des travaux de la place Aristide Briand phase 1.

Sur les projets immobiliers, LaFab continue d'accompagner les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire avec l'aide de sa maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale et notamment via l'élaboration de fiches de lots.

Enfin, en 2019, Deux Degrés a accompagné l'aménageur sur des actions d'animation, de médiations et d'information sur le projet de ZAC notamment via la distribution d'un kit du projet et d'une gazette ou encore la réalisation par le collectif Cancan de mobiliers temporaires installés sur l'avenue promenade.

1.2 Le programme de construction

En 2019, le programme de construction augmente à la marge par rapport au dossier de réalisation. Au total 102 343 m² contre 100 630 m² de SP dans la programmation de la délibération de réalisation.

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat. Au regard de la programmation des premiers permis de construire, le nombre de logement est porté à 1 285 pour environ 93 061 m² de Surface de Plancher (SP) (au lieu de 1300 logements dans le dossier de réalisation correspondants à 92 900m²), soit 91% de la SP du programme de construction.

L'équilibre dans la répartition entre les différents types de logements est conservé sur le locatif social (35%) et connaît une légère variation :

- sur l'accession sociale et abordable (11% pour chacun au lieu de 10% initialement),
- sur l'accession libre avec 43 % dans la programmation actualisée au lieu de 46% dans la programmation initiale.

En synthèse, 35% des surfaces sont dédiées aux logements sociaux, 22% des surfaces à l'accession sociale/abordable et 43% des surfaces à l'accession libre.

Les commerces et activités affichent une augmentation de la SP initiale, passant de 7730m² à 9282 m², ce qui représente 9% du programme global de construction.

La surface totale de construction a augmenté à la marge par rapport à la délibération de réalisation n°2016/156, il s'agit d'une augmentation de surface pour les commerces et activités (+20%) et d'une très légère diminution pour les logements (-1%).

1.3 Missions confiées à l'aménageur

1.3.1 Dépenses

L'activité 2019 s'est traduite par un total des dépenses de 3 330 956 € TTC.

Les dépenses portent principalement sur les éléments suivants :

FONCIER : 1 478 048 € TTC.

- acquisitions de plusieurs parcelles privées sur l'îlot Bourloux Méliès et les futurs espaces publics Terre Sud,

- acquisition des fonciers Bordeaux Métropole sur la place Aristide Briand;
- versement d'indemnités : à la Société Civile Immobilière (SCI) Palemat et au Car wash, protocole transactionnel de rupture du droit au bail sur l'îlot L1,
- frais d'entretien des biens,
- frais d'assistance juridique et procédurale,
- impôts fonciers.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 1 008 870 € TTC

- honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics,
- travaux sous maîtrise d'ouvrage La Fab sur le mail Vaclav Havel et la Place A. Briand.

HONORAIRES DE CONCESSION : 270 000 € TTC (Rémunération forfaitaire annuelle)

ETUDES : 133 136 € TTC

- mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots CA1 et CA4 (participation à des réunions de travail, production de fiches de lot techniques et urbaines),
- mission de coordination inter maîtrise d'ouvrage par la société Louis Berger,
- les missions géomètre,
- études environnementales et techniques : plan de gestion Aristide Briand/L1, sondages géotechniques.

FRAIS DE COMMUNICATION : 37 030 € TTC

Mission d'Assistance Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour l'animation, la médiation et l'information sur le projet réalisé par Deux Degrés et Néorama et frais d'entretien du café de la Route.

TVA ENCAISSEE (+) / DECAISSEE (-) : 393 504 €

1.3.2 Recettes

L'activité 2019 s'est traduite par un total de recettes de 10 780 597 € TTC.

Ces recettes portent principalement sur les éléments suivants :

PARTICIPATION METROPOLITAINE : 10 564 310€

- participation d'équilibre 6 534 068 € TTC,
- participation à la remise d'ouvrage : 4 030 242 € TTC.

