BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 21 mai 2021	***N° 2021-185***

Convocation du 12 mai 2021
Aujourd'hui vendredi 21 mai 2021 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, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, 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 Simone BONORON, 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 Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, M. Maxime GHESQUIERE, 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. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, 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:

Mme Claudine BICHET à Mme Fannie LE BOULANGER
Mme Céline PAPIN à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Nicolas FLORIAN à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Olivier CAZAUX de 14h30 à 15h50 et à partir de 16h45
Mme Christine BOST à Mme Andréa KISS de 13h15 à 16h
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANCOIS de 14h30 à 15h30
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 13h28
M. Jean-François EGRON à M. Alexandre RUBIO de 12h à 14h30
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF de 10h30 à 11h40 et de 14h30 à 15h
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 16h10
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 16h45
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 13h15
MM. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h25
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI jusqu'à 10h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Eva MILLIER de 10h30 à 14h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h55
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 14h30
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO à partir de 12h15
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PESCINA à partir de 17h10
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 16h24
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h
M. Laurent GUILLEMIN à M. Stéphane GOMOT de 11h45 à 15h50
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL à partir de 16h56
M. Gwénaël LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 13h à 14h30
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 10h30
M. Jacques MANGON à Mme Christine BONNEFOY de 11h40 à 14h30
M. Jacques MANGON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h16
M. Guillaume MARI à Mme Nadia SAADI à partir de 12h20
M. Thierry MILLET à Mme Karine ROUX-LABAT de 12h55 à 14h30
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Simone BONORON à partir de 16h15
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 13h15

M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h15
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 13h15
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 16h05
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h et à partir de 16h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :
Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h50

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 21 mai 2021**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages**	***N° 2021-185***

BORDEAUX - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel - Compte-rendu d'activité au concédant (CRAC) 2019 - 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 2019 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 2019 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, la SDP totale est globalement stable, présentant une augmentation d'environ 7 000 m² SDP par rapport à la prévision initiale, 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 2019,

- L'îlot Eklo (B121-1), développant un hôtel de 128 chambres et l'implantation du siège social du groupe, a été livré.

- Les travaux ont démarré ou se sont poursuivis sur les îlots suivants :

  - Bord'ha (B139), développant un projet d'habitat participatif ainsi que des bureaux (livrés en 2019),
  - les Magasins Généreux Sud MGS (B002/003), développant un programme mixte de bureaux, hôtel, commerces et artisanat,
  - l'îlot Tête Noire EKKO (B001), développant 49 logements en accession libre,
  - l'Annexe (B008), développant 24 logements en accession libre, un commerce et 237 places de stationnement.

- les permis de construire ont été délivrés sur les îlots suivants :

  - l'îlot Cocoon (B095/096), développant 6 logements en accession sociale,
  - les bureaux de l'agence Patriarche (B121-2), développant environ 2 200 m² SDP de bureaux et espaces tertiaires avec services,
  - l'îlot Marignan (B031), développant 77 logements en accession libre, 36 en locatif social, une ferme urbaine ainsi que des commerces et services,
  - l'îlot Ubisoft (B122-1/122-2), destiné à accueillir les studios d'Ubisoft sur environ 7 700 m² SDP,
  - la Clinique Thiers (B138-1), développant environ 5 800 m² SDP dans le cadre de ses ambitions de modernisation,
  - les îlots Axanis (B054/064), développant 28 logements en accession sociale ainsi que des locaux d'activité et de commerces,
  - l'îlot Domofrance (B138-2), développant 70 logements locatifs sociaux, côté Thiers,
  - l'îlot Domofrance (B009), développant 54 logements locatifs sociaux, côté quai.

- Les permis de construire ont été déposés sur les îlots suivants :

  - le Mess des Officiers (B072), accueillant l'Ecole Supérieur des Sciences Commerciales d'Angers (ESSCA) sur environ 5 200 m² SDP,
  - le groupe scolaire Hortense (B059) développant 18 classes et un city stade.

