

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-522</b>

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PESKINA à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PESKINA de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest</b>	<b><i>N° 2023-522</i></b>

---

**Compte-rendu d'activité comptable 2022 - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)  
Centre-ville de Mérignac - Décision - Autorisation**

---

Madame Véronique FERREIRA 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 concerté (ZAC), dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2022, transmis par Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) ;

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

**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 2022 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.

Le retour d'expérience des services de la Ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole sur l'utilisation par les usagers du Jardin de la Vieille Église a montré que la configuration du Jardin Médiéval pouvait être revue afin d'inciter les habitants à se réapproprier ce parc. Une somme de 300 000 € TTC avait été provisionnée au bilan du CRAC 2021 à cet effet.

Ces travaux de parachèvement prévoyaient de supprimer certains aménagements non ou sous-utilisés en l'état, afin de réaménager le jardin en complétant la palette végétale déjà prévue et en ajoutant du mobilier urbain en bois.

Des études ont été réalisées en ce sens par la paysagiste Sabine Haristoy, via une mission dédiée, afin d'envisager les optimisations à mener au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 sur cet espace, sans remettre en cause l'équilibre économique de la ZAC. Le COPIL du 5 mai 2022 a validé les choix proposés.

A l'issue de la consultation, les travaux ont été confiés à Brettes Paysages pour un montant de 235 008,10 € HT ; ils comprenaient les aménagements paysagers, le mobilier urbain et l'arrosage intégré.

Les travaux ont eu lieu de juillet à fin 2022. Le procès-verbal de réception et remise en gestion d'ouvrages a été établi en 2022 avec les services de Bordeaux Métropole. La notification formelle de réception du marché de travaux étant réalisée en janvier 2023.

### **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.

Un second avenant au marché de COLAS a été notifié le 23 avril 2021 pour un montant de 79 285,15 € HT.

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 réalisée le 17 juin 2021. Les dernières réserves ont été levées à la fin du mois de décembre 2021.

### **Point foncier**

Les acquisitions et libérations foncières conduites au titre de la ZAC sont pleinement achevées.

En 2022, il a été décidé de prolonger la durée de concession pour une année supplémentaire afin de finaliser les procédures de rétrocession à mener au profit de Bordeaux Métropole.

Ces procédures sont les suivantes :

- la rétrocession de BMA à Bordeaux Métropole de parcelles aménagées dans le cadre des espaces publics rue de la Vieille Eglise et avenue de l'Yser),
- la demande de rétrocession de l'ASL / Pichet concernant des espaces de l'îlot 4,
- la demande de rétrocession de la copropriété / Bouygues concernant un espace de l'îlot 1.

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

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

### **Participation financière de l'Ilot 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 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 au CRAC 2022.

### **I-3 - Vie administrative de l'opération en 2022**

Les CRAC 2020 et 2021 ont été approuvés par le Conseil de Bordeaux Métropole le 25 novembre 2022.

### **I-4. Mouvements financiers de l'année 2022**

#### 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 2022, aucune dépense en lien avec les acquisitions n'a été réglée.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 s'élève à 11 405 368 € TTC.

#### Aménagement :

##### Partie 2.1 - Travaux :

Les principales dépenses de ce poste correspondent aux deux premières situations réglées à fin 2022 pour les travaux de parachèvement du Jardin de la Vieille Eglise confiés à Brettes Paysages, pour un montant de 101 742 € TTC.

En parallèle, une modification du câblage extérieur de la fontaine a été réalisé par Technic Systèmes pour 991 € TTC.

Le solde des prestations en lien avec le marché d'aménagement des espaces publics de la ZAC de Colas Sud-Ouest / Brettes Paysages, ainsi qu'une mission complémentaire pour prendre en compte les nécessaires travaux de parachèvement des espaces publics de la ZAC dont été réglés pour 29 593,70 € € TTC.

Des travaux de traitement en hydrocurage de l'ensemble des réseaux d'assainissement ont été réalisés par Sobebo pour 21 954 € TTC.

## Partie 2.2 – Honoraires :

Les honoraires réglés en 2022 correspondent aux honoraires de maîtrise d'œuvre du groupement Charrier/ Haristoy/ Verdi en qualité d'Architecte urbaniste Coordonnateur dans le cadre du marché n°08.0024 d'un part, et en lien avec le marché de travaux de finalisation des espaces publics de Colas d'autre part, dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics de la ZAC n°08.0026, pour 35 971 € TTC

En complément, une mission spécifique a été passée à Haristoy Landscape pour assurer la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement du Jardin de la Vieille Eglise. Fin 2022, ce sont 12 960 € TTC ont été réglés à ce titre.

Des honoraires en lien avec le marché d'OPC pour l'aménagement de espaces publics et pour les travaux de parachèvement du jardin de la Vieille Eglise ont été réglés pour un montant de 9 281 € TTC, tandis que les honoraires 2022 de CSPS pour ces deux marchés s'élèvent à 5 463 € TTC.

Une mission d'assistance DET de concepteur lumière a été passé à Anton-Olano. La prestation a été intégralement réglée, pour 4 320 € TTC.

## Partie 2.3 – Autres dépenses liés aux travaux

Les autres frais sont des frais de publication liés au marché de travaux parachèvement du Jardin de la Vieille Eglise pour 864 € TTC.

Afin d'assurer la mise en œuvre et le suivi des clauses d'insertion des marchés passés par BMA, BMA a signé fin 2020 une convention de coopération avec le PLIE Espace Technowest, pour une durée de trois ans. Le marché de travaux de parachèvement du jardin de la Vieille Eglise prévoit un minimum de 150 heures d'insertion en faveur des personnes rencontrant des difficultés d'insertion professionnelle. Le marché de travaux de finalisation des espaces publics prévoit quant à lui un minimum de 800 heures. En 2022, ont été réglée la partie forfaitaire annuelle de 2021 de 5 000 € et la partie fixe en lien avec les heures réalisées pour 279,50 €.

Au global, ces dépenses s'élèvent à 228 419 € TTC pour l'exercice 2022.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 s'élève à 4 901 813 € TTC.

## Communication :

En 2022, aucune dépense en lien avec la communication n'a été réglée.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 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 a été par la suite porté à fin 2023 dans le cadre des CRAC 2018 et 2020-2021.

Ces dépenses s'élèvent à 30 000 € TTC pour l'exercice 2022.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 s'élève à 1 356 097 € TTC.

## Frais financiers :

L'opération générant une trésorerie supérieure à 0 € depuis la cession de l'îlot 2, il n'y a pas de charges financières pour l'exercice 2022.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 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). Depuis 2021, ce poste n'est plus abondé.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 s'élève à 149 797 € TTC.

#### TVA :

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de – 39 190 €, l'activité de la ZAC ayant généré une TVA collectée inférieure à la TVA déductible.

Le cumul des dépenses sur ce poste fin 2022 s'élève à 1 044 845 € 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 2022, ce poste n'évolue pas.

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

Le bilan au 31 décembre 2021 avait été arrêté à 19,767 M€ TTC.

Rappelons que 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. Il a été convenu que l'extension de cette école, située en-dehors du périmètre de la ZAC, serait réalisée hors bilan de ZAC. Le financement dédié par Bordeaux Métropole, au titre des écoles hors OAIM, fait l'objet d'une fiche CODEV spécifique 2024-2027.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2022 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 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

---

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

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.

### **III Achèvement de la concession et achèvement 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.

Plusieurs avenants ont été approuvés et signés au fil du temps, afin de mener à bien la réalisation de la ZAC :

- avenant 1 : Conseil du 18 juillet 2008
- avenant 2 : prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2016 (Conseil du 12 juillet 2013)
- avenant 3 : prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2020 (Conseil du 16 décembre 2016)
- avenant 4 : prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2022 (Conseil du 23 octobre 2020)
- avenant 5 : prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2023 (Conseil du 22 novembre 2022)

La ZAC étant réalisée, la durée de la concession d'aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement ne sera pas prolongée.

Il reste toutefois des opérations de rétrocession foncières en cours.

D'autre part, le CRAC 2023 devra être présenté et approuvé en Conseil de Bordeaux Métropole.

Enfin, les opérations d'achèvement et de clôture de la ZAC se poursuivront en 2024, jusqu'à clôture complète. Celle-ci devra être prononcée par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole.

**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,

**VU** la délibération n° 2022-608 du 22 novembre 2022 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé les Comptes rendus d'activité comptable (CRAC) arrêtés au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021, ainsi que l'avenant n° 5 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 UNIQUE :**

d'approuver Le CRAC 2022 de la ZAC Centre-Ville de Mérignac.

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, Madame JAMET, Monsieur PFEIFFER, Monsieur GOMOT, Monsieur TOURNERIE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	Pour expédition conforme,  la Vice-présidente,  Madame Véronique FERREIRA
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	