PRODUITS DIVERS : 138 979 € TTC (Loyers et Produits financiers)

- loyer sur le terrain La Seigneurie sur l'îlot Labro, sur l'îlot L1, sur le foncier des espaces publics Terre Sud et sur Bourlaux Méliès sur les fonciers SCI Palemat et Tocheport,
- produits financiers.

PARTICIPATION COMMUNALE de Villenave d'Ornon : 77 308 € TTC.

1.3.3 Bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2019 est arrêté à 44 329 788 € TTC contre 43 743 203 € TTC au CRF 2018.

1.4 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport CRF 2018 (cf. annexe 5)

Le bilan de la ZAC évolue de 460 291€ HT (en dépenses et en recettes) par rapport au CRF 2018 pour les raisons détaillées ci-après :

1.4.1 Sur les dépenses

TRAVAUX INFRASTRUCTURE ET HONORAIRES TECHNIQUES + 476 356€ HT

Le montant prévisionnel des travaux d'aménagement et de raccordement présente une augmentation de 433 051€ HT.

Les frais de maîtrise d'œuvre augmentent également par voie de conséquence, des reprises de DCE étant également à réaliser comme sur la future promenade de l'Estey.

Cette augmentation se décompose ainsi :

- le montant prévisionnel des travaux sur la place Aristide Briand augmente de 274 005€, ce qui s'explique d'une part par une hausse du montant final prévisionnel des travaux phase 1 et d'autre part, par une augmentation du montant prévisionnel des travaux phase 2 après attribution du marché des espaces publics,
- le montant prévisionnel des travaux qui seront réalisés ultérieurement sur l'avenue promenade et le trottoir de l'îlot Bourloux Méliès augmente d'environ 67 790 €, par l'augmentation de pourcentage d'aléa, la date de réalisation de ces travaux étant repoussée de 2 à 3 ans par rapport au calendrier prévisionnel,
- pour les travaux d'espaces publics réalisés en 2020, il est appliqué un aléa Coronavirus COVID-19 estimé à 8%, représentant environ 91 256 € HT.

FONCIER + 231 561 € HT

Le montant des acquisitions foncières et des indemnités d'éviction a été recalé sur la base des avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et sur la base des acquisitions/évictions effectivement réalisées en 2019.

Le montant prévisionnel des indemnités à verser augmente fortement, d'environ 564 000€, sur les fonciers suivants : environ 300 000€ sur l'îlot Simply et environ 250 000 € sur l'îlot Bourloux.

Le montant de l'aléa foncier est par conséquent diminué afin de tenir compte de cette hausse du prix du foncier.

ETUDES + 20 000€ HT

Sur l'accompagnement des projets immobiliers, le budget prévisionnel est diminué de 10 000 € HT.

Sur le poste autres études, le bilan est actualisé par une augmentation de 30 000 € HT, correspondant notamment à l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission OPCIC, qui se prolongera au-delà du délai initialement prévu, et du coût des études environnementales.

1.4.2 Sur les recettes

Les modifications du programme de construction demeurent mineures. La répartition programmatique actualisée par produits sur le secteur de l'avenue promenade et sur Aristide Briand a été prise en compte.

CESSION CHARGES FONCIERES + 486 595 € HT

- SUR L'ILOT ARISTIDE BRIANDE en phase 2 : la charge foncière de l'accession libre est augmentée passant de 305 €/m² SP à 410 €/m² SP, soit une augmentation de 194 875 €,
- SUR L'ILOT CA1 : la programmation a été actualisée au regard de la fiche de lot servant de base lors de la consultation d'opérateurs, soit environ 2000 m² de plus qu'initialement prévu, générant 462 900 € de recettes supplémentaires,
- SUR L'ILOT PAGES : diminution de la charge foncière au regard de l'actualisation de la programmation, représentant 116 060 €,
- SUR LES ILOTS CA3 ET CA3' : diminution de la charge foncière au regard de l'actualisation de la programmation, représentant 55 120 €.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS - 145 599€ HT

Leur montant prévisionnel diminue au regard des ajustements du programme de construction.

Ces ajustements concernent notamment :

- l'îlot CA1' avec un ajustement marginal à la baisse du programme de construction au regard du projet retenu au stade concours,
- la suppression des recettes prévisionnelles de l'îlot CA2, à hauteur de 191 320 €, aucun opérateur ne s'étant jusque-là positionné pour réaliser l'acquisition de cet îlot, avec des propriétaires non vendeurs et un montant estimé très élevé pour les évictions commerciales, au regard de la capacité de l'îlot.

AUTRES RECETTES + 119 295€ HT

Les loyers et produits divers perçus en 2019 ont permis d'actualiser ce poste.

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

2. LES BILANS CONSOLIDES POUR BORDEAUX METROPOLE, LA COMMUNE DE BEGLES ET LA COMMUNE DE VILLENAVE D'ORNON

Pour mémo, les efforts nets de Bègles, Villenave d'Ornon et Bordeaux Métropole ont été corrigés par rapport à la délibération de réalisation dans le cadre du CRF 2016 suite à une erreur de répartition entre les équipements propres à la ZAC et les équipements d'intérêt général. Les bilans consolidés présentés sont donc actualisés depuis le CRF 2016.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRF 2019 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 23 944 548 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 3 360 000 € TTC), la participation de la ville de Bègles pour la création du groupe scolaire (300 000 € HT) l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 20 284 548 € TTC.

Cet effort reste stable par rapport au CRF 2018.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles

En dépenses, la commune de Bègles prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 893 719 € HT,
- au titre des équipements communaux : une participation à la réalisation du groupe scolaire d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Le bilan consolidé pour la commune de Bègles traduit un investissement de 1 372 463 € TTC. Ce bilan est stable par rapport au CRF 2018.

En recettes apparait la participation financière de l'aménageur au titre des équipements communaux scolaires d'un montant de 172 000 € HT / TTC.

Ainsi, l'effort net de la commune de Bègles s'établit à 1 200 463 € TTC.

Cet effort est stable par rapport au CRF 2018

2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon

En dépenses, la commune de Villenave d'Ornon prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 128 846 € HT

Le bilan consolidé pour la commune de Villenave d'Ornon traduit un investissement de 154 615 € TTC, ce bilan est stable par rapport au CRF 2018.

En recettes apparaissent :

- au titre du bilan aménageur : la cession des réserves foncières pour les futures emprises des îlots D et E de l'îlot témoin Aristide Briand pour un montant de 1 000 000 € TTC,

- au titre des équipements communaux : une participation de Bordeaux Métropole à l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec une classe d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Ainsi, le bilan net de la commune de Villenave d'Ornon présente un excédent de 1 145 385 € TTC.

Ce bilan consolidé est stable par rapport au CRF 2018.

2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Route de Toulouse pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon:

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Route de Toulouse se basent sur les informations communiquées en octobre 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).

Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou les communes :

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 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 ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 426 K€ pour Bordeaux Métropole, d'environ 738 K€ pour la commune de Bègles et d'environ 300 K€ pour la commune de Villenave-d'Ornon.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole dont le régime fiscal est la fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des

impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales :

- le Versement Mobilité (VM) 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 Economique Territoriale (CET) qui a remplacé la taxe professionnelle. 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 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m² ne s'applique pas dans ces cas).

Ainsi, à partir d'une estimation prudente, Bordeaux Métropole pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 24 K€.

L'évaluation du 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 le retour fiscal.

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 le Code de l'urbanisme notamment l'article L300-5,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

VU la délibération n°2018/32 du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession,

VU la délibération n°2018/750 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie,

VU le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

L'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article UNIQUE :

d'approuver le CRF 2019 de la ZAC « Route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon.

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

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

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