

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 novembre 2021	N° 2021-712

Convocation du 18 novembre 2021

Aujourd'hui jeudi 25 novembre 2021 à 15h00 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, 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. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, 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. 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. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Stephanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie JUQUIN
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Pascale BRU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 14h30 à 15h20 et à partir de 17h10 le 26 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h45 le 25 novembre et à partir de 16h36 le 26 novembre
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Claudine BICHET le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean-François EGRON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h24 le 25 novembre
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 17h06 le 26 novembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Laure CURVALE à partir de 18h19 le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 17h le 26 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA le 25 novembre
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN de 12h à 14h30 le 26 novembre
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 18h19 le 25 novembre

Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 15h06 le 26 novembre

M. Nordine GUENDEZ à M. Myriam BRET le 26 novembre
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h32 le 25 novembre et le 26 novembre
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre et à partir de 16h45 le 26 novembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 26 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h20 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Eva MILLIER de 10h43 à 14h30 le 26 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 16h50 le 26 novembre
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 17h20 le 26 novembre
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE le 25 novembre
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Didier CUGY à M. Olivier CAZAUX à partir de 12h24 le 26 novembre
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 10h20 à 12h32 le 26 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Alain CAZABONNE à partir de 18h11 le 25 novembre

Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 26 novembre
Mme Fabienne DUMAS à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 15h55 le 26 novembre
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 14h30 le 26 novembre

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h08 le 25 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX le 26 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Nadia SAADI le 25 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h le 26 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 18h25 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Jacques MANGON à M. Thierry MILLET à partir de 18h40 le 25 novembre et le 26 novembre
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h50 le 26 novembre
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 16h40 le 26 novembre
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 18h40 le 25 novembre
M. Michel POIGNONEC à M. Fabrice MORETTI à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 12h26 le 26 novembre
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Nadia SAADI à Mme Harmonie LECERF à partir de 17h le 26 novembre
Mme Béatrice SABOURET à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h30 le 26 novembre
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Thierry TRIJOULET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 15h30 le 26 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON jusqu'à 18h40 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h40 le 25 novembre et à partir de 12h02 le 26 novembre

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Absent en application de l'article 7 du règlement intérieur : M. Marc MORISSET le vendredi 26 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 novembre 2021	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2021-712

**Pessac - Opération d'aménagement « Le Pontet Sud » - Compte Rendu Financier
2020 (CRF) - Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole - Décision -
Approbation**

Madame Andréa KISS 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 l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'activité (CRFA) 2020, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

1.1 L'activité 2020 pour l'opération d'aménagement

□□□□ Le programme de construction

□□□□ Le programme des équipements publics

□□□□ Missions confiées à l'aménageur

1.1.3.1 Dépenses

1.1.3.2 Recettes

1.1.3.3 Bilan

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (CRFA 2020) par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2019 (cf. annexe 5 du CRFA)

□□□□ Sur les dépenses

□□□□ Sur les recettes

2 Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

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

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'activité (CRFA) 2020, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

Par délibération n° 2019-245 du 26 avril 2019, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Pontet Sud ». Par délibération n° 2019/382 du 21 juin 2019, le Conseil métropolitain a confié son aménagement à la Société publique locale (SPL) La Fab par un traité de concession. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'environ 7 ha le long du parcours de la ligne B du tramway, aux abords du stade Bougnard et du ruisseau du Serpent. Cette opération est intégrée à l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) dans sa partie intra rocade et se situe en partie Sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010. Cette opération d'aménagement poursuit les objectifs suivants :

- répondre au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements,
- lutter contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- valoriser le patrimoine végétal existant et le mettre en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord, et le long du ruisseau du Serpent,
- requalifier et créer des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

En 2020, le programme de construction de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud » correspond au programme global prévisionnel de construction élaboré lors de la délibération de création et établi à 24 850 m² de Surface de plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

Ce programme s'inscrivant dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir — 50 000 logements accessibles par nature », il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée. A ce titre, le programme de construction initial vise :

2

30% de logements locatifs sociaux, conventionnés soit 7 455 m² de Surface de plancher (SDP), PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH) pour la commune de Pessac,

- **15 %** de logements en accession sociale soit 3 727,5 m² de Surface de plancher (SDP), dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en Prêt social location accession (PSLA)),
- **20 %** de logements en accession abordable soit 4 970 m² de Surface de Plancher (SDP), ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- **35 %** de logements en accession libre soit 8 697,5 m² de Surface de plancher (SDP).

Le programme de construction actualisé en 2020 garde cette répartition comme objectif à atteindre.

