

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<b>Délibération</b>
	<b>Séance publique du 28 janvier 2022</b>	<b>N° 2022-109</b>

## Convocation du 21 janvier 2022

Aujourd'hui vendredi 28 janvier 2022 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Bernard-Louis BLANC, M. Patrick BOBET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, Mme Camille CHOPLIN, 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. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, 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, 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, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, 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. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

### **EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH  
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG  
M. Gérard CHAUSSET à Mme Amandine BETES  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET  
M. Jérôme PESCINA à M. Patrick BOBET  
M. Thierry TRIJOULET à Mme Amandine BETES

### **PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET à partir de 18h00  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h05  
M. Bernard-Louis BLANC à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h40  
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH jusqu'à 11h30 et de 14h30 jusqu'à 16h30  
Mme Delphine JAMET à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 10h30  
Mme Marie Claude NOEL à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 14h30  
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 13h30  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 16h00  
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h30  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h32  
M. Jacques MANGON à M. Gwénaël LAMARQUE à partir de 14h30  
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC à partir de 11h50 et jusqu'à 17h38  
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Zineb LOUNICI à partir de 16h27  
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA à partir de 17h16  
Mme Marie RECALDE à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h00  
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 17h00  
M. Fabien ROBERT à M. Fabrice MORETTI à partir de 14h30  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30  
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h35  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30

### **EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Michel POIGNONEC à partir de 17h38

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <p><b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b></p>	<b>Conseil du 28 janvier 2022</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<b>N° 2022-109</b>

---

**Bègles - Villenave d'Ornon - Zone d'aménagement concerté (ZAC) 'Route de Toulouse' -Compte rendu financier 2020 (CRF) - Approbation**

---

Monsieur Stéphane PFEIFFER 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) 2020, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole) et des participations au titre des équipements scolaires.**

- 1.1 L'activité 2020 pour la ZAC
- 1.2 Le programme de construction
- 1.3 Missions confiées à l'aménageur
  - 1.3.1 Dépenses
  - 1.3.2 Recettes
  - 1.3.3 Bilan
- 1.4 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au dossier de réalisation (cf. annexe 5 du CRF)
  - 1.4.1 Sur les dépenses
  - 1.4.2 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