- Les îlots suivants ont fait l'objet de consultations et/ou d'un travail de mise au point :

  - l'îlot B024, avec un projet de locaux tertiaires et un commerce,
  - l'îlot B035, développant un programme mixte de logements en accession sociale et modérée, ainsi que des commerces et une crèche,
  - le projet du Crédit Agricole Immobilier (Ilots B085, 086, 087, 098, 099 et 109), développant 62 logements en accession libre et un local commercial,
  - le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (B107), ainsi que 160 logements étudiants,
  - l'îlot Domofrance (B026), développant environ 40 logements locatifs sociaux,
  - la Maison Médicale (B047), regroupant un pool de médecins du quartier.

<u>Equipements de superstructure</u>

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 avait 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 nouvelle procédure a été engagée.

A la suite de la consultation relancée en conception-réalisation, le groupement Bouygues et BPM architectes a été désigné à l'été 2019 et la demande de Permis de construire pour le développement du groupe scolaire a été déposée en décembre 2019.

Equipements d'infrastructure

La première tranche des travaux d'espaces publics lancée en 2018 s'est poursuivie en 2019, afin d'assurer la viabilisation des secteurs en cours de développement ou à venir. Les travaux de passage de réseaux par fonçage sous les voies SNCF sont également intervenus en 2019.

Les travaux prévus sur l'allée cavalière n'ayant pu être menés tels que prévus initialement, un premier avenant spécifique a été passé en 2019 pour tenir compte de ces réorganisations, arrêté à 1,56 M€ HT.

En anticipation des travaux de la tranche 2, un deuxième avenant a été conclu en 2019 pour que l'entreprise en charge des travaux de la tranche 1 puisse intervenir pour la réalisation des réseaux et voiries nécessaires au démarrage de l'îlot Patriarche (0,57 M€ HT).

Un troisième avenant, lié aux demandes de la CARSAT et de la DIRECCTE, en termes d'organisation des chantiers d'espaces publics et des îlots, a été conclu pour un montant de 0,94 M€ HT, correspondant à l'anticipation de la viabilisation des îlots avant démarrage des constructions.

Enfin, un quatrième avenant, pour un montant de 0,2 M€ HT a acté les aléas et suppression de travaux sur cette première tranche.

Des premiers espaces de plantations ont été aménagés autour de l'hôtel EKLO à l'automne 2019.

Point foncier

En 2019, deux **nouveaux actes de ventes** ont été signés, au profit de la Société civile de construction vente (SSCV) L'Annexe pour 25 logements et un parc de stationnements en silo, et de Launay pour 60 places de stationnements en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Plusieurs **promesses de ventes** sont également en cours, pour les bureaux de Patriarche (B121-2), pour les studios d'Ubisoft (B122-1 et 2), pour le projet de Marignan (B031), pour le projet du Crédit Agricole Immobilier (B085 à 087, 098-099 et 109) et pour l'ESSCA (B072).

En 2019, la SAS d'Aménagement Bastide Niel a acquis 204 places de stationnement dans l'îlot B008 auprès de la SCCV L'Annexe.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2019, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 13,42 M€ TTC, ce qui correspond à environ 9 % du total prévisionnel des dépenses. Les principales dépenses ont porté sur :

- les études de définition et de suivi pour environ 0,46 M€ TTC, correspondant majoritairement aux interventions de la maîtrise d'œuvre Artelia en vue de la mise au point du Projet (PRO), aux études complémentaires pour le développement d'un scénario d'aménagement alternatif lié aux occupations de la Caserne, ainsi que l'intervention de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC au titre du suivi de l'opération,

- les frais d'acquisition et de libération des sols pour environ 7,53 M€ TTC, correspondant notamment aux acquisitions des places de stationnement du premier îlot silo devant être livré, à la mise en œuvre des plans de gestion des îlots, 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 (4,93 M€ TTC) : 5,58 M€ TTC,

- les honoraires de concession : 1,18 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 (développement de la Maison du Projet provisoire, évènements, développement des outils sociaux, vidéos et conception graphique) : 0,30 M€ TTC.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 5,75 M€ TTC, correspondant aux recettes de cessions, ainsi qu'à la participation de la Métropole à l'opération.

