

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 24 novembre 2022</b>	<b>N° 2022-602</b>

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**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 24 novembre 2022</b>	<b>Délibération</b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	<b>N° 2022-602</b>

---

**Ambarès - Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre ville - Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2021 - Approbation - Décision - Autorisation**

---

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

I - Le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2021, transmis par Aquitanis,

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

### **I - Le bilan de la ZAC**

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

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de concession d'aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008. Deux avenants de prolongation du traité de concession pour 6 ans puis 5 ans ont été actés par les délibérations n°2015/0676 et n°2022/0018 du Conseil de Bordeaux Métropole en date des 30 octobre 2015 et 28 janvier 2022.

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

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

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite

composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

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

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

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

Un dossier modificatif intégrant les évolutions sur les secteurs B et E a été adopté au conseil métropolitain du 25 mars 2016 (Délibération n°2016-159), et un deuxième avenant de prolongation du traité de concession pour 5 ans a été acté par la délibération n°2022/0018 du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 28 janvier 2022, soit une prolongation jusqu'au 5 mars 2027 pour permettre au concessionnaire d'achever les missions qui lui ont été confiées.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m<sup>2</sup> Surface hors œuvre nette (SHON) / Surface plancher (SP) répartis en 36 012 m<sup>2</sup> SHON/SP de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m<sup>2</sup> SHON/SP de commerces et services (6 %). Parmi la SHON/SP totale, 32 560 m<sup>2</sup> étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m<sup>2</sup> (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (ZAC à maîtrise foncière partielle).

Suite à une actualisation du programme global de construction liée aux évolutions programmatiques sur l'îlot A en 2013, le programme global de constructions de 2014 restait quasiment stable, et inchangé en 2021.

A date du 31/12/2021, le nombre de logements totaux de la ZAC reste quasiment stable à 390 contre 386 initialement, en hausse de 3 logements par rapport au CRAC 2020.

2

La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 31 908 m<sup>2</sup> SP cessible, en baisse de 1 059 m<sup>2</sup> SP par rapport au précédent CRAC (à la suite du recul du trait de constructibilité pour s'extraire de la zone d'expansion des plus hautes eaux du Guâ sur le secteur A en passant de 12 683 m<sup>2</sup> à 11 625 m<sup>2</sup> SP), soit :

- 28 858 m<sup>2</sup> de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 390, avec une réduction plus marquée pour l'accession libre (-834 m<sup>2</sup> SP) que pour le locatif social (-171 m<sup>2</sup> SP) et pour l'accession sociale (-54 m<sup>2</sup> SP),
- 3 050 m<sup>2</sup> de SHON/SP en réhabilitation et extension liés essentiellement à l'intégration du projet de construction Super U sur le secteur E et des commerces en Rez de chaussée de l'îlot E3.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A avait nécessité de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération. La

réévaluation des charges foncières pour les cessions à venir en accession libre (secteur A) et réalisée en 2020 (îlot B3) permet d'envisager de nouveaux équipements publics à charge de l'aménageur.

## 1.1 L'activité 2021 pour l'opération

### ➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2021 a été consacré :

- à la poursuite des études réglementaires maintenant portées par l'aménageur sur le secteur A (préparation des dossiers étude d'impact, loi sur l'eau, CNPN, de défrichement). L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer à partir de 2023-2024, après l'obtention des autorisations réglementaires courant 2023,
- à la poursuite du processus participatif « choisissons ensemble notre cœur de ville » lancé à l'automne 2020 afin d'aboutir à un vote citoyen pour sélectionner le lauréat du dialogue compétitif initié pour la réalisation du programme immobilier du secteur A. En janvier 2021, le diagnostic de terrain a été restitué lors d'une projection-débat retransmise en ligne, (dans un contexte sanitaire dégradé à cause de l'épidémie de COVID-19). S'en est suivi deux ateliers coopératifs, un temps d'audition publique des 3 projets en compétition, et voté pour le projet le plus à même de répondre aux enjeux définis préalablement. 300 personnes ont participé à cette votation, ouverte tout le week-end, démontrant un réel engouement citoyen pour ce dispositif. La programmation globale du secteur A prévoit 160 logements dont 110 en accession privée et 50 logements aidés (locatif social et accession sociale). Une réunion publique s'est tenue en fin d'année 2021 pour ouvrir une nouvelle phase de participation à l'échelle du projet urbain, celle de la co-construction,
- à la poursuite de l'aménagement du secteur B, avec l'îlot B3 et le projet éco-responsable Naturaé, de 37 logements porté par le promoteur Immobilière, Sud Atlantique. Ce projet en accession libre a bénéficié d'une subvention de la Région Nouvelle-Aquitaine au titre du programme « Bâtiment du futur ». Le chantier, en cours, devrait s'achever dans le courant de l'année 2023. La recette de cession de 1 050 400€ a été perçue en 2021,
- un dossier de réalisation modificatif intégrera les évolutions du secteur A et figera la programmation globale du PGC et sa répartition finale à l'aune de l'avancée des études du projet Arborescence de Réalités.

### ➤ Avancement financier :

L'activité 2021 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 496 198 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 11 748 € TTC,
- aux frais d'acquisitions pour 140 408 € TTC,
- aux frais d'aménagement pour 2 538 € TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 83 562 € TTC,
- aux frais de communication 92 818 € TTC,
- aux frais financiers divers pour 3 994 € TTC,
- aux frais divers pour 161 131 € TTC en débit (mécanisme de la TVA encaissée/reversée).

Les recettes perçues en 2021 s'élèvent à 1 252 211 € TTC.

- aux cessions foncières pour 1 240 887 € TTC,
- aux participations constructeurs pour 11 325 € TTC.

## **1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération**

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 13 543 066 € TTC soit une baisse de 1 % par rapport au CRAC 2020 (-134 502 € TTC).

Cette évolution s'explique par une rectification sur les cessions diverses réalisées par l'aménageur et qui ne sont pas soumises à la TVA. Le bilan HT de l'opération ne connaît quant à lui aucune évolution par rapport au CRAC 2020.

## **II - Le bilan consolidé de l'opération**

### **2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole**

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

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 7,92 M€ TTC au 31 décembre 2021, dont 7,61 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 0,26 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,05 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 16,14 M€ TTC (+0,24) dont 3,20 M€ d'acquisitions. L'effort net s'établit à 11,86 M€ TTC, pour 15,90 M€ TTC en 2020 et 16,94 M€ TTC en 2019, et pour un investissement net de 12,09 M€ TTC déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,49 M€) et de la participation d'Aquitainis aux équipements publics d'intérêt général (1,56 M€). Cet effort métropolitain est légèrement en hausse (augmentation du coût des équipements) par rapport aux derniers bilans, et prévoit même un effort moindre qu'en 2017 au regard de la revalorisation des charges foncières, et une re-répartition des charges entre l'aménageur, Bordeaux Métropole et la Ville.

### **2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

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

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

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 6,11 M€ TTC (+0,19), soit 0,11 M€ TTC d'acquisition foncière, 0,78 M€ TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,22 M€ TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

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

Bordeaux Métropole finance également une partie du coût de l'éclairage public des

équipements d'intérêt général, soit 0,05 M€.

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

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,08 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 4,03 M€ TTC (+0,20), légèrement revu à la hausse par rapport à 2020, mais d'une valeur de 4,41 M€ TTC en 2016.

### **Estimation du retour fiscal de l'opération Zac centre-ville Ambarès pour Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès et Lagrave – CRAC 2021**

Les simulations réalisées sur l'opération Zac centre-ville Ambarès 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.

La commune d'Ambarès et Lagrave a pris une délibération fixant à 40% le taux d'exonération de ces logements. Tous les logements neufs sont ainsi exonérés, à hauteur de 40%, de taxe foncière durant les deux années qui suivent leur construction.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune d'Ambarès et Lagrave a 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 **138K€** pour la **commune d'Ambarès et Lagrave**, et à **83K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM +CFE).

**A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune d'Ambarès et Lagrave est estimé à 229K€.** 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 fiscales<sup>1</sup> :

- la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), qui constitue avec la CFE la Contribution économique territoriale (CET). Toutes les entreprises ayant un Chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000 €,
- le Versement mobilité (VM) auquel sont soumis les employeurs d'au moins 11 salariés, qu'ils soient privés ou publics, et qui est assis sur la masse salariale,
- enfin, la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) dont s'acquittent les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT. La CVAE est également acquittée par tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne, même si leur surface de vente ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>.

L'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique. Ainsi, au regard des critères d'assujettissement au versement mobilité et de la Tascom cités précédemment, le retour fiscal pour ces impôts économiques est estimé à **103K€** pour Bordeaux Métropole.

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

---

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

### Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		137 272 €	137 272 €
TEOM	55 093 €		83 064 €
CFE	27 971 €		
CVAE	3 821 €		102 259 €
VM	25 254 €		
TASCOM	73 184 €		
<b>Total</b>	<b>185 323 €</b>	<b>137 272 €</b>	

### Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		228 787 €	228 787 €
TEOM	55 093 €		83 064 €
CFE	27 971 €		
CVAE	3 821 €		102 259 €
VM	25 254 €		
TASCOM	73 184 €		
<b>Total</b>	<b>185 323 €</b>	<b>228 787 €</b>	

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

#### Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

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

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

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

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

**VU** la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l' « O. P. H. Aquitanis »,

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

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

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

**VU** la délibération n°2022/0018 du 28 janvier 2022 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°2 prolongeant la durée du traité de concession de 5 ans,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte-rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole,

### **DECIDE**

**Article unique** : d'approuver le C.R.A.C 2021 de la ZAC « Centre Ville » d'Ambarès-et-Lagrave.

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

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur GUENDEZ, Madame GAUSSENS, Madame LECERF MEUNIER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM

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

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>1 DÉCEMBRE 2022</b>	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,  Madame Christine BOST
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>1 DÉCEMBRE 2022</b>	