**3. Avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé**

**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.

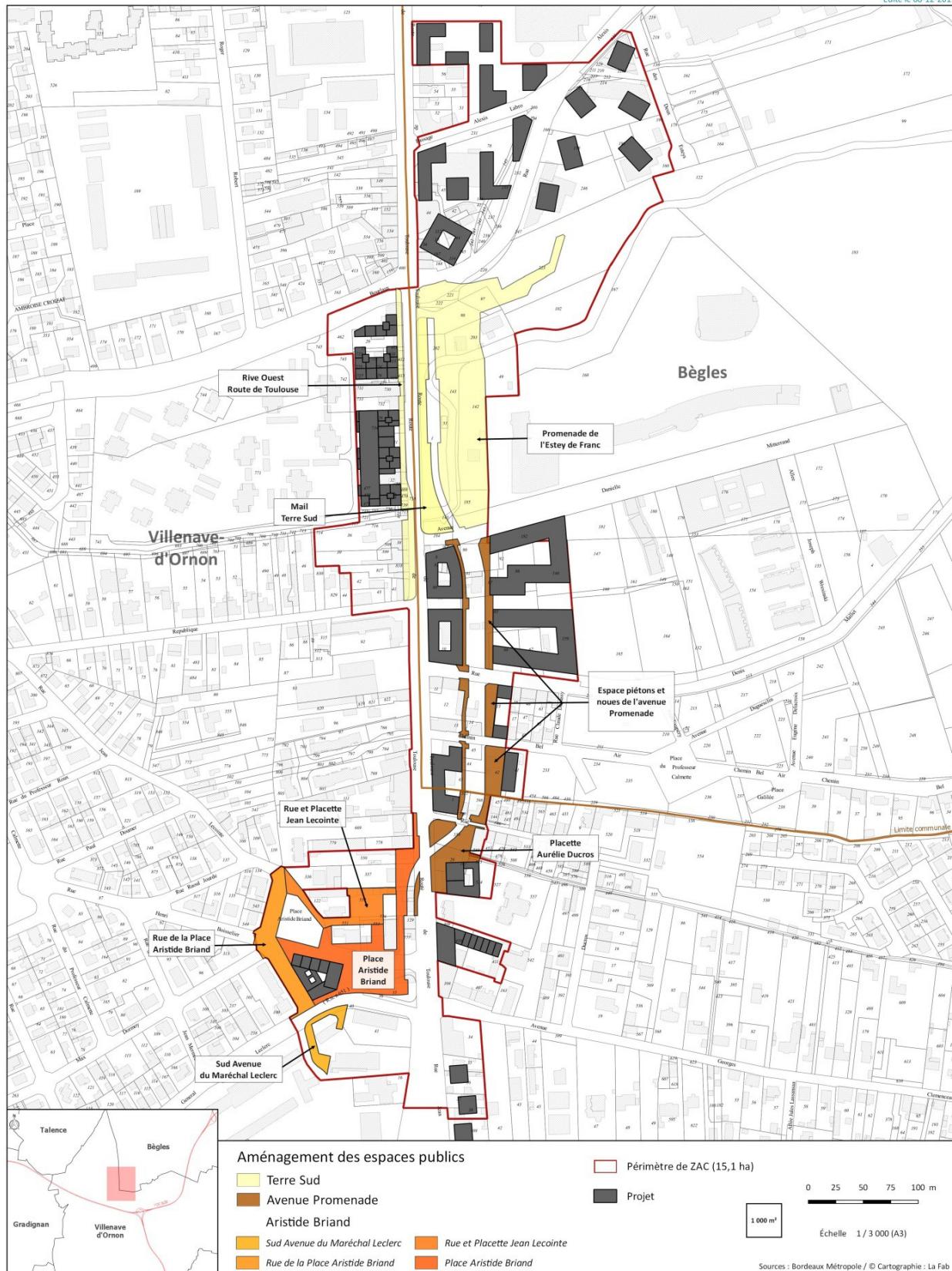
Au total, ce sont près de 29 100m<sup>2</sup> d'espaces publics qui seront aménagés en

## Communes de Bègles et de Villenave-d'Ornon

### ZAC Route de Toulouse - Plan des espaces publics



Édité le 08-12-2015



accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

## **1.1 L'activité 2020 pour la ZAC**

En 2020, la mission d'Ordonnancement, pilotage et coordination Inter chantiers (OPC-IC) pour la coordination de la fin de la phase 1 et la préparation de la phase 2 sur Aristide Briand s'est poursuivie. Des diagnostics pollution ont été réalisés sur le terrain du car wash ainsi qu'une étude historique pollution sur l'ilot Bourlaux Méliès.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée de Sathy/2PMA et Zefco sur le lot 1 et de l'Agence TER et Ingerop pour le lot 2 a été désignée et missionnée sur : l'actualisation du plan guide du secteur Nord de Bègles, une esquisse sur la rue des 2 Esteys et un travail d'actualisation des performances environnementales de la ZAC. Les

mandataires du lot 2 assurent également la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

En parallèle des acquisitions menées à l'amiable (l'ilot CA3, Pages, Bourlaux Méliès et Terre Sud), la Fab a, en 2020, saisi le Juge de l'expropriation pour fixer le prix de plusieurs fonciers. Une procédure parcellaire complémentaire a également été menée à Villenave d'Ornon.

Sur la place Aristide Briand, l'arrêté de déclassement, des emprises foncières de la Poste et de la BNP, a été signé en Octobre 2020 après déménagement et constat de la désaffectation des biens.

Les conventions d'occupation avec le collectif Cancan ou la mise à disposition de l'ancien bar Le Dominique aux centres sociaux des communes, renommé le Café de la Route ont été prolongées en 2020.

Les travaux de la phase 1 de la place Aristide Briand ainsi que les travaux de réseaux puis de revêtement de la chaussée sur l'Allée du Commandant Moos se sont achevés en juin 2020. Les travaux de viabilisation de la phase 2 ont également débutés cette année et devraient se poursuivre jusqu'en 2021 avant ceux de démolition.

Sur les projets immobiliers, La Fab continue d'accompagner les opérateurs dans l'élaboration des différents permis de construire avec l'aide de sa maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale.

Enfin, en 2020, Deux Degrés a accompagné l'aménageur sur des actions d'animation, de médiation et d'information sur le projet de la ZAC (mission de 6 ans), notamment via la tenue de permanences de projet, d'animation d'un atelier d'accueil des habitants de l'ilot E ou la coordination de l'installation et la conception des linéaires de panneaux réalisés par les collégiens sur Pont de la Maye sur les clôtures de chantier sur Aristide Briand.

## **1.2 Le programme de construction**

En 2020, le programme de construction diminue à la marge par rapport au dossier de réalisation. Au total 99 152 m<sup>2</sup> contre 100 630 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (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 1 257 pour environ 90 444 m<sup>2</sup> de SP (au lieu de 1300 logements dans le dossier de réalisation correspondants à 92 900m<sup>2</sup>), soit 91% de la SP du programme de construction.

L'équilibre dans la répartition entre les différents types de logements connaît une légère variation par rapport au dossier de réalisation :

- sur le locatif social 34%,
- sur l'accession sociale 11%,
- sur l'accession abordable 13%,
- sur l'accession libre avec 42%.

En synthèse, 34% des surfaces sont dédiées aux logements sociaux, 24% des surfaces à l'accession sociale/abordable et 42% des surfaces à l'accession libre.

Les commerces et activités affichent une augmentation de la SP initiale, passant de 7730m<sup>2</sup> à 8708 m<sup>2</sup>, ce qui représente 9% du programme global de construction.

### **1.1.Missions confiées à l'aménageur**

#### **1.1.1 Dépenses**

**L'activité 2020 s'est traduite par un total des dépenses de 4 140 587 € TTC.**

**FONCIER : 2 781 823 € TTC**

- Acquisition des parcelles AM998 et 990, après déclassement, auprès de Bordeaux Métropole sur l'îlot Aristide Briand,
- Acquisition de la parcelle BD 291 (consorts Martin) sur l'îlot CA3,
- Acquisition des parcelles AO 35 et 37 auprès de Bordeaux Métropole sur l'îlot Pagès,
- Versement d'indemnités : indemnités d'éviction versées au fleuriste sur la parcelle AM31 de l'îlot Méliès, indemnités de transfert versées au COS pour la libération des emprises des futurs espaces publics de la Promenade de l'Estey,
- Frais d'entretien des biens : frais liés au Café de la Route, sécurisation des bâtiments libérés avant démolition de la Place Aristide Briand et de l'îlot L1,
- Frais d'assistance juridique et procédurale sur l'îlot Méliès, l'îlot CA1, les espaces publics Terre Sud,
- Impôts fonciers.

**TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 568 219 € TTC**

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics,
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage La Fab sur la Place Aristide Briand,
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage Enedis et Lyonnaise des Eaux sur la Place Aristide Briand.

**ETUDES : 152 655 € TTC**

- Actualisation du plan guide sur le secteur Nord de la ZAC sur Bègles et actualisation des performances environnementales de la ZAC,
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots CA1' et CA1,
- Mission de coordination inter maîtrise d'ouvrage par la société Louis Berger,
- Les missions géomètre,
- Etudes environnementales et techniques : diagnostics pollution sur l'îlot CA1 et sur le terrain Car Wash, étude historique pollution Bourlaux Méliès.

**HONORAIRES DE CONCESSION : 270 000 € TTC**

- Rémunération forfaitaire annuelle

**FRAIS DE COMMUNICATION : 59 726 € TTC.**

- Mission d'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/REVERSEE représente 307 628 €.**

**1.1.2. Recettes**

**L'activité 2020 s'est traduite par un total de recettes de 7 690 898 € TTC.**

**PARTICIPATION METROPOLITAINE : 5 640 238€**

- Participation d'équilibre 2 219 630 € TTC,
- Participation à la remise d'ouvrage : 3 420 608 € TTC.

**CESSIONS DE CHARGES FONCIERES : 1 721 209 € TTC**

- Cessions de charges foncières sur l'îlot Aristide Briand.

**PRODUITS DIVERS : 329 451 € TTC.**

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

**1.1.3. Bilan**

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2020 est arrêté à 44 217 966 € TTC contre 44 329 788 € TTC au CRF 2019.

### **1.1.Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport CRF 2019 (cf. annexe 5)**

**Le bilan de la ZAC évolue de 122 686€ HT (en dépenses et en recettes) par rapport au CRF 2019 pour les raisons détaillées ci-après**

#### **1.1.1.Sur les dépenses**

Les principales évolutions concernent les postes suivants :

##### **FONCIER / + 809 513€ HT**

Le montant des acquisitions foncières et des indemnités d'éviction augmente d'environ 510 000 € sur la base des montants acquisitions/évictions effectivement réalisées en 2020 ou connues en mai 2021. Ainsi, le coût d'acquisition du foncier privé augmente d'une part, sur l'îlot CA1 de 334 000 € sur la base du jugement rendu en première instance par le Juge de l'expropriation, et d'autre part, d'environ 216 000 € dans le cadre des négociations amiables réalisées avec La Poste et BNP sur la Place Aristide Briand.

Le montant des indemnités à verser augmente, d'environ 430 000 €, au regard des acquisitions réalisées ou des jugements rendus dans le cadre de l'expropriation sur les fonciers suivants : environ 380 000 € sur l'îlot CA1 et environ 50 000 € sur l'îlot Pagès.

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

##### **TRAVAUX INFRASTRUCTURE ET HONORAIRE TECHNIQUES / - de 360 098€ HT**

Le montant prévisionnel des travaux d'aménagement et de raccordement présente une diminution liée au montant d'attribution du marché phase 2 Place Aristide Briand en 2020.

##### **ETUDES / + 174 734€ 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 184 734€ HT, correspondant notamment à l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission OPCIC dont le marché sera relancé en 2021 et du coût de participation de la Fab au versement des indemnités prévisionnelles des architectes dans le cadre d'une mise en concurrence sur l'îlot CA1.

##### **FRAIS DIVERS ET ACTUALISATION / - 501 463€ HT**

Prise en compte de l'absence de frais financiers du fait de l'avance / régularisation actualisation sur les années restantes

#### **1.1.2.Sur les recettes**

Les modifications du programme de construction demeurent mineures en 2020, les impacts de l'actualisation du plan guide sur le programme de construction ne seront mesurables qu'en 2021.

Les principales évolutions concernent les postes suivants :

##### **CESSION CHARGES FONCIERES / + 95 939€ HT**

- Sur la phase 2 de l'îlot Aristide Briand, la programmation a évolué en 2020 augmentant la part d'accession libre, générant ainsi une charge foncière supplémentaire, représentant environ 385 400 €,
- un recalage de la programmation sur l'îlot CA1 au regard du programme prévisionnel au stade concours (calcul de la répartition programmatique en nombre

de logements et non par m<sup>2</sup> SDP), entraînant une diminution prévisionnelle des recettes d'environ 295 000 €,

- une légère augmentation de la charge foncière prévisionnelle sur l'îlot CA3, par l'ajustement de la charge foncière au regard du programme de construction prévisionnel.

### **PARTICIPATION CONSTRUCTEURS / - 112 090 € HT**

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

Cet ajustement concerne l'îlot CA1' avec un ajustement à la baisse du programme de construction au regard du projet au stade permis de construire.

### **AUTRES RECETTES / + 138 836 € HT**

Les loyers et produits divers perçus en 2020 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 CONSOLIDÉS POUR BORDEAUX MÉTROPOLE, LA COMMUNE DE BÈGLES 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 à la suite d'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 2020 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 2019.**

### **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 2019.

En recette apparaît 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 2019.**

## **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 2019.

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 2019.**

## **2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Route de Toulouse pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon – Crac 2020**

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Route de Toulouse se basent sur les informations communiquées en octobre 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 2021 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

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

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

Il existe cinq 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) et 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 (méthode de comparaison pour les logements et méthode par grille tarifaire pour les locaux professionnels).

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. Les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon ont voté pour un taux d'exonération à 40% des logements neufs pendant 2 ans suivant leur construction.

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 et des locaux commerciaux neufs, le retour fiscal de la taxe foncière est estimé à 220K€ pour la commune de Villenave d'Ornon, à 348K€ pour la commune de Bègles et à 457K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE). Le produit communal total de TFPB se situe aux alentours de 568K€.

**A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Villenave d'Ornon est estimé à 367K€ et à 580K€ pour la commune de Bègles, soit un montant total de TFPB communal estimé à 947K€.** Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE 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, et selon la moyenne des loyers observée annuellement par l'administration fiscale pour les locaux d'activité économique. 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 457K€ pour **Bordeaux Métropole** (TEOM+CFE) et d'environ 368K€ pour **Villenave d'Ornon** et 581K€ pour **Bègles** (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 fiscales<sup>1</sup> :

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 €,

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,

---

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

Enfin, la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) dont s'acquittent les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT. 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 m<sup>2</sup>.

Toutefois, l'évaluation d'un retour fiscal lié à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique. Ainsi, au regard des critères d'assujettissement au versement mobilité et de la Tascom cités précédemment, à ce stade, la communication d'un retour fiscal de ces deux impositions s'avère peu pertinent. Le produit de CVAE peut être estimé, avec prudence, à 56K€.

**Synthèse des produits par imposition et par collectivité :**

<b>Produits à N+1 et N+2</b>				
	Bordeaux Métropole	Villenave d'Ornon	Bègles	Total
TF		220 127 €	347 852 €	<b>567 979 €</b>
TEOM	224 192 €			
OFE	233 334 €			<b>457 526 €</b>
CVAE	56 312 €			
VM				<b>56 312 €</b>
TASCOM	0 €			
<b>Total</b>	<b>513 839 €</b>	<b>220 127 €</b>		<b>1 081 817 €</b>

<b>Produits à partir de N+3</b>				
	Bordeaux Métropole	Villenave d'Ornon	Bègles	Total
TF		366 879 €	579 753 €	<b>946 631 €</b>
TEOM	224 192 €			
OFE	233 334 €			<b>457 526 €</b>
CVAE	56 312 €			
VM				<b>56 312 €</b>
TASCOM	0 €			
<b>Total</b>	<b>513 839 €</b>	<b>366 879 €</b>		<b>1 460 470 €</b>

**3. AVANTAGE N°3 A LA CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, CI-ANNEXE**

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire pourra effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la métropole dans l'intérêt de chaque opération. La trésorerie positive de l'opération d'aménagement ZAC Route de Toulouse telle que prévue dans le CRF 2020, pourra ainsi être utilisée au profit d'autres opérations.

Le montant de l'avance reste inchangé soit un montant de 15 000 000 €.

Le cadencement de ces avances et de leur remboursement est modifié comme suit.

L'avance sera versée selon l'échéancier suivant :

- 6 100 000 € en 2016 (déjà versé),
- 7 800 000 € en 2017 (déjà versé),
- 1 100 000 € en 2022.

L'avance de trésorerie fera l'objet d'un remboursement selon l'échéancier suivant et au plus tard au terme de la durée de la convention :

- 10 000 000 € en 2023,
- 2 000 000 € en 2024,
- 2 000 000 € en 2025,
- 1 000 000 € en 2026.

**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** la délibération n°2020-398 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2019,

**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**

- La nécessité de modifier, par avenant n°3, la convention d'avance de trésorerie sur la ZAC Route de Toulouse entre Bordeaux Métropole et LaFab,
- 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 1** : d'approuver le CRF 2020 de la ZAC « Route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

**Article 2** : d'approuver l'avenant n° 3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé, et d'autoriser Monsieur le Président à le signer.

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

Abstention : Monsieur POUTOU;

Contre : Madame BONNEFOY, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 janvier 2022

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>7 FÉVRIER 2022</b>	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>7 FÉVRIER 2022</b>	Monsieur Stéphane PFEIFFER