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

Le bilan aménageur au 31 décembre 2019 est arrêté à 187,19 M€ TTC, soit en augmentation de 8 % (+ 13,66 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 26,03 M€ TTC,
- 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. Depuis 2016, 2,67 M€ TTC ont été versés par notre collectivité.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2019 en dépenses à 208,79 M€ TTC dont :

- 187,19 M€ TTC au titre du bilan aménageur, et
- 21,6 M€ TTC de participation de Bordeaux Métropole au titre des 30 classes propres à l'opération.

En 2021, selon le bilan prévisionnel actualisé, il est proposé de verser à l'aménageur 701 994,92 € HT, soit 842 393,90 € TTC, au titre de la participation métropolitaine aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur.

II – Les bilans consolidés 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
Acquisition et frais de libération (faisceau SNCF)	4,17	0,83	5				
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	44,56	3,1	47,66	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 (28,09 M€ TTC)	25,04		25,04				
	3,05	-	3,05				
- au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain (18,58 M€ TTC)	2,23	0,44	2,67				
	13,25	2,66	15,91				
Groupe scolaire Hortense (15 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins) : 12,96 € TTC	4,49	0,9	5,39				
	6,31	1,26	7,57				
Groupe scolaire n°2 (15 classes au titre de la ZAC): 10,8 M€ TTC	0	0	0	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
	9	1,8	10,8				
TOTAL	**104,38**	**9,45**	**113,83**	**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 113,83 M€ TTC dont 71,5 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2019, 2,09 M€ TTC ont été versés à l'aménageur, dont 1,40 M€ TTC au titre des équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur et 0,69 M€ TTC au titre de la participation métropolitaine à l'opération.

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 de Bordeaux :

Les simulations réalisées sur l'opération Bastide Niel se basent sur les informations communiquées en mars 2021 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 (a), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale, notamment (b).

a - 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. Il convient d'insister sur le fait que cette estimation est réalisée en 2021, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants, sur la base des informations communiquées dont la précision, à ce stade du projet, ne peut être que partielle.

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 d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et la CFE par la seule Métropole.

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 2021 et 2022, seuls 20% des foyers s'acquittent de la taxe d'habitation. A partir de 2023, 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 **3,1M€** pour la **commune** et à **1 M€** pour **Bordeaux Métropole**.

Pour 2020, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **1,8M€** pour la **commune**, et le retour fiscal pour **Bordeaux Métropole** (TEOM + CFE) est estimé à **1,4M€.**

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel est donc d'environ **2,5M€** pour **Bordeaux Métropole** (TH+TEOM+CFE) et d'environ **4,9M€ pour la commune de Bordeaux** (TH + TFPB).

b - 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 fiscales[1] :

- 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

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

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.

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 1,34M€ par an pour ces impôts « économiques ».

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.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	**Total**
TH	1 033 443 €	3 162 370 €	**4 195 814 €**
TF		1 809 963 €	**1 809 963 €**
TEOM	736 427 €		**1 438 960 €**
CFE	702 533 €		
CVAE	289 531 €		**1 335 410 €**
VT	976 030 €		
TASCOM	69 849 €		
Total	**3 807 813 €**	**4 972 333 €**	**8 780 146 €**

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, d'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 - Aquitanis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

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 la délibération n°2020/0410 du 27 novembre 2020 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2018 de la ZAC Bastide Niel,

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

VU le CRAC 2019 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 2019 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

Article 2 : d'imputer en dépenses sur l'exercice en cours, chapitre 23, article 238 et fonction 515, la somme de 701 994,92 € HT, soit 842 393,90 € TTC, versée à la SAS Bastide Niel, au titre de la participation métropolitaine aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 mai 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **31 MAI 2021** **PUBLIÉ LE :** **31 MAI 2021**	Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST