

	<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° 2022-608</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 GASPARD, 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 PESCIANA, 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 Ouest  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b>N° 2022-608</b>

---

**Compte-rendu d'activité comptable 2020 et 2021 - Avenant n°5 au traité de concession - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-ville de Mérignac -  
Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU 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 Zone d'aménagement concertée (ZAC), dont font partie les bilans aménageur objet du Compte-rendu annuel au concédant (CRAC) 2020 et 2021, transmis par Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) ;

II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune.

III – la prorogation de la concession de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2023,

**I – Le bilan de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac**

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) lors de sa séance du 23 novembre 2007 par délibération n° 2007/0848. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration de son centre-ville, la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m<sup>2</sup> surface hors œuvre nette (SHON), dont 32% en Prêt locatif à usage social (PLUS)/ Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 68% en accession libre,

- 6 235 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services,
- 860 m<sup>2</sup> SHON de bureaux,

Pour une SHON globale de 28 183 m<sup>2</sup>.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré-commercialisation par La Cub auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON globale de 19 765 m<sup>2</sup>. Elles sont aujourd'hui portées à 20 377 m<sup>2</sup> SHON sur les 28 647 m<sup>2</sup> SHON au global. Ce programme global de construction traduit donc une densité de 134 logements à l'hectare.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la Vieille Eglise et la rue Beaumarchais ont été traitées en cœur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille Eglise ont été dégagés et aménagés en un jardin médiéval d'environ 1 400 m<sup>2</sup> en 2014-2015. Ce jardin fera l'objet d'un réaménagement en 2022 pour donner suite aux échanges entre Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac ; le montant prévisionnel de travaux a été provisionné. Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC. Enfin, il avait été prévu initialement l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, cela étant rendu nécessaire par les besoins nouveaux générés par le programme de construction. Ce dernier projet ne s'est pas concrétisé.

## **I-1. L'activité 2020 et 2021 pour la ZAC**

### **Programme de construction**

La Surface de plancher (SP) totale est inchangée par rapport au CRAC 2019.

#### **Ilot 1**

Ilot finalisé constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 2 038 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services a été livré en 2011.

#### **Ilot 3**

Ilot finalisé, il propose 3 489 m<sup>2</sup> SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI. Les travaux ont été engagés par Domofrance en 2012 et le programme a été livré en avril 2014.

#### **Ilot 4**

Ilot finalisé qui propose 4 837 m<sup>2</sup> SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services. Les travaux débutés en juin 2012 ont permis une livraison de l'îlot en mai 2014.

#### **Ilot 2**

Ilot également finalisé qui propose 3 571 m<sup>2</sup> SP de commerces et services, 1 569 m<sup>2</sup> SP de logements locatifs sociaux conventionnés PLUS et 6 335 m<sup>2</sup> SP de logements en accession libre, soit 111 logements au total dont 20 % en PLUS (soit 22 logements locatifs sociaux PLUS, 89 logements en accession libre). Au total 19 cellules commerciales sont intégrées au projet dont une moyenne surface pour laquelle l'enseigne MONOPRIX s'est positionnée. Une CDAC a été obtenue en date du 21 mai 2015 pour ce projet. Les travaux ont été engagés par Pichet en 2018, et le programme a été livré fin 2020.

### **Programme des équipements publics**

#### **Restructuration et extension des réseaux**

Ce chantier d'envergure a été achevé en 2011, le raccordement EDF des îlots 3 et 4 en novembre 2013.

## **Jardin de la Vieille Église et esplanade**

Les travaux de réalisation de l'esplanade piétonne ont été réceptionnés le 31 août 2012. L'esplanade a été ouverte au public et prise en gestion par la Ville de Mérignac au mois d'août 2013 à l'issue des travaux d'aménagement de la Brasserie du Parvis. L'aménagement du jardin de la Vieille Église est quant à lui intervenu en 2015 et sa livraison a été effective le 18 mai de cette même année.

Pour donner suite aux échanges de BMA avec les services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac, des travaux seront menés sur le jardin médiéval. La consultation a démarré en mai 2022, et les travaux devraient démarrer en septembre 2022 au plus tard.

Ces travaux ont été présentés en COPIL au printemps 2022 et validés. Par anticipation, un montant de 300 000 € TTC a été dégagé des provisions restantes du poste 3.1 Travaux.

## **Rues piétonnes**

Des travaux d'aménagement provisoire du trottoir de la rue de la Vieille Église ont été réalisés par l'aménageur au mois d'avril 2014 afin de permettre l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) aux halls d'entrée des bâtiments de l'îlot 4 livrés en mai suivant. Les travaux de finitions du plateau piéton seront réalisés à l'issue des chantiers de construction de l'îlot 2.

Le projet d'aménagement des espaces public qui consiste à rendre piétonnes la rue de la Vieille Église et une partie de la rue Beaumarchais a été validé. Le dispositif de contrôle d'accès par borne rétractable a été confirmé et sa gestion à distance mise au point par la Ville de Mérignac avec Bordeaux Métropole.

Compte-tenu des marges de manœuvres financières pouvant être dégagées à la suite de la réaffectation des provisions, plusieurs propositions d'axes de travail ont été actées lors du COPIL d'octobre 2018 pour la finalisation de cette opération.

Compte-tenu du calendrier de l'îlot 2, qui a pris du retard avec une livraison à compter de mi-2020 qui conditionne l'engagement des travaux à mener par la ZAC, et de la complexité des opérations d'aménagement à mener dans un secteur urbain en fonctionnement, il a été décidé lors du COPIL de prolonger la concession jusqu'à fin 2022 et de prévoir une rémunération forfaitaire pour l'aménageur.

Les études ont été menées en 2019 pour adapter le projet dans le sens des orientations données en COPIL et la consultation travaux a été menée en décembre 2019.

La livraison de l'îlot 2 conditionnait le lancement des travaux d'aménagement du parvis piétons, qui constitue le cœur de l'opération. L'ordre de service de notification de la période de préparation des travaux a été signé le 28 février 2020, en respect des engagements pris auprès de la Ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole afin de limiter au maximum les nuisances de chantier et de garder les commerces et activités accessibles. Les travaux à proprement parler ont ainsi pu débuter 2 mois plus tard.

En amont de la passation du marché de travaux de finalisation, des études supplémentaires ont été réalisées par l'architecte urbaniste afin de phaser et sectoriser les travaux d'aménagements avec pour objectif de réduire au maximum les nuisances des chantiers.

Un premier avenant au marché de travaux a été notifié le 9 novembre 2020 pour un montant de 133 211,92 € HT pour intégrer les prestations supplémentaires suivantes :

- Travaux supplémentaires à la demande de la maîtrise d'ouvrage pour un montant de 16 189,00 € HT,
- Travaux supplémentaires et modificatifs à la demande de la maîtrise d'œuvre qui représentent une moins-value de 8 710,23 € HT,
- Travaux supplémentaires et modificatifs à la demande de Bordeaux Métropole qui représentent une moins-value de 2 706,00 € HT,

- Equipements, encadrements supplémentaires et surcoûts engendrés par la crise sanitaire liée à la pandémie du COVID qui représentent une plus-value de 94 792,35 € HT.

Un second avenant au marché de COLAS a été notifié le 23 avril 2021 pour un montant de 79 285,15 € HT afin de prendre en compte les travaux supplémentaires suivants :

- Travaux supplémentaires à la demande de la maîtrise d'ouvrage pour un montant de 36 321,90 € HT,
- Travaux supplémentaires et modificatifs à la demande de la maîtrise d'œuvre qui représentent une plus-value de 7 501,00 € HT,
- Travaux supplémentaires et modificatifs à la demande de Bordeaux Métropole qui représentent une plus-value de 35 462,25 € HT afin notamment de renforcer de la protection périphérique des deux fosses de plantations, de mettre en place des sondes tensiométriques, de modifier de certaines essences végétales à la demande des services des espaces verts et de reprendre l'alignement complet côté Beaumarchais entre l'îlot 4 et l'ancien Casino.

Ces deux avenants représentent une augmentation de 10 % par rapport au montant initial du marché et ne remettent pas en cause les équilibres budgétaires de la ZAC tels qu'envisagés au CRAC 2021.

Les travaux de plantations se sont achevés au début du mois d'avril 2021 conformément au planning de la ZAC.

Malgré la crise du COVID et les deux avenants de travaux, la réception des travaux d'espaces publics de la ZAC a été réalisé le 17 juin 2021. Les dernières réserves ont été levées à la fin du mois de décembre 2021.

### **Point foncier**

Les dernières opérations de maîtrise foncière de la ZAC ont porté sur l'îlot 2 qui était composé de foncier appartenant à Bordeaux Métropole et, pour l'essentiel, de foncier acquis auprès de propriétaires privés dont BMA a également dû assurer la libération.

La signature de l'acte de vente du foncier métropolitain a été effectuée le 12 juin 2017 pour un montant TTC de 884 776,60 €.

Pour mémoire la finalisation des acquisitions auprès des propriétaires privés avait été opérée en 2014 à la suite de la décision du juge de l'expropriation rendue le 19 juin 2014. Ces sommes définitives avaient été intégrées aux équilibres financiers du CRAC 2014.

#### • Libération des lieux

Les conditions d'indemnisation arrêtées par le juge pour les propriétaires expropriés et les modalités financières effectives de libération des immeubles occupés par des professionnels (BNP, BAZLAMA, 10STRICT, PITAYA), ont lourdement impacté les équilibres financiers globaux de la ZAC ainsi que les délais de libération tel que cela avait été relaté dans les CRAC antérieurs (cf. tableau de synthèse ci-après). Le total des indemnités d'éviction de 2017 avait été estimé comme définitif en 2018. Mais fin 2019, la société BAZLAMA, par l'intermédiaire de son avocat, a finalement saisi BMA au sujet des frais de licenciement du personnel qui demeuraient en sursis à statuer lors du jugement de 17 décembre 2015. Les échanges ont abouti à un protocole d'accord amiable pour une indemnisation des frais de licenciements pour un montant de de 30 000 €. Le solde de la provision de 70 000 € a été réaffectée depuis le poste 1.5 « Mise en sécurité du site » au CRAC 2019.

Malgré cette décision restant à rendre par le juge, la ZAC demeure totalement dégagée du risque financier qui pesait sur le bilan de la ZAC jusqu'en 2017.

## **I-2- Participations financières**

En complément des recettes de cessions, deux types de participations financières viennent abonder le bilan :

### **Participation financière de l'îlot 1 au financement des équipements publics :**

La Communauté Urbaine de Bordeaux avait assuré la pré-commercialisation de l'îlot 1 de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac à Bouygues Immobilier antérieurement à l'attribution de la concession à BMA.

En application des dispositions de la convention signée entre la CUB et Bouygues Immobilier le 28 février 2007 et de l'arrêté de permis n° 33281 06 Z1218 M délivré le 17 décembre 2008, l'opérateur devait procéder au versement à BMA, aménageur de la ZAC, d'une participation au financement des équipements publics de la ZAC pour un montant actualisé de 394 500 € dans un délai de 6 mois à compter de la réception de la DOC.

Le versement effectif est intervenu le 17 août 2010.

### **Participation de Bordeaux Métropole :**

Fin 2013, la CUB a procédé au versement de l'intégralité des 6 161 983 € de participation prévisionnelle inscrite au traité de concession.

La participation de Bordeaux Métropole sera recalée en fin d'opération lors de la clôture financière en 2022 et, en cas d'excédent du bilan, pourra donner lieu à un reversement dont le montant a été estimé à 1 000 000 € au CRAC 2018. Ce dispositif est confirmé aux CRAC 2020 et 2021.

### **I-3 - Vie administrative de l'opération en 2020 et 2021**

Le CRAC 2019 a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole le 23 octobre 2020.

L'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Centre-ville de Mérignac, tenant compte de la prolongation de 48 mois de la durée de la concession a été signé le 30 décembre 2020. La durée de la concession a ainsi été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

### **I-4. Mouvements financiers des années 2020 et 2021**

#### Acquisitions :

Depuis 2019, le montant de ce poste n'est désormais susceptible d'évoluer qu'en cas de dépenses liées à la mise au propre des terrains et d'éventuels frais de notaires, les différentes décisions de justice et ont eu une issue définitive favorable en 2018.

En 2020, seules des dépenses de frais de notaires (régularisations qui n'avaient pas été comptabilisées), pour un montant de 38 197 €, ont été payées.

En 2021, aucune dépense en lien avec les acquisitions n'a été réglée.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 11 405 368 € TTC.

#### Aménagement :

Les principales dépenses de ce poste sont celles en lien avec le marché d'aménagement des espaces publics de la ZAC de COLAS SUD OUEST / BRETTE PAYSAGE pour 990 993 € TTC en 2020 et 1 632 909 € TTC en 2021.

Des travaux complémentaires réalisés en direct pour la préparation à l'ouverture du Monoprix et pour la protection mécanique des pavés sur l'emprise des travaux des cellules commerciales de l'îlot 2 ont été réalisés pour un montant de 7 200 € TTC.

Des travaux de traitement hydrominéral sur les pavés rue de la Vieille Eglise et rue Beaumarchais ont été réalisés pour un montant de 22 800 € TTC.

Du mobilier urbain fourni et posé par BRETTE PAYSAGE a été réglé pour 3 300 € TTC.

La dépose et repose du compteur d'arrosage au 24 rue de la Vieille Eglise a été réglé auprès du concessionnaire L'EAU BORDEAUX METROPOLE pour un total de 1 777,75 € TTC. D'autres travaux divers, dont la modification du carrefour Yser/Beaumarchais ont été réalisés pour 35 061 € TTC.

Les honoraires engagés en 2020 et 2021 correspondent aux honoraires de maîtrise d'œuvre du groupement CHARRIER/HARISTOY/VERDI en lien avec le marché de travaux de finalisation des espaces publics de COLAS. Ils incluent l'avenant n°2 de reprise des études et de phasage des travaux notifié le 17 février 2020. En 2020-2021, ces dépenses d'honoraires représentent un montant de 157 717 € TTC.

Des honoraires en lien avec le marché d'OPC pour l'aménagement de espaces publics ont été réglés pour un montant de 53 640 € TTC, tandis que les honoraires de CSPS pour l'aménagement des espaces publics s'élèvent à 30 805 € TTC.

D'autres honoraires de géomètre ont été réglés pour un montant de 6 888 € TTC.

Les autres frais sont des frais de publication liés au marché de travaux de réalisation de voiries et espaces publics, des frais de reprographie et l'impression de panneaux de chantiers. En 2020 et 2021, ces frais concernent la prise en charge des 30 places de stationnements pour les résidents de l'îlot 3 de DOMOFRANCE entre avril et mai 2021, ainsi que la prise en charge de la perte du chiffre d'affaires de DOMOFRANCE sur l'accès au parking en sous-sol sur cette période.

Les frais liés à la Convention de coopération PLIE signée entre BMA et le PLIE ADSI TECHNOWEST pour le suivi et la gestion des heures d'insertion sociales incluses dans le marché de travaux d'aménagements des espaces publics de COLAS sont également inclus dans ce poste.

Au global, ces dépenses s'élèvent à 12 727 € TTC pour les exercices 2020 et 2021.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 4 673 395 € TTC.

#### Communication :

Les frais de communications sont dus à la réalisation d'une bâche PVC et sa pose pour l'accompagnement de l'ouverture des commerces de l'îlot 2, la signalisation du parking de Monoprix, la réalisation de prises de vue pour la réalisation d'un timelapse et des photographies pendant la plantation d'arbres pour 13 445 € TTC.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 52 561 € TTC.

#### Honoraires de la concession :

Au CRAC 2017, BMA a intégré un forfait de rémunération d'un montant de 30 000 € par an à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à la fin de la concession en 2020, ce dispositif a été prolongé jusqu'au nouveau terme de la concession qui est porté à fin 2022 dans le cadre du CRAC 2018 entérinant les options opérationnelles validées lors du COPIL. La rémunération sur 2018 avait été intégrée de manière anticipée avant que le CRAC 2018 ne soit approuvé par Bordeaux Métropole.

En 2020, le CRAC intègre la rémunération sur les régularisations de frais de notaire évoqués au poste 1 et du forfait complémentaire. Elle est maintenue au CRAC 2021.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 1 326 097 € TTC.

#### Frais financiers :

L'opération générant une trésorerie supérieure à 0 € depuis la cession de l'îlot il n'y a pas de charges financières pour les exercices 2020 et 2021.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 41 678 € TTC.

### Impôts et taxes :

Ce poste correspond aux impôts fonciers qui seront générés par les périodes de portage foncier que BMA aura à assurer dans le cadre de la ZAC ainsi que les contributions spécifiques directement liées à la conduite de l'aménagement de la ZAC et aux cessions perçues (Ex : CSS). A partir de 2021, ce poste ne devrait plus être abondé.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 149 797 € TTC.

### TVA :

La TVA résiduelle pour les exercices considérés est de - 493 544 €, l'activité de la ZAC ayant généré une TVA collectée inférieure à la TVA déductible.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2021 s'élève à 1 082 035 € TTC.

### Recettes :

Les postes « cessions » (dernière cession en 2017) et « participation promoteur » (dernière contribution en 2010) sont définitifs.

Le poste « participation du concédant » n'est plus amené à évoluer, sauf en cas de reversement au concédant d'un solde de trésorerie en fin de concession, sous réserve de la bonne réalisation de la finalisation des travaux d'espaces publics de la ZAC.

Enfin, aucun produit de gestion n'ayant été constaté en 2020 et 2021, ce poste n'évolue pas.

## **I-5. L'actualisation du bilan de la ZAC**

Le bilan au 31 décembre 2019 avait été arrêté à 20,967 M€ TTC, soit équivalent au bilan du CRAC 2018.

Le bilan au 31 décembre 2020 s'établit également à 20,967 M€ TTC.

