

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 mars 2022	N° 2022-118

Convocation du 18 mars 2022

Aujourd'hui vendredi 25 mars 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 Céline PAPIN, 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 Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, 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 GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, 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. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, 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 TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à M. Didier CUGY
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY
Mme Pascale BRU à Mme Amandine BETES
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Marie-Claude NOEL
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Fabien ROBERT à Mme Christine BONNEFOY
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI

EXCUSE(S) :

Monsieur Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 13h15 à 15h40 et à partir de 18h16
M. DELPEYRAT à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 16h37
Mme Véronique FERREIRA à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Brigitte BLOCH de 13h15 à 15h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h et de 14h30 à 16h50
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 18h05
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à M. Jacques MANGON à partir de 15h30
M. Patrick BOBET à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h55
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 12h10
M. Max COLES à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 18h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE jusqu'à 10h45
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 13h19
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Claudine BICHET à partir de 18h20
M. Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 13h15 et à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h15
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 18h09
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET de 13h15 à 15h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h10
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE à partir de 18h15
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLET à partir de 15h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
M. Frank RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 13h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 13h16
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI à partir de 13h15 à 13h38
M. Kévin SUBRENAT à M. Christian BAGATE à partir de 17h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 17h45
Mme Simone BONORON à partir de 18h11
M. Thomas CAZENAVE de 13h22 à 13h38
M. Christophe DUPRAT à partir de 17h45
Mme Anne FAHMY de 13h22 à 13h38
Mme Fabienne HELBIG de 13h22 à 13h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 mars 2022	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	<i>N° 2022-118</i>

**Bordeaux Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel - Compte-rendu
d'activité au concédant (CRAC) 2020 - 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 2020 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 2020 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, la SDP totale est globalement stable, présentant

une augmentation d'environ 15 000 m² SDP par rapport à la prévision initiale, représentant 4% 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 2020,

- L'îlot Bord'ha (B139), développant 6 logements en habitat participatif, un bureau et des espaces partagés, a été livré en totalité.

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

- 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,
- le projet « Green Valley » (B005/006/007), développant sur 3 îlots un ensemble de 69 logements en accession libre et un commerce,
- les bureaux de l'agence Patriarche (B121-2), développant environ 2 200 m² SDP de bureaux et espaces tertiaires avec 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 permis de construire ont été délivrés 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 projet du Crédit Agricole Immobilier (Îlots B085, 086, 087, 098, 099 et 109), développant 62 logements en accession libre et un local commercial,
- le groupe scolaire Hortense (B059) développant 18 classes et un city stade.
- le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (B107) développant 80 places financées en PLAI, ainsi que 160 logements étudiants PLS et 52 logements étudiants libres.

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

- la Maison Médicale (B047), regroupant un pool de médecins du quartier.

- 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,
- l'îlot Domofrance (B026), développant environ 40 logements locatifs sociaux,
- l'îlot Cocoon (B095/096), développant 6 logements en accession sociale,
- 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.

En outre, trois nouveaux projets structurants ont été engagés :

- l'implantation sur la ZAC du Pôle d'Enseignement Supérieur de Musique et de Danse (PESMD) sur l'îlot B081, sur environ 2 200 m² SDP,
- le développement d'un écovillage sur l'îlot B040, en partenariat avec la société « sous les fraises »,
- l'installation du campus EDH (Ecoles Denis Huisman) sur l'îlot B075, complété d'une offre de logements étudiants.

Equipements de superstructure

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 et obtenu en avril 2020, permettant l'engagement des travaux sur cette même année.

Equipements d'infrastructure

La première tranche des travaux d'espaces publics lancée en 2018 s'est poursuivie en 2020, afin d'assurer la viabilisation des secteurs en cours de développement ou à venir.

Un cinquième avenant au marché de travaux a été conclu en 2020 pour constater l'exclusion des prestations initialement prévues sur l'entrée de la caserne, sur les emprises occupées par Darwin.

La dépose des rails sur le secteur Thiers Nord s'est achevée en 2020.

La tranche 2 des travaux a été engagée suite à la notification du marché à l'entreprise Guintoli (mandataire) en janvier 2020.

La pandémie du Covid a fortement perturbé les conditions d'exécution des marchés de travaux et généré des surcoûts contenus à un forfait de 5% des travaux restant à effectuer.

Des travaux de dépollution sont également intervenus en 2020 afin d'assurer la compatibilité des sols avec les futurs usages.

Des travaux de raccordement importants menés par Enedis et la Sabom ont également pu être livrés en 2020.

Point foncier

En 2020, l'aménageur a acquis auprès de la ville de Bordeaux une emprise de 780 m², notamment nécessaire au développement du projet du Crédit Agricole Immobilier. Cette acquisition est intervenue le 25 novembre 2020 pour un montant de 442 157 € TTC.

En 2020, dix **nouveaux actes de ventes** ont été signés, quatre **promesses de ventes** sont également en cours.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2020, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 16,94 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 0,45 M€ TTC, correspondant majoritairement à l'intervention de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC au titre du suivi de l'opération, aux interventions de la maîtrise d'œuvre Artelia pour l'assistance technique relative au projet d'espaces publics, ainsi qu'à l'animation de la Démarche Développement Durable par Ader&Co,
- les frais d'acquisition et de libération des sols pour environ 1,88 M€ TTC, correspondant notamment à l'acquisition de deux parcelles auprès de la ville de Bordeaux, 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 travaux d'aménagement (9,13 M€ TTC) : 10,05 M€ TTC,
- les honoraires de concession : 1,45 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 des outils sociaux, vidéos et conception graphique, mise à jour de la maquette 3D, frais liés à la Maison du Projet) : 0,25 M€ TTC.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 34,68 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 15,06 M€TTC, ainsi qu'à la participation de la Métropole à l'opération à hauteur de 3,05 M€TTC, et la participation de la Métropole au titre des équipements publics à hauteur de 15,06 M€TTC.

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

Le bilan aménageur au 31 décembre 2020 est arrêté à 197,40 M€ TTC, soit en augmentation de 14 % (+ 23,87 M€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

A noter l'impact financier des occupations de l'écosystème Darwin s'élevant à 2,98 M€ TTC en dépenses cumulées fin 2020, comprenant notamment :

- 1,52 M€ TTC liés aux adaptations du programme de travaux nécessaires du fait des occupations des futurs espaces publics de la ZAC,
- 0,30 M€ TTC de travaux réalisés mais non mobilisés,
- 0,64 M€ TTC pour la réalisation d'un parking provisoire à destination des Darwiniens, devant permettre la libération des futurs espaces publics,
- 0,47 M€ TTC pour les dépenses relatives à la gestion du site.

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. Tous les versements ont été effectués fin 2020, pour un montant de 29,08 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, 17,73 M€ TTC ont été versés par notre collectivité.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2020 en dépenses à 219 M€ TTC dont :

- 197,40 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.

Le solde des versements à effectuer par la Métropole est intervenu en 2021.

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 (5 M€TTC)	0,32	0,07	0,39				
	3,85	0,76	4,61				
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	3,10	47,66	Subventions diverses	0,01	0,00	0,01
- au titre du portage du dossier de réalisation	0,99	0	0,99				
- au titre de la participation à l'équilibre (28,09 M€ TTC)	25,04	0	25,04				
	3,05	0	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)	14,78	2,96	17,74				
	0,7	0,14	0,84				
Groupe scolaire Hortense (15 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins) : 12,96 € TTC	8,49	1,7	10,19				
	2,31	0,46	2,77				
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 91,76 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2020, 18,11 M€ TTC devaient être versés à l'aménageur, dont 15,06 M€ TTC au titre des équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur et 3,05 M€ TTC au titre de la participation métropolitaine à l'opération. Fin 2020, ces participations étaient en attente de liquidation, elles ont été perçues par l'aménageur tout début 2021. Ces participations ont été inscrites en recette en trésorerie 2020 par l'aménageur dans l'attente du versement et ont ici été présentées en dépenses en 2020 dans le bilan Bordeaux Métropole.

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	3,50	- 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 plafond à 0,5 M€ HT par classe) + aux 3 classes à 100%	4,8	0,36	5,16	Cession à l'aménageur	0,45	0,04	0,49
Participation à l'étude culturelle de la CUB	0,03	0	0,03				
TOTAL	16,69	2,74	19,43	TOTAL	9,78	1,91	11,69

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 11,69 M€ TTC, dont 0,49 M€TTC ont été perçus en 2020 à la suite de la vente de terrains communaux à l'aménageur.

En 2022, selon le bilan prévisionnel actualisé, une part de la participation de la Ville à hauteur de 254 670 € TTC au titre de la participation aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur sera versée au bilan ZAC.

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune :

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Bastide Niel se basent sur les informations communiquées en décembre 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 et le chiffre d'affaires (II).

II.3-a - 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

er
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 dès 2020. Ainsi, en 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.

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 de Bordeaux a pris une délibération fixant à 40% le taux d'exonération de ces logements. Tous les logements neufs livrés sur la commune de Bordeaux, 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 **1,4M€** pour la **commune**, et à **1,2M€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 2,3M€. 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 **1,2M€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM+CFE).

II.3-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 :

- 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, en raison des incertitudes liées aux critères d'assujettissement au versement mobilité et de la Tascom cités précédemment, le retour fiscal pour ces impôts économiques ne peut être estimé. En revanche, le produit fiscal pour la CVAE peut être estimé à **17,7K€**.

Au total, le retour fiscal de la ZAC les deux premières années est estimé à **2,5M€** et à **3,4M€**

à partir de la troisième année suivant la livraison de tous les locaux.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+ 1 et N+ 2

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		1 377 848 €	1 377 848 €
TEOM	644 770 €		1 106 552 €
CFE	461 782 €		
CVAE	17 623 €		17 623 €
VM	0 €		
TASCOM	0 €		
Total	1 124 175 €	1 377 848 €	2 502 024 €

Produits à N + 3

	Bordeaux Métropole	Bordeaux	Total
TF		2 296 414 €	2 296 414 €
TEOM	644 770 €		1 106 552 €
CFE	461 782 €		
CVAE	17 623 €		17 623 €
VM	0 €		
TASCOM	0 €		
Total	1 124 175 €	2 296 414 €	3 420 589 €

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

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 la délibération n°2021/0185 du 21 mai 2021 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2019 de la ZAC Bastide Niel,

VU le CRAC 2020 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 UNIQUE : d'approuver le CRAC 2020 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 31 MARS 2022</p> <p>PUBLIÉ LE : 31 MARS 2022</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Christine BOST</p>
---	---