La délibération de création de l'opération d'aménagement prévoit un Programme des Equipements Publics (PEP) qui comprend des travaux de créations de voirie, de réseaux, et d'espaces verts sur la commune de Pessac.

Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, le Programme des équipements publics (PEP) se compose de :

- la réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis,
- la réalisation d'un parvis d'accès paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais Bougnard, et le futur Terminus de bus
- la réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers « Coulée Verte » du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige,
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent « Trame Bleue »,
- la pose des réseaux sous voirie commune au futur Terminus de bus et à un îlot bâti du projet,
- la réalisation d'un cheminement doux entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure prévus par la délibération de création de l'opération d'aménagement sont estimés à 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC.

1.1 L'activité 2020 pour l'opération d'aménagement

1.1.1 Le programme de construction

En 2020, la surface totale de construction est identique à la délibération de création de l'opération, soit au total 24 850 m² de Surface de plancher (SDP).

Le programme de construction est consacré à l'habitat : il est porté à 330 logements pour environ 24 850 m² de SDP, qui se répartissent de la manière suivante :

- **32 %** de logements locatifs sociaux soit 8 043 m² de Surface de plancher (SDP),
- **16 %** de logements en accession sociale soit 3 910 m² de Surface de plancher (SDP),
- **19 %** de logements en accession abordable soit 4 690 m² de Surface de plancher (SDP),
- **33 %** de logements en accession libre soit 8 208 m² de Surface de plancher (SDP),
-

En synthèse, 32% de surfaces dédiées aux logements sociaux, 35% de surfaces dédiées à l'accession sociale/abordable et 33% de surfaces dédiées à l'accession libre.

La surface totale de construction est identique à la délibération de création n° 2019-245.

La répartition entre la part de la location sociale ainsi que les différentes formes d'accession à la propriété : accession sociale, accession abordable et accession libre, sont en accord avec les objectifs cibles de la délibération de création (respectivement 30%, 35% et 35%).

1.1.1 Le programme des équipements publics

La délibération de création de l'opération d'aménagement prévoit un Programme des Equipements Publics (PEP) qui comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts que la commune de Pessac.

Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, le Programme des Equipements Publics (PEP) se compose de :

- la réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis,
- la réalisation d'un parvis d'accès paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le parking relais Bougnard, et le futur Terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers « Coulée Verte » du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige,
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent « Trame Bleue »,
- la pose des réseaux sous voirie commune au futur Terminus de bus et à un îlot bâti du projet,
- la réalisation d'un cheminement doux entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard,

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC dans la délibération de création de l'opération d'aménagement.

Lors du CRFA 2019, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructures avaient été réévalués de 2% à 3 114 237 € HT soit 3 737 085 € TTC suite à la désignation du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine représenté par Charles Dard paysagiste mandataire.

Pour cette année 2020, le montant des frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure reste identique au montant du CRFA 2019 soit 3 737 085 € TTC.

1.1.2 Missions confiées à l'aménageur

1.1.2.1 Dépenses 2020

L'activité 2020 s'est traduite par **un total des dépenses de 404 857 € TTC.**

Les dépenses portent sur les éléments suivants :

ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI DE L'OPERATION : 117 830 € TTC

- Coordination architecturale et paysagère
- Assistance maîtrise d'ouvrage (AMO) suivi écologique
- Expertise arboricole complémentaire

- Etudes et sondages géotechniques
- Prestations géomètre topographe

FONCIER : 8 009 € TTC

- Etude et expertise juridique
- Enquête parcellaire complémentaire
- Indemnisation commissaire enquêteur

FRAIS D'AMENAGEMENT : 108 944 € TTC

- Honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux d'espaces publics : Avant-projet/ Projet (AVP/PRO)

AMENAGEUR : 170 000 € TTC

- Rémunération forfaitaire annuelle correspondant aux honoraires de concession.

FRAIS DIVERS : 74 € TTC

1.1.2.2 Recettes 2020

PARTICIPATION METROPOLITAINE REMISE D'OUVRAGE : 1 000 000 € TTC

1.1.2.3 Bilan

Le bilan de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2020 est arrêté à 13 145 721 € TTC contre 13 145 721 € TTC lors de la délibération de création de l'opération.
Le bilan est donc identique à la délibération de création.

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2019 (cf. annexe 5)

Le bilan global de l'opération d'aménagement n'évolue pas par rapport à la délibération de création et au bilan prévisionnel du CRFA 2019.

En effet, le volume total de dépense ne change pas mais la répartition prévisionnelle par secteur varie selon les postes suivants :

1.2.1 Sur les dépenses

FONCIER : - 59 310 € HT

Actualisation des frais d'acquisition suite à la mise à jour des surfaces à acquérir suivant l'état parcellaire de l'indice H ainsi que de l'actualisation des frais de démolition de l'ancien terrain Domofrance.

FRAIS DIVERS : + 89 310 € HT

Le montant prévisionnel du poste « Frais divers » est augmenté de 89 310 € HT passant de

627 126 € HT à 716 436 € HT suite à l'actualisation des frais de compensation ex-situ biodiversité et des honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

1.2.2 Sur les recettes

Le montant des recettes prévisionnelles reste identique à la délibération de création de l'opération d'aménagement et du CRFA 2019 soit 11 235 288 € HT.

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 consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRFA 2020 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 6 673 026 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 3 953 988 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de la partie Sud (1 349 996 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) à négocier après clôture du PAE (1 085 270 € TTC) ainsi que la participation communale au titre de la remise d'ouvrage Ville suite à la délégation de maîtrise d'ouvrage des compétences éclairage et du parc paysager nommé « trame bleue » à Bordeaux Métropole (404 351 € TTC), **l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à moins 120 579 € TTC.**

Ce résultat négatif traduit des recettes supérieures aux dépenses pour Bordeaux Métropole qui est semblable au bilan prévisionnel de la délibération de création de l'opération d'aménagement.

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

2.2.1 En dépenses

La commune de Pessac prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : l'acquisition historique des terrains Ville d'un montant de 963 005 € HT / TTC,
- au titre des équipements communaux : une participation d'un montant de 336 359 € HT correspondant aux compétences communales déléguées à Bordeaux Métropole : l'éclairage public et le parc paysager nommé « trame bleue ».

Le bilan consolidé pour la commune de Pessac traduit un investissement de 1 367 356 € TTC ce bilan est conforme à la délibération de création de l'opération.

2.2.2 En recettes

Dans la partie recettes, il apparait la cession des terrains Ville à l'aménageur d'un montant de 997 360 € HT / TTC ainsi que la part communale des participations constructeurs dans le cadre du Plan d'Aménagement d'Ensemble et du futur Projet Urbain Partenarial (PUP) pour un montant de 302 604 € HT / TTC.

Ainsi, l'effort net de la commune de Pessac s'établit à 67 392 € TTC. Cet effort est conforme à la délibération de création de l'opération d'aménagement.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Pessac le Pontet Sud pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac – Crac 2020

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Pessac le Pontet Sud se basent sur les informations communiquées en octobre 2021 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, ainsi que sur des valeurs 2021 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Cette opération ne comportant que des logements, les estimations de retours fiscaux ci-après exposés ne concernent que les impôts auxquels sont soumis les logements (TFPB + TEOM).

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), la Taxe d'habitation (TH), auxquels s'ajoute la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB.

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, selon la méthode par comparaison.

Jusqu'en 2020, la TFPB était 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. Depuis le 1er janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation depuis 2020. Ainsi, en 2021, 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.

La Taxe d'habitation des 20% de contribuables encore soumis à la TH jusqu'en 2022 est nationalisée.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de Taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune de Pessac a voté une exonération à hauteur de 40% de la base imposable des logements.

Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux d'activité économique.

Les estimations réalisées en 2021 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements, le retour fiscal de

la taxe foncière est estimé à 152K€ pour la commune, et à 74K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 254K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM évolueront sur la base des montants estimés pour 2021, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances pour les logements. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la 3ème année sera légèrement supérieur à 74K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM) et sera donc estimé à 254K€ pour la commune de Pessac (TFPB).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		152 247 €	152 247 €
TEOM	74 314 €		74 314 €
CFE	0 €		
CVAE	0 €		0 €
VM	0 €		
TASCOM	0 €		
Total	74 314 €	152 247 €	226 562 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		253 745 €	253 745 €
TEOM	74 314 €		74 314 €
CFE	0 €		
CVAE	0 €		0 €
VM	0 €		
TASCOM	0 €		
Total	74 314 €	253 745 €	328 060 €

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°2019-245 du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé l'opération d'aménagement du « Pontet Sud »,

VU la délibération n°2019-319 du 24 mai 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale,

VU la délibération n° 2019-382 du 21 juin 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a désigné la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement,

VU le traité de concession publique « Pessac le Pontet Sud » notifié le 26 novembre 2019 à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

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 Compte rendu financier et d'activité (C.R.F.A.) 2020 de l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » à Pessac.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 novembre 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 DÉCEMBRE 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 2 DÉCEMBRE 2021	la Vice-présidente,
	Madame Andréa KISS