La participation communautaire a évolué par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : elle s'élève désormais à 6,16 M€, correspondant à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine. La participation communautaire a été versée dans son intégralité. Le dernier versement de 942 990 € correspondant au solde de la participation communautaire totale est intervenu en 2013.

Par ailleurs, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac avait estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry. A ce jour, l'extension n'est pas réalisée.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2021 à 19,767 M€ TTC.

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

### **II-1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole**

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 10,53 M€ TTC qui se décompose ainsi :

- 4,37 M€ en acquisitions foncières,
- 6,16 M€ en participation communautaire.

Si on déduit de cet investissement 4,10 M€ TTC de recettes de cession du foncier

métropolitain à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 6,43 M€ TTC.

## **II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune**

La Ville de Mérignac ayant cédé du foncier ville (473 500 €), le bilan consolidé de la commune témoigne d'un bénéfice net de 0,474 M€ TTC.

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

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour Bordeaux Métropole que pour la commune de Mérignac. Ainsi, à partir des données issues du CRAC 2021, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur

2

les surfaces projetées c'est-à-dire les m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SP), qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la Valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires de ces biens ou leurs occupants.

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).

### **Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune :**

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

La valeur locative demeure l'assiette fiscale de ce type d'impositions. Elle résulte du produit de la surface des locaux par leur tarif au mètre carré (méthode de comparaison pour les logements et méthode par grille tarifaire pour les locaux professionnels).

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et

la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 136K€ pour la commune de Mérignac et à 99K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Mérignac est estimé à 227K€. 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.

### **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>.

Bordeaux Métropole pourrait percevoir autour de 40K€ par an pour ces impôts « économiques ».

Toutefois, l'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance du projet et du tissu économique. Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur ce volet.

Ainsi, le retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole est estimé autour de 138 K€ par an.

---

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

### **III Prorogation du contrat de concession de la ZAC :**

Après mise en concurrence, le Conseil de Communauté a décidé à l'unanimité, par délibération N°2007/0848 du 23 novembre 2007, d'attribuer à BMA la concession d'aménagement de la ZAC « Centre-Ville » de Mérignac, pour une durée de sept ans. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008. Après transmission au contrôle de légalité, la convention a été notifiée à BMA le 25 février 2008.

Lors de l'approbation du CRAC 2012, le Conseil de Communauté a décidé d'approuver l'avenant prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2016.  
Et lors de l'approbation du CRAC 2015 une nouvelle prorogation a été adoptée jusqu'au 31 décembre 2020.

Ces deux décisions s'expliquaient par les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ilot 2 :

- Recours déposé contre l'autorisation d'urbanisme sous-tendant le projet
- Difficultés de libération du foncier et notamment de certaines évictions commerciales dont l'indemnisation était contestée.

Ces deux difficultés ont été levées par des décisions de justices intervenues en 2016 et 2018. Néanmoins le calendrier général de réalisation de l'ilot a été bouleversé et celui-ci ne devrait être livré que dans le courant de l'année 2020. A cette date il restait encore à l'aménageur à finaliser les espaces publics adjacents et notamment la piétonisation des rues Beaumarchais et de la Vieille Eglise.

Ainsi lors de l'approbation du CRAC 2019 une nouvelle prorogation a été adoptée jusqu'au 31 décembre 2022.

A cette date, les aménagements auront été réalisés, mais les opérations de clôture de la ZAC n'interviendront que durant l'année 2023.

C'est pourquoi il apparaît nécessaire aujourd'hui de d'opérer une nouvelle prolongation de la durée de la ZAC, qui pourrait être portée au 31 décembre 2023.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

**VU** l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;

**VU** les articles L 300-4, L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Mérignac ;

**VU** la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) » ;

**VU** la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé l'avenant n° 1 au traité de concession ;

**VU** la délibération n° 2013/0511 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2012 ainsi que l'avenant n° 2 au traité de concession ;

**VU** la délibération n° 2016/807 du 16 décembre 2016 par laquelle le Conseil de

Communauté a approuvé le Compte-rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2015 ainsi que l'avenant n° 3 au traité de concession ;

**VU** la délibération n° 2017-832 du 23 octobre 2020 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2019, ainsi que l'avenant n° 4 au traité de concession ;

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à Bordeaux Métropole un compte rendu annuel au concédant soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

#### **DECIDE**

**Article 1** : les CRAC 2020 et 2021 de la ZAC Centre-Ville de Mérignac sont approuvés.

**Article 2** : le contrat de concession de la ZAC est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023.

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, Monsieur TOURNERIE

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, le Vice-président,  Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>1 DÉCEMBRE 2022</b>	