

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 28 janvier 2022	N° 2022-18

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 GASPAS, 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. Gwénaél 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. Gwénaél 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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 28 janvier 2022	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2022-18

Ambarès-et-Lagrange-Zone d'aménagement concerté (ZAC) "centre-ville" - Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2020 - Avenant n°2 / Prolongation de la durée du traité de concession - Approbation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I - le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2020, transmis par Aquitanis,

II - Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

I - Le bilan de la ZAC

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « centre-ville » à Ambarès-et-Lagrange. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008. Un avenant de prolongation du traité de concession pour 6 ans a été acté par la délibération n°2015/0676 du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 30 Octobre 2015.

Au regard de l'avancée de la réalisation de l'opération pour terminer le dernier secteur opérationnel de la ZAC, le secteur A « Cœur de ville », il est proposé de prolonger la durée de concession de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) par le biais d'un avenant n°2 au traité de concession qui sera signé par Bordeaux Métropole, concédant, et l'aménageur Aquitanis, concessionnaire.

La durée de la concession serait alors portée à 20 ans (au lieu de 14 ans), à partir de sa notification au concessionnaire, et comprenant une année pour clôturer la ZAC « centre-ville » d'Ambarès-et-Lagrange.

Cette opération est une ZAC multisite de 24,3 hectares dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots des secteurs B, C, D et E connaissent à ce jour des perspectives opérationnelles lisibles et enclenchées : remaniements fonciers, livraison des programmes et achèvement des espaces publics ou en phase d'étude (B), ainsi que la résidence Naturae d'Immobilière Sud Atlantique composée de 37 appartements en cours de construction (B).

Au regard du projet initial, les secteurs A et E ont connu des évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Ils ont également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A), et à aboutir à des accords dans les meilleurs délais (E).

Le secteur A est en phase pré-opérationnelle. Il constitue une seconde phase de réalisation de la ZAC, qui sera déclenchée à l'aboutissement de la réalisation des autres îlots, mais surtout à l'issue de la levée des préalables réglementaires environnementaux.

Un dossier modificatif intégrant les évolutions sur les secteurs B et E a été adopté au Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération n°2016-159).

La planification opérationnelle sur les secteurs A et E a amené à étudier un avenant de prolongation du traité de concession en octobre 2015 pour 6 ans, soit jusqu'au 5 mars 2022. Aujourd'hui, en raison de la période sanitaire traversée, du temps nécessaire à la mise au point des autorisations environnementales sur le secteur A et de la durée de la démarche de concertation engagée auprès des habitants en vue de la désignation de l'opérateur et de la maîtrise d'œuvre pour la construction de ce secteur, la durée de la concession doit être prolongée pour 5 ans de plus, soit jusqu'au 5 mars 2027 pour permettre au concessionnaire d'achever les missions qui lui ont été confiées.

La prorogation de la concession d'aménagement nécessite par ailleurs d'augmenter le montant de la « rémunération » du concessionnaire au titre de ses missions de conduite de l'opération de 100 000 € sur la période de 5 ans (2022 et 2026 incluses) et d'arrêter le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement modifié. Cette rémunération forfaitaire, ferme et non révisable, sera donc imputée dans les comptes de l'opération - bilan aménageur à raison de 20 000 € par an. Cette augmentation est compensée pour Bordeaux Métropole par une participation moindre aux équipements publics de l'aménageur.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m² Surface hors œuvre nette (SHON) / Surface de plancher (SP) répartis en 36 012 m² SHON/SP de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m² SHON/SP de commerces et services (6 %). Parmi la SHON/SP totale, 32 560 m² étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle).

Suite à une actualisation du programme global de construction liée aux évolutions programmatiques sur l'îlot A en 2013, le programme global de constructions de 2014 restait quasiment stable, et inchangé en 2020.

A date du 31/12/2020, le nombre de logements totaux de la ZAC reste quasiment stable à 387 contre 386 initialement.

La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 32 967 m² SP cessible, soit :

-29 917 m² de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 387,

-3 050 m² de SHON/SP en réhabilitation et extension liés essentiellement à l'intégration du projet de construction Super U sur le secteur E et des commerces en rez de chaussée de l'îlot E3.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A avait nécessité de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération. La réévaluation des charges foncières pour les cessions à venir en accession libre (secteur A) et réalisée en 2020 (îlot B3) permet d'envisager de nouveaux équipements publics à charge de l'aménageur.

1.1 L'activité 2020 pour l'opération

1.1.1 Avancement opérationnel

L'exercice 2020 a été consacré :

- à la poursuite des études réglementaires portées par Bordeaux Métropole sur le secteur A (préparation des dossiers d'étude d'impact, loi sur l'eau, dossier d'utilité publique). L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer à partir de 2021-2022, après l'obtention des autorisations réglementaires courant 2021,
- au lancement de la concertation par l'aménageur sur les îlots constructibles du secteur A avec les 3 opérateurs sélectionnés dans le cadre du dialogue compétitif,
- à la poursuite de l'aménagement du secteur E avec la dernière phase opérationnelle de l'aménagement définitif qui s'est déroulée de mi-2019 à début 2020,
- à la réalisation du projet d'aménagement de la rue Joseph Cabane du secteur B et de son raccordement au bassin hydraulique réalisé par l'aménageur. Celui-ci offrant des capacités complémentaires à exonérer Bordeaux Métropole de construire un deuxième bassin de régulation. L'aménagement paysager de cette rue a été réalisé en 2020.

