

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2022	N° 2022-611

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 Stephanie 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, Mme 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	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2022-611

**Bègles - Villenave d'Ornon - Zone d'aménagement concerté (ZAC) ' Route de
Toulouse ' -Compte rendu financier 2021 (CRF) - Décision - 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 :

- **Le bilan de la Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier (CRF) 2021, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole) et des participations au titre des équipements scolaires.**
 - 1.1 L'activité 2021 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
- **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
- **Avenant n°4 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 :

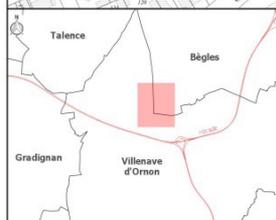
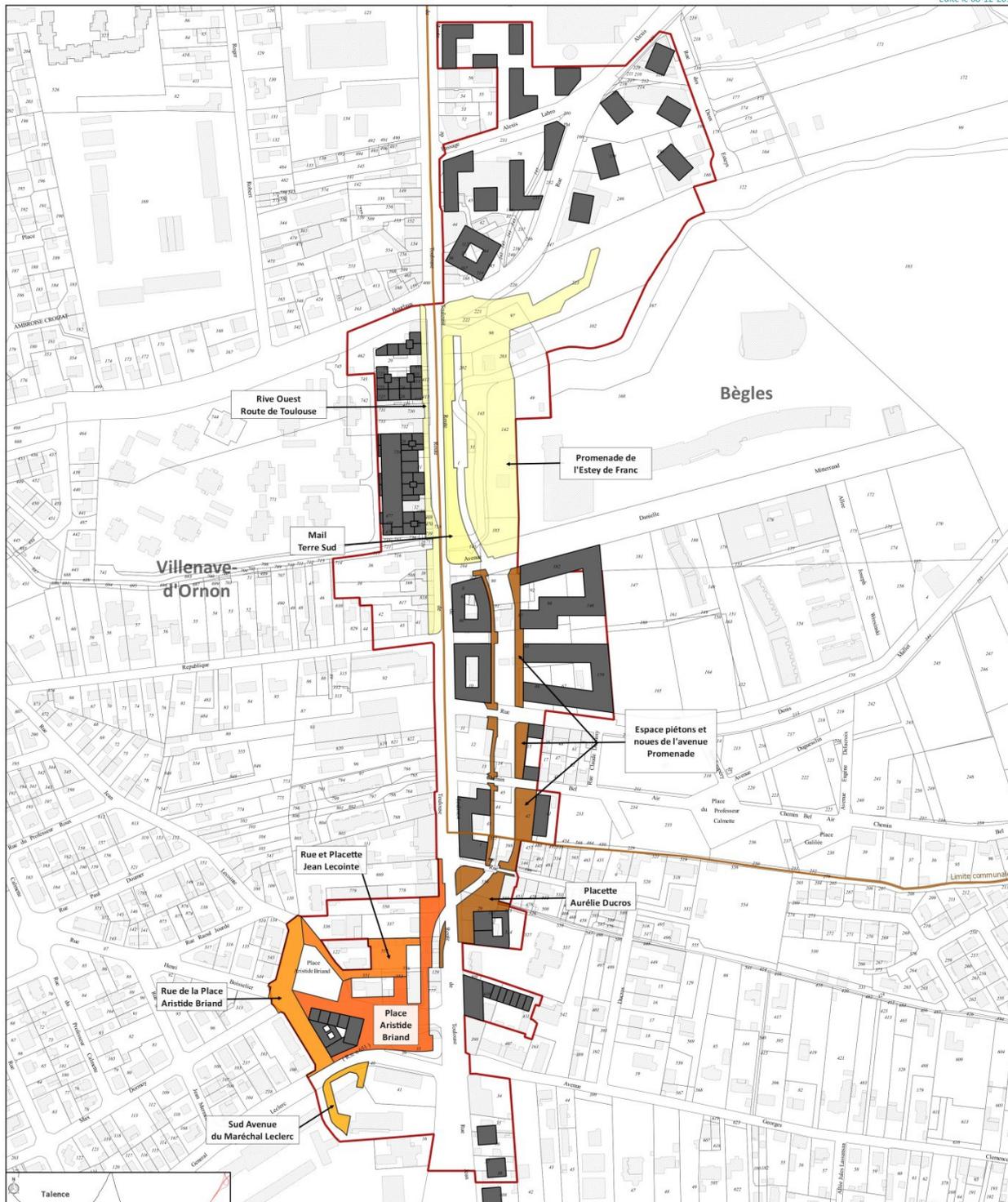
- de 3 classes répondant aux besoins des futurs habitants au sein d'un nouveau groupe scolaire, pour un coût de 1 500 000 € HT / 1 800 000 € TTC financés par Bordeaux Métropole pour 1 200 000 € HT / 1 440 000 € TTC et une participation de 300 000 € HT / TTC de la ville de Bègles. La ville a demandé à 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 100m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.



Aménagement des espaces publics

- Terre Sud
- Avenue Promenade
- Aristide Briand
- Sud Avenue du Maréchal Leclerc
- Rue et Placette Jean Lecoq
- Place Aristide Briand
- Rue de la Place Aristide Briand

Périmètre de ZAC (15,1 ha)

Projet

0 25 50 75 100 m

1 000 m²

Échelle 1 / 3 000 (A3)

Sources : Bordeaux Métropole / © Cartographie : La Fab

1.1 L'activité 2021 pour la ZAC

En 2021, la mission d'OPC-IC a poursuivi sa mission de coordination pour la fin de la phase 1 et la préparation de la phase 2 des travaux sur la Place Aristide Briand, concernant les opérateurs immobiliers et les espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la Fab. Les diagnostics pollutions et études hydrauliques lancés en 2020 sur l'Ilot Bourlaux Méliès ont été réalisés.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a poursuivi le travail d'actualisation du plan guide du secteur Nord de Bègles, notamment sur les ambitions de l'îlot Labro. Ils ont également pu avancer sur Bourlaux Méliès ainsi que sur de nouvelles faisabilités architecturales sur les îlots CA4 et L4. Zefco a finalisé le travail d'actualisation des performances environnementales de la ZAC permettant d'établir des outils de suivi des projets immobiliers.

La Fab avait saisi le juge de l'expropriation en 2020, qui s'est prononcé sur le prix de certains fonciers. Le travail sur les acquisitions foncière amiables et évictions suit son cours (Ilot Pagès, CA1, Labro).

Le théâtre de nature a vu le jour sur l'année 2021 et sera inauguré prochainement. Les travaux de viabilisation de la phase 2 de la place Aristide Briand ont démarrés en 2020 et se sont poursuivis en 2021 pour permettre la démolition par les opérateurs immobiliers.

Concernant les projets immobiliers, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a repris les études suite à l'abandon du scénario de localisation du groupe scolaire sur Labro à Bègles. En parallèle, le permis de construire a été déposé pour l'îlot CA1' (reporté en attente de la réalisation d'une évaluation environnementale), les travaux de démolition sur la phase 2 d'Aristide Briand ont débuté comme énoncé précédemment, la consultation travaux a été relancée et attribuée en 2021 sur l'îlot L1 à Villenave d'Ornon, des ateliers de mise au point du projet se sont tenus sur CA1, et la programmation de l'îlot CA3 a été adaptée suite au retrait de l'hôpital de Cadillac.

Enfin, en 2021 Deux Degrés, missionné pour accompagner l'aménageur sur l'animation, la médiation et l'information sur le projet de la ZAC, a mené les actions suivantes : permanences de projet, édition d'une gazette, mise au point et animation d'une déambulation théâtrale, actualisation d'outils de communication, participation à des ateliers participatifs avec des habitants.

La Fab s'est également mobilisée sur la question du montage juridique et économique en vue de l'implantation du café de la route en tant qu'équipement intercommunal pérenne pour continuer à faire vivre ce lieu.

1.2 Le programme de construction

En 2021, le programme global de construction fait état d'une variation de -8% par rapport au dossier de réalisation. Au total sont prévus 92 926 m² de Surface plancher (SP) contre 100 630 m² dans la programmation initiale.

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 1 181 pour environ 84 759 m² de SP (au lieu de 1300 logements dans le dossier de réalisation correspondants à 92 900m²), soit 91% de la SP du programme de construction.

Description du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Programmation initiale	%	Programmation actualisée 2021	%	Variation %
Locatif social	455	35%	392	33%	-14%
PLAI	137	10%	117	10%	-14%
PLUS	319	25%	274	23%	-14%
PLS	-	-			
Accession sociale	130	10%	169	14%	30%
Accession abordable	117	9%	107	9%	-8%
Accession libre	598	46%	513	43%	-14%
Sous total logements	1 300		1 181		-9%

En synthèse, 33% des surfaces sont dédiées aux logements sociaux, 23% des surfaces à l'accession sociale/abordable et 43% des surfaces à l'accession libre.

Les commerces et activités affichent une augmentation de la SP initiale, passant de 7730m² à 8166 m², ce qui représente 9% du programme global de construction.

1.3 Missions confiées à l'aménageur

1.3.1 Dépenses

L'activité 2021 s'est traduite par un total des dépenses de 4 488 482 € TTC.

Ces dépenses concernent (par ordre décroissant) :

LE FONCIER : 2 485 043 € TTC.

- Acquisition d'une parcelle sur l'îlot Pagès,
- Versement du prix et prise de possession de plusieurs parcelles dans le cadre de la procédure d'expropriation : B10 sur l'îlot CA1 et AM 31 sur l'îlot Méliès,
- Frais d'entretien des biens,
- Frais d'assistance juridique et procédurale,
- Impôts fonciers.

LES TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 1 166 037 € TTC.

- Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage La Fab sur la Place Aristide Briand et le théâtre de nature

LA TVA ENCAISSEE/REVERSEE : 340 206 €.

LES HONORAIRES DE CONCESSION (Rémunération forfaitaire annuelle) : 270 000 € TTC.

LES ETUDES : 170 185 € TTC

- Actualisation du plan guide sur le secteur Nord de la ZAC sur Bègles
- Réalisation de capacités sur les îlots CA4 et L4 ;
- Mission d'accompagnement des projets immobiliers des îlots CA1' et CA1 ;
- Mission de coordination inter maîtrise d'ouvrage par la société Louis Berger ;
- Etudes environnementales et techniques : diagnostic pollution et étude hydraulique

LES FRAIS DIVERS ET DE COMMUNICATION : 57 011 € TTC

1.3.2 Recettes

L'activité 2021 s'est traduite par un total de recettes de 3 466 159 € TTC.

Ces recettes concernent (par ordre décroissant) :

LA PARTICIPATION METROPOLITAINE à la remise d'ouvrage : 2 300 00 € TTC

LES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES sur l'îlot L1 : 858 277 € TTC

LES PRODUITS DIVERS (loyers et produits financier) : 269 228 € TTC

LA PARTICIPATION DE VILLENAVE D'ORNON à la remise d'ouvrage : 38 654 € TTC

1.3.3 Bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2021 est arrêté à 44 758 096 € TTC contre 44 217 966 € TTC au CRF 2020.

1.4 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport CRF 2020 (cf. annexe 5)

Le bilan de la ZAC évolue de 564 128 € HT (en dépenses et en recettes) par rapport au CRF 2020 pour les raisons détaillées ci-après.

1.4.1 Sur les dépenses

Les principales évolutions concernent les postes suivants :

FONCIER / + 668 021 € HT

Le montant des frais de gestion des terrains augmente de 123 000 € HT, en lien avec les sécurisations de site ainsi que les impôts fonciers (portage plus long que prévu).

Pour la libération des terrains, le montant prévisionnel de ce poste augmente de 500 000 € HT au regard des travaux de dépollution restant à effectuer.

Le montant des indemnités à verser augmente d'environ 50 000 €, au regard de l'accord obtenu avec la Seigneurie, sur l'îlot Labro.

ETUDES / + 93 000 € HT

Sur l'accompagnement des projets immobiliers, le budget prévisionnel est augmenté de 15 000 € HT.

Sur le poste autres études, le bilan est actualisé par une augmentation de 78 000€ HT, correspondant notamment à l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission OPCIC et du coût des études environnementales à relancer dans le cadre d'une actualisation de l'évaluation environnementale.

TRAVAUX INFRASTRUCTURE ET HONORAIRES TECHNIQUES / + 12 595€ HT

L'actualisation de ce montant est liée aux travaux effectivement réalisés sur la phase 2 d'Aristide Briand, le mail Terre Sud et la promenade de l'estey.

FRAIS DIVERS ET ACTUALISATION / - 209 488 € HT

Ce poste est ajusté à la baisse en l'absence de frais financiers

1.4.2 Sur les recettes

Le programme de construction est mis à jour en fonction des études d'actualisation du plan guide sur le secteur Nord de Bègles.

Aussi, les principales évolutions concernent les postes suivants :

CESSION CHARGES FONCIERES / + 448 708 € HT

- Evolution à la hausse de la constructibilité sur l'îlot Simply,
- Augmentation de la charge foncière du logement en accession libre, à hauteur de 550 €/m² SP, sur l'îlot Labro, dans le cadre du lancement de la consultation immobilière début 2022

SUBVENTION / + 300 000€ HT

Une subvention a été obtenue dans le cadre du plan de relance et la mise en œuvre de l'enveloppe « fonds friches – recyclage foncier »

PARTICIPATION CONSTRUCTEURS / - 320 099 € HT

Leur montant prévisionnel diminue d'environ au regard des ajustements du programme de construction. Cet ajustement concerne l'îlot Labro Simply avec un ajustement à la baisse du programme de construction.

AUTRES RECETTES / +135 519€ HT

Les loyers et produits divers perçus en 2021 ont permis d'actualiser ce poste.

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

2. LES BILANS CONSOLIDÉS POUR BORDEAUX METROPOLE, LA COMMUNE DE BEGLES 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 2021 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 2020.

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 2020.

En recette apparait 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 2020.

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 2020.

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 2020.

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 – CRFA 2021

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Route de Toulouse se basent sur les informations communiquées en septembre 2022 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 2022 (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 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. 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 septembre 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 et des locaux commerciaux neufs, le retour fiscal de **la taxe foncière** est estimé à **376K€** pour la **commune de Bègles**, à **246K€** pour la **commune de Villenave d'Ornon** et à **380K€** pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Bègles est estimé à 595K€ et à 382K€ pour Villenave d'Ornon. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE 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, 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.

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.

Toutefois, 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, à ce stade, la communication d'un retour fiscal de ces deux impositions s'avère peu pertinent. Le

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

produit de CVAE peut être estimé, avec prudence, à 10K€.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		356 620 €	229 318 €	585 938 €
TEOM	227 681 €			366 695 €
CFE	139 015 €			
CVAE	9 956 €			9 956 €
VM				
TASCOM				
Total	376 652 €	356 620 €	229 318 €	962 590 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		594 367 €	382 196 €	976 563 €
TEOM	227 681 €			366 695 €
CFE	139 015 €			
CVAE	9 956 €			9 956 €
VM				
TASCOM				
Total	376 652 €	594 367 €		1 353 215 €

3. VENANT N°4 A LA CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET LA SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, CI-ANNEXE

Au 31 décembre 2021, la trésorerie présente un solde positif de 14 640 122 € TTC et un solde prévisionnel de 9 119 363 € au 31 Décembre 2022.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie, le concédant a versé une avance de 6 100 000 € en 2016 dès la notification de la concession et 7 800 000 € en 2017.

L'avenant 4 à la convention modifie l'échéancier de mobilisation et de remboursement de cette avance, prévoyant un versement de 1 100 000 € en 2024 et un remboursement de la totalité de l'avance au plus tard en 2026.

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

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire peut effectuer des mouvements de trésorerie entre les différentes opérations concédées par la Métropole dans l'intérêt de chaque opération. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. L'excédent de trésorerie couvrira les besoins éventuels de certaines opérations concédées.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

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 le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

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 la délibération n°2022-109 du 28 janvier 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2020 et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

- La nécessité de modifier, par avenant n°4, 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 2021 de la ZAC « Route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 4 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 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 PESCHINA, 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	