

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2022	N° 2022-610

Convocation du 17 novembre 2022

Aujourd'hui jeudi 24 novembre 2022 à 15h00 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, 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, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, 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 GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, M. Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Jean Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Thierry MILLET à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Michel POIGNONEC
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Fabien ROBERT excusé à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY excusée à partir de 14h35 le 25 novembre

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET le 24 novembre
M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET de 11h37 à 12h20 et de 14h35 à 15h28 le 25 novembre
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Alain GARNIER DE 14h à 15h le 25 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU de 16h46 à 17h38 et à M. Frédéric GIRO à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 17h le 25 novembre
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 18h15 le 24 novembre
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 18h27 le 24 novembre
M. Jean TOUZEAU à M. Jean François EGRON à partir de 16h04 le 25 novembre
Mme Marie Claude NOEL à Mme Céline PAPIN le 25 novembre
M. Jean François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 18h15 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h55 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15 le 25 novembre
M. Jean Jacques PUYOBRAU à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 18h16 le 24 novembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie Claude NOEL à partir de 16h12 le 24 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA le 24 novembre
M. Patrick PAPADATO à M. Olivier CAZAUX jusqu'à 10h54 et à partir de 16h37 le 25 novembre
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h14 le 25 novembre
M. Baptiste MAURIN à Mme Amandine BETES à partir de 15h le 25 novembre
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean TOUZEAU le 24 novembre
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX le 24 novembre
Mme Amandine BETES à Mme Christine BOST le 24 novembre
Mme Christine BONNEFOY à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 16h48 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h50 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN jusqu'à 17h29 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h25 à 12h20 et à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h14 le 24 novembre
Mme Pascale BRU à M. Thierry TRIJOLET à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Michel LABARDIN à partir de 16h30 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 11h57 le 25 novembre
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 24 novembre
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE le 24 novembre

Mme Camille CHOPLIN à M. Cyrille-Radouane JABER à partir de 18h56 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Fabien ROBERT à partir de 18h25 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Michel LABARDIN à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h07 et à partir de 15h32 le 25 novembre
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 16h46 le 24 novembre
M. Olivier ESCOTS à M. Jean Claude FEUGAS à partir de 19h le 24 novembre
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h30 le 24 novembre
Mme Françoise FREMY à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h14 le 25 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h49 le 24 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h30 le 25 novembre
Mme Anne Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 17h le 24 novembre
Mme Daphnée GAUSSENS à M. Gwenaël LAMARQUE le 24 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Cyrille-Radouane JABER de 14h35 à 15h35 le 25 novembre
M. Frédéric GIRO à M. Alexandre RUBIO jusqu'à 17h15 le 24 novembre
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h36 le 24 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 18h45 le 24 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY le 25 novembre
M. Cyrille-Radouane JABER à M. Maxime GHESQUIERE jusqu'à 16h50 le 24 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 24 novembre

Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Claudine BICHET jusqu'à 15h43 le 24 novembre
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h21 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h51 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h35 le 25 novembre
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY jusqu'à 16h et à partir de 17h45 le 24 novembre
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE jusqu'à 17h04 le 24 novembre
M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET le 25 novembre
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Christine BONNEFOY à partir de 19h le 24 novembre
M. Franck RAYNAL à M. Patrick PUJOL de 17h15 à 18h13 le 24 novembre
Mme Marie RECALDE à Mme Béatrice DE FRANCOIS le 25 novembre

M. Bastien RIVIERES à M. Patrick LABESSE le 25 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 12h20 le 25 novembre
Mme Karine ROUX LABAT à M. Christian BAGATE à partir de 18h48 le 24 novembre
Mme Nadia SAADI à M. Olivier CAZAUX à partir de 18h le 24 novembre
Mme Béatrice SABOURET à Mme Fatiha BOZDAG jusqu'à 18h05 le 24 novembre
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Anne Eugénie GASPARD à partir de 18h30 le 24 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 16h59 le 24 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 24 novembre 2022	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i>N° 2022-610</i>

**Pessac - Opération d'aménagement ' Le Pontet Sud ' -Compte Rendu Financier et d'Activité 2021 (CRFA) - Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole -
Décision - Autorisation**

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 l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'Activité (CRFA) 2021, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

1.1 L'activité 2021 pour l'opération d'aménagement

- Le programme de construction
- Le programme des équipements publics
- Missions confiées à l'aménageur

1.1.1.1 Dépenses

1.1.1.2 Recettes

1.1.1.3 Bilan

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (CRFA 2021) par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2020 (cf. annexe 5 du CRFA)

- Sur les dépenses
- Sur les recettes

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

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

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

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

1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2021, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

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

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

En 2021, le programme de construction de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud » correspond au programme global prévisionnel de construction élaboré lors de la délibération de création et établi à 24 850 m² de Surface de Plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

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

- **30%** de logements locatifs sociaux, conventionnés soit 7 455 m² de Surface de Plancher (SDP), PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le POAH pour la commune de Pessac,
- **15 %** de logements en accession sociale soit 3 727,5 m² de Surface de Plancher (SDP), dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA),
- **20 %** de logements en accession abordable soit 4 970 m² de Surface de Plancher (SDP), ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- **35 %** de logements en accession libre soit 8 697,5 m² de Surface de Plancher (SDP).

Le programme de construction actualisé en 2021 garde cette répartition initiale comme objectif à atteindre.

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

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

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

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

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

1.1 L'activité 2021 pour l'opération d'aménagement

1.1.1 Le programme de construction

En 2021, la surface totale de construction est identique à la délibération de création de l'opération, soit au total 24 850 m² de Surface de Plancher (SDP).

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

- **33 %** de logements locatifs sociaux soit 8 298 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **13 %** de logements en accession sociale soit 3 351 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **21 %** de logements en accession abordable soit 5 115 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **33 %** de logements en accession libre soit 8 087 m² de Surface de Plancher (SDP),

En synthèse, 33% de surfaces dédiées aux logements sociaux, 34% de surfaces dédiées à l'accession sociale/abordable et 33% de surfaces dédiées à l'accession libre.

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

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

1.1.1 Le programme des équipements publics

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

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

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

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

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

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

Pour cette année 2021, le montant des frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure est réévalué de 1,4% (par rapport au CRFA 2020) à 3 157 133 € HT soit 3 784 272 € TTC suite à la fixation définitive des coûts de maîtrise d'œuvre après la phase PRO et à un avenant pour démolition d'un local Esso.

1.1.2 Missions confiées à l'aménageur

1.1.2.1 Dépenses 2021

L'activité 2021 s'est traduite par **un total des dépenses de 5 063 252 € TTC.**

Les dépenses portent sur les éléments suivants :

ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI DE L'OPERATION : 115 188 € TTC

- Coordination architecturale et paysagère
- AMO suivi écologique
- Expertise arboricole complémentaire
- Etudes et sondages géotechniques
- Prestations géomètre topographe

FONCIER : 4 239 691 € TTC

- Acquisition du ténement foncier de Bordeaux Métropole
- Acquisition du ténement foncier de la Ville de Pessac
- Acquisition du foncier de Domofrance
- Frais d'actes
- Etude et expertise juridique
- Enquête parcellaire complémentaire

FRAIS D'AMENAGEMENT : 235 932 € TTC

- Honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux d'espaces publics : DCE, ACT, VISA et EXE ainsi que le coordonnateur SPS et CSPS COVID
- Travaux d'espaces publics (phase 1)

AMENAGEUR : 220 000 € TTC

- Rémunération forfaitaire annuelle correspondant aux honoraires de concession.

FRAIS DE COMMUNICATION ET DIVERS : 232 € TTC

1.1.2.2 Recettes 2021

Les recettes pour l'année 2021 sont de 1 000 320 € TTC et se déclinent ainsi :

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

PRODUITS FINANCIERS : 320 € TTC

1.1.2.3 Bilan

Le bilan de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2021 est arrêté à 11 235 288 € HT soit 13 147 536 € TTC contre 11 235 288 € HT soit 13 145 721 € TTC lors de la délibération de création de l'opération. Le bilan est donc identique à la délibération de création en HT.

On remarque une légère augmentation uniquement sur la valeur TTC de + 0,014 % dû à l'actualisation réelle de certaines dépenses non soumises à TVA ou alors soumises à TVA réduite.

1. 2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2020 (cf. annexe 5)

Le bilan global de l'opération d'aménagement n'évolue pas en HT par rapport à la délibération de création et au bilan prévisionnel du CRFA 2020.

Toutefois, le bilan varie légèrement de +0,014 % en TTC dû à l'actualisation réelle de certaines dépenses non soumises à TVA ou alors soumises à TVA réduite.

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

1.2.1 Sur les dépenses

FONCIER : 0

Au global des frais d'acquisition, l'enveloppe ne varie pas. Toutefois, il est nécessaire d'indiquer que :

- pour la Métropole, suite à une actualisation des superficies acquises par la FAB en 2021, les recettes effectives pour BM ont diminué de - 770 320 € passant de 3 145 700 € HT à 2 375 380 € HT,
- pour la ville de Pessac, suite à l'acquisition des terrains par la FAB, les recettes effectives ont diminué de - 42 670 € passant de 999 670 € HT à 957 000 € HT,
- concernant les terrains privés, l'acquisition effective des parcelles a augmenté de + 662 990 € HT passant de 840 950 € HT à 1 503 940 € HT liés à la hausse des frais d'acquisition de la Copropriété du Pontet. Ainsi, les économies réalisées dans l'achat des terrains BM ont permis de compenser la hausse des prix du foncier privé.

FRAIS D'AMENAGEMENT : + 42 895 HT

Le montant des frais d'aménagement a augmenté de 42 895 € HT suite à la fixation définitive des coûts de maîtrise d'œuvre après la phase PRO et à un avenant pour démolition d'un local Esso.

FRAIS DIVERS : - 42 895 € HT

Le montant prévisionnel du poste « Frais divers » est diminué de 42 895 € HT passant de 716 436 € HT à 673 541 € HT pour compenser l'augmentation des coûts de maîtrise d'œuvre.

1.2.2 Sur les recettes

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

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

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

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRFA 2021 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 6 673 026 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 2 850 456 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de la partie Sud (1 349 996 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) à négocier après clôture du PAE (1 085 270 € TTC) ainsi que la participation communale au titre de la remise d'ouvrage Ville suite à la délégation de maîtrise d'ouvrage des compétences éclairage et du parc paysager nommé « trame bleue » à Bordeaux Métropole (404 351 € TTC), **l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 982 953 € TTC.**

Ainsi, l'effort net de Bordeaux Métropole est de 982 953 € TTC contre – 120 579 € TTC lors de la délibération de création. Ce changement est lié à une baisse des superficies acquises par la FAB (sans changer le projet urbain) auprès de BM correspondant à une diminution de 770 320 € HT ainsi qu'aux recettes de TVA en moins liées à ce montant.

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

2.2.1 En dépenses

La commune de Pessac prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : l'acquisition historique des terrains Ville d'un montant de 963 005 € HT / TTC,
- au titre des équipements communaux : une participation d'un montant de 404 351 € TTC correspondant aux compétences communales déléguées à Bordeaux Métropole : l'éclairage public et le parc paysager nommé « trame bleue ».

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

2.2.2 En recettes

Dans la partie recettes, il apparait la cession des terrains Ville à l'aménageur d'un montant de 1 148 400 € TTC ainsi que la part communale des participations constructeurs dans le cadre du Plan d'Aménagement d'Ensemble et du futur Projet Urbain Partenarial (PUP) pour un montant de 302 604 € HT / TTC.

Ainsi, l'effort net de la commune de Pessac s'établit à - 83 648 € TTC contre un effort net de + 67 392 € TTC en 2020.

Ce montant indique des recettes supérieures aux dépenses pour la Ville de Pessac suite à l'ajout dans les recettes foncières du montant de TVA (191 400 €) qui ne peut apparaitre qu'une fois les actes authentiques signés et qui ne peut donc pas être anticipé dans la délibération de création.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération d'aménagement Pessac le « Pontet Sud » pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac – CRFA 2021

Les simulations réalisées sur l'opération d'aménagement de Pessac le « Pontet Sud » se basent sur les informations communiquées en septembre 2022 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, ainsi que sur des valeurs 2022 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Cette opération ne comportant que des logements, les estimations de retours fiscaux ci-après exposés ne concernent que les impôts auxquels sont soumis les logements, c'est-à-dire la taxe foncière sur le foncier bâti et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TFPB + TEOM).

Il existe quatre impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la Cotisation foncière des entreprises (CFE), la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la Taxe d'habitation (TH), auxquels s'ajoute la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte ni de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB, ni de locaux assujettis à la CFE.

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré, selon la méthode par comparaison.

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1er janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation depuis 2020. Ainsi, en 2021 et 2022, seuls 20% des foyers s'acquittent de la taxe d'habitation. A partir de 2023, la Taxe d'habitation sur les résidences principales sera supprimée.

Afin de compenser les pertes de recettes fiscales correspondantes, à partir de 2021, outre la part communale de TFPB historiquement versée à la commune, celle-ci percevra la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se verra attribuée une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

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

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

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

Les estimations réalisées en 2022 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **164K€** pour la **commune de Pessac**, et à 67K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est

estimé à 273K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM évolueront sur la base des montants estimés pour 2022, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances pour les logements. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la 3ème année sera légèrement supérieur à **67K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM) et sera donc estimé à **273K€ pour la commune de Pessac** (TFPB).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		163 859 €	163 859 €
TEOM	66 923 €		66 923 €
CFE			
CVAE			
VM			
TASCOM			
Total	66 923 €	163 859 €	230 782 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		273 099 €	273 099 €
TEOM	66 923 €		66 923 €
CFE			
CVAE			
VM			
TASCOM			
Total	66 923 €	273 099 €	340 022 €

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code de l'urbanisme notamment l'article L300-5,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

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

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

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

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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article UNIQUE :

d'approuver le Compte Rendu Financier et d'Activité (C.R.F.A.) 2021 de l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » à Pessac.

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

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame NOEL, Monsieur TOUZEAU, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur RUBIO, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur PEScina, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 DÉCEMBRE 2022	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué, Monsieur Stéphane PFEIFFER
DATE DE MISE EN LIGNE : 1 DÉCEMBRE 2022	