1.1.2 Avancement financier :

L'activité 2020 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 359 554 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 106 368 € TTC,
- aux frais d'acquisitions pour 147 352 € TTC,
- aux frais d'aménagement pour 116 157 € TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 8 501 € TTC,
- aux frais de communication 25 380 € TTC,
- aux frais financiers divers pour 26 € TTC,
- aux frais divers pour -44 229 € TTC en crédit (mécanisme de la TVA encaissée/reversée).

Les recettes perçues en 2020 s'élèvent à 0 € TTC.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2020, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 13 677 568 € TTC soit une hausse de 15,7 % par rapport au CRAC 2019 (+ 1 853 413€ TTC).

Cette évolution s'explique par la réévaluation des charges foncières de l'accession libre pour les cessions restant à réaliser en accession libre (secteur A) et réalisées en 2020 (îlot B3) qui s'accompagne d'une augmentation du financement des équipements publics de l'aménageur.

II - Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le programme des Equipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération concerne principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour des places de la République et de la Presqu'île du secteur E et la rue Joseph Cabane du secteur B.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 7,69 M€ TTC au 31 décembre 2020, dont 7,37 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 0,26 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,06 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le coût des participations de Bordeaux Métropole s'élève à 5,02 M€ dont la participation au bilan aménageur 3,22 M€ et la participation aux équipements du groupe scolaire de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 15,90 M€ TTC dont 3,20 M € d'acquisitions. L'effort net s'établit à 11,86 M€ TTC, pour 16,94 M€ TTC en 2019 et 14,09 M€ TTC en 2018, et pour un investissement brut de 16,94 M€ TTC déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,49 M€) et de la participation d'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (1.56 M€). Cet effort métropolitain est en baisse par rapport aux derniers bilans, et prévoit même un effort moindre qu'en 2017 au regard de la revalorisation des charges foncières, et une répartition des charges entre l'aménageur, Bordeaux Métropole et la Ville.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la ville d'Ambarès-et-Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- l'aménagement du parc du Gua,
- l'aménagement partiel du passage Albert,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- la construction des cinq classes nécessitées par la ZAC.

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 5,92 M€ TTC, soit 0,58 M€ TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,22 M€ TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

En recettes, la ville d'Ambarès-et-Lagrave au titre du groupe scolaire perçoit une participation financière de Bordeaux Métropole, d'un montant de 1,8 M€ pour la réalisation de 5 classes et une participation de 0,225 M€ du département de la Gironde.

Bordeaux Métropole finance également une partie du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,06 M€.

Enfin, la commune ne bénéficie plus d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,08 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 3,83 M€ TTC, légèrement revu à la hausse par rapport à 2019, mais d'une valeur de 4,41 M€ TTC en 2016.

Estimation du retour fiscal de l'opération ZAC centre-ville Ambarès pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès et Lagrave – CRAC 2020

Les simulations réalisées sur l'opération ZAC centre-ville Ambarès se basent sur les informations communiquées en novembre 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 exposés 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 1^{er} 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.

Il convient par ailleurs de noter que les logements sociaux font l'objet, de droit, d'une exonération temporaire de longue durée (jusqu'à 30 ans) de Taxe foncière sur les propriétés bâties.

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 d'Ambarès et Lagrave a pris une délibération fixant à 40% le taux d'exonération de ces logements. Tous les logements neufs sont ainsi exonérés, à hauteur de 40%, de taxe foncière durant les deux années qui suivent 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 **141K€** pour la **commune**, et à **95K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 234K€. 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 de ces éléments, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

Pour les impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la 3^{ème} année sera légèrement supérieur à **95K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM+CFE) et d'environ **234K€** pour la **commune d'Ambarès et Lagrave** (TFPB).

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

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

- 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,
- 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.

L'évaluation d'un retour fiscal liée 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, le retour fiscal pour ces impôts économiques est estimé à **147K€** pour Bordeaux Métropole.

Au total, le retour fiscal de la ZAC les deux premières années est estimé à **382K€** et à **475K€** à partir de la troisième année suivant la livraison de tous les locaux.

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

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+ 1 et N+ 2

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		140 326 €	140 326 €
TEOM	69 757 €		94 576 €
CFE	24 818 €		
CVAE	2 876 €		146 569 €
VM	30 688 €		
TASCOM	113 005 €		
Total	241 144 €	140 326 €	

Produits à N + 3

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		233 877 €	233 877 €
TEOM	69 757 €		94 576 €
CFE	24 818 €		
CVAE	2 876 €		146 569 €
VM	30 688 €		
TASCOM	113 005 €		
Total	241 144 €	233 877 €	

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article L 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L311-1 et suivants, et les articles L300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération cadre n° 2007/0451 du 22 juin 2007 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,

VU la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « centre-ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « centre-ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

VU la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l'« Office public d'habitat (OPH) Aquitanis »,

VU le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'« O. P. H. Aquitanis »,

VU la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°1 prolongeant la durée du traité de concession de 6 ans,

VU la délibération n° 2016/0159 du 25 Mars 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif de réalisation de la ZAC « centre-ville »,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'article 21 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 de Bordeaux Métropole,

CONSIDERANT QUE l'avenant au contrat de concession réalisation est nécessaire à la poursuite de l'aménagement de la ZAC « centre-ville » d'Ambarès-et-Lagrave au regard des dernières évolutions,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2020 de la ZAC « centre-ville» d'Ambarès-et-Lagrave,

Article 2 : d'approuver l'avenant n°2 prolongeant la durée du traité de concession est approuvé,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président est autorisé à signer l'avenant n°2 au traité de concession.

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

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 FÉVRIER 2022	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 4 FÉVRIER 2022	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST