

	<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° 2023-535</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>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i><b>N° 2023-535</b></i>

---

**Gradignan - ZAC centre-ville - Compte rendu financier et d'activités 2022 -Avenant 1 à la convention tripartite -Avenant 3 au traité de concession -Décision - Approbation**

---

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

- 1. Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2022, transmis par La Fab**
  - 1.1 Préambule et cadre juridique
  - 1.2. Le programme de construction
  - 1.3 L'activité 2022 pour la ZAC
  - 1.4 Les missions confiées à l'aménageur
  - 1.5 Le bilan prévisionnel et son évolution par rapport au CRF 2021
  
- 2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan**
  - 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
  - 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Gradignan
  - 2.3 L'estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan
  
- 3. L'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé.**
  
- 4. L'avenant n°1 à la convention tripartite entre la ville de Gradignan, Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé.**

# 1. Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2022, transmis par La Fab

## 1.1 Préambule et cadre juridique

Par la délibération n°2017-477 en date du 07 juillet 2017, Bordeaux Métropole a créé la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gradignan centre-ville. Lors du Conseil métropolitain du 23 mars 2018 (n°2018-163), Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC. Enfin, lors du Conseil du 27 avril 2018, Bordeaux Métropole a approuvé :

- le programme des équipements publics (délibération n°2018-265),
- le traité de concession et la convention tripartite Bordeaux Métropole/ville de Gradignan/La Fab régissant les modalités financières de participation de la ville de Gradignan (délibération n°2018-266)

Le traité de concession « Gradignan ZAC centre-ville » a été notifié à l'aménageur le 30 août 2018 pour une durée de 15 ans.

D'autre part, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le 17 septembre 2019 **l'avenant n°1 au traité de concession** qui avait pour objet de permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique de l'ensemble des opérations du concessionnaire,
- le 25 novembre 2021 **l'avenant n°2 au traité de concession** qui avait pour objet de modifier la participation financière de Bordeaux Métropole afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, soit une augmentation de 1 000 000 euros HT.

Cette opération s'inscrit dans le respect des objectifs métropolitains, notamment :

- la volonté de lutter contre l'étalement urbain en redonnant une véritable qualité de vie en centre-ville, en matière d'habitat, de commerces et services, de transports, d'espaces verts, etc. En ce sens, le périmètre de projet est idéalement placé,
- la coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités,
- la nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face aux centres commerciaux périphériques, de compléter le rayonnement du centre-ville dans ses fonctions de loisirs.

Pour répondre aux enjeux métropolitains, le projet repose sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- la mise en valeur de la ville-parc,
- l'épaississement progressif du centre-ville,
- la production de logements de qualité, aux typologies diversifiées, accessibles au plus grand nombre,
- la restructuration d'équipements majeurs,
- le renforcement de l'animation commerciale.

Situé en plein centre-ville, le périmètre s'étend du parc de l'Ermitage à l'Ouest, jusqu'au parc Laurenzane à l'Est, en passant par la place Roumégoux, pivot historique du centre-ville. Ces lieux forment le triptyque des polarités du centre.

Au Nord, l'opération intègre le parc du Repos Maternel et la Cité Jardin jusqu'à la rue de Lahouneau. Au Sud, l'opération englobe la parcelle de l'EPAJG sur l'avenue Jean Larrieu et celles du centre commercial Laurenzane et de l'ex-CPAM sur la Route de Léognan.

L'opération porte sur 30,2 hectares et prévoit la construction d'environ 1 000 logements nouveaux, des commerces de proximité et le renouvellement des équipements publics sur 15 ans.



## 1.1 Le programme de construction

Le programme global des constructions **reste fidèle à celui du dossier de réalisation**. Il est prévu la construction de 84 400 m<sup>2</sup> environ de Surface De Plancher (SDP) pour les logements et 10 200 m<sup>2</sup> environ pour les commerces, services et activités.

La répartition par typologie de logements est la suivante :

- 30% en locatif social,
- 28% en accession sociale ou abordable,
- 42% de logement libre. Concernant le logement libre il est fixé comme objectif de limiter à 25% la proportion de défiscalisation immobilière afin de favoriser l'accession pour les propriétaires occupants.

Au total, cela correspond à la construction d'environ 1 000 logements durant les quinze années de la ZAC.

### 1.1 L'activité 2022 pour la ZAC

Les actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2022 sont les suivantes

#### Sur les procédures administratives

La signature de la convention « fonds friches – recyclage foncier » est intervenue au 30 mai 2022. La subvention a été perçue dans sa totalité le 21 décembre 2022.

## Sur l'avancement des études

Afin de se conformer aux ambitions de la nouvelle réglementation et notamment la RE 2020, le cahier de prescriptions de la ZAC a été révisé.

Suite aux échanges menés avec les services de l'ARS et son expert hydrogéologue, l'aménageur a engagé une vaste campagne de sondages géotechniques sur l'ensemble du périmètre de la ZAC afin de préciser les modalités permettant de concilier la réalisation d'ouvrages en infrastructure et la préservation des zones de captage d'eau potable.

## Sur la réalisation du programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

La maîtrise d'œuvre des espaces publics a finalisé le DCE des travaux VRD du secteur de la Clairière au premier semestre 2022. La consultation des entreprises a été lancée en juin 2022. Le lot 1 (VRD) a été notifié à l'entreprise Eurovia le 23 décembre, le lot 2 (Réseaux souples) à Lacis le 7 décembre et le lot 3 (Espaces verts) à IDVerde le 7 décembre 2022. Malgré une phase de négociation avec les entreprises, les marchés ont été signés avec **un surcoût prévisionnel global représentant 860 K€ HT sur le secteur de la Clairière**. Ce surcoût s'explique par une hausse importante constatée ces derniers mois sur les coûts des fournitures et matières premières.

De plus l'ajustement du plan guide ayant modifié les fonctionnalités des futures espaces publics avec notamment une continuité cyclable de l'ensemble des espaces paysagers de la cité jardin, **l'aménageur soumet au concédant une modification du Programme prévisionnel des équipements publics (PEP) qui a pour conséquence une réaffectation des participations financières aux remises d'ouvrages Ville et Métropole**

## Sur la réalisation du programme des équipements publics hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Suite à la délivrance du permis de construire du nouveau groupe scolaire de la Clairière, la ville de Gradignan a lancé la consultation des entreprises de travaux. L'ouverture des offres fait apparaître un surcoût important. Il sera alors nécessaire de réactualiser le bilan prévisionnel consolidé de la ville de Gradignan qui a à sa charge un programme d'équipements communaux conséquent : deux groupes scolaires, un gymnase, un Epaj... **Par conséquent le volet prévisionnel du Compte rendu financier d'activités (CRFA) intègre une proposition d'ajustement des participations financières de la ZAC et des collectivités au prorata des surcoûts estimés.**

## Sur les acquisitions foncières et mise en état des sols

L'acte authentique de la tranche 2 du foncier propriété du CCAS de la ville de Bordeaux a été signé le 28 février 2022. L'aménageur accompagne le bailleur dans la procédure de relogement des locataires de la Cité Jardin dont les maisons sont vouées à la démolition dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Par la signature d'actes authentiques en date des 8 et 15 février 2022 l'aménageur a acquis deux locaux supplémentaires du centre commercial Laurenzane.

Après mise en concurrence, l'aménageur a retenu la société Quadral afin de lui confier une mission de gestion locative des chambres de l'ancienne maison de retraite Laurenzane. Le prestataire accompagnera l'aménageur lors des travaux de réfection des locaux, puis de la commercialisation auprès d'étudiants et enfin la gestion locative de l'ensemble.

## Sur la commercialisation des terrains : cessions foncières

L'aménageur a lancé le 30 septembre 2022 une consultation de groupements opérateurs / concepteurs dans le cadre de la cession foncière des ilots C1 et C2 sur le secteur de la

Clairière (environ 150 logements). 32 candidatures constituées de promoteurs/ bailleurs/ architectes/ paysagistes/ bureaux d'études (réemploi, environnement...) ont été déposées le 4 novembre 2022.

#### Sur la communication / information autour du projet :

Une équipe de médiation-communication accompagne le projet. Elle est constituée des agences Epiceum, Néorama et Franck Tallon.

Au mois de mars 2022 une réunion d'information a été organisée en Mairie avec les riverains des futurs ilots C1C2. La maîtrise d'œuvre urbaine a présenté les orientations de la fiche de lot. Quelques ajustements ont pu être intégrés au projet.

### **1.1 Les missions confiées à l'aménageur**

**Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à un montant global de 7 304 298 € TTC et correspondent à :**

ETUDES GENERALES = 73 122 € TTC.

- Mission d'architecte-urbaniste coordonnateur, de paysagiste et technique (fiche de lot C1C2)
- Etudes techniques (géotechnique, pollution...).

FONCIER = 6 793 854 € TTC.

- Acquisitions foncières (CCAS tranche 2 et 2 locaux commerciaux)
- Frais notariés, indemnités diverses, taxe foncière, frais juridiques (recours)
- Charges de copropriétés
- Frais d'entretien, de gardiennage, de sécurisation
- Désamiantage et démolition (bâtiment de la Clairière)

MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS / TRAVAUX = 37 917 € TTC.

- Maitrise d'œuvre des espaces publics (DCE, ACT) et démolition (DET, AOR) - secteur Clairière
- CSPS des travaux de démolition et préparation VRD

HONORAIRES CONCESSION= 250 000 € TTC.

- Rémunération forfaitaire annuelle. Le montant global des honoraires de concession est inchangé ; le cadencement annuel peut être ajusté aux besoins de l'opération.

COMMUNICATION - FRAIS DIVERS = 18 631 € TTC

- Communication, concertation
- Frais de gestion bancaire

TVA REVERSEE = 130 774 €

**Les recettes pour l'année 2022 s'élèvent à un montant global de 1 702 606 € TTC et correspondent à :**

SUBVENTIONS du « fonds friches - recyclage foncier » = 151 690 € TTC

PARTICIPATIONS METROPOLITAINE de remise d'ouvrage au titre de l'année 2022 = 1 500 000 € TTC.

AUTRES RECETTES = 50 916 € TTC.

- Loyers perçus (locaux commerciaux Laurenzane)

- Refacturation de taxe foncière ; dépôts de garantie

### **1.1 Le Bilan prévisionnel et son évolution par rapport au CRF 2021 -ANNEXE n°5 commentée**

**Le bilan de la ZAC est arrêté au 31 décembre 2022, à 64 913 432 € TTC (56 450 034€ HT) contre 58 361 754 € TTC (50 588 809 € HT) au CRFA 2021, il évolue donc de 5 861 225 € HT en dépenses et en recettes.**

L'aménageur propose au concédant dans le cadre du volet prévisionnel du bilan financier de la ZAC les modifications suivantes :

- en lien avec le nouveau plan guide proposé, l'aménageur soumet au concédant un projet de modification du programme prévisionnel des équipements publics (PEP) du dossier de réalisation. Ce projet de PEP modifié apporte les évolutions suivantes :
- d'une part le plan guide améliorant les fonctionnalités des futurs espaces publics avec notamment une continuité cyclable de l'ensemble des espaces paysagers de la cité jardin, les deux parcs distincts prévus initialement le « Parc linéaire » et la « Plaine des sports » sont réunis en un seul ouvrage paysager le « Parc de la Cité jardin » qui se connecte aux différents parcs de la ville.
- d'autre part un constat partagé d'augmentation importante des coûts de construction amène à réévaluer les coûts prévisionnels des équipements publics de superstructure et par conséquent les montants de participations des collectivités et de la ZAC.
- enfin l'estimation de la première tranche d'acquisition foncière des emprises communales par la DIE communiquée en octobre 2022 fait apparaître un surcoût de 2,3 M€. Un surcoût équivalent est envisagé pour l'acquisition des phases suivantes d'emprises propriétés de la Ville. L'acquisition de l'ensemble du foncier communal devra donc être anticipée dès 2023. Cette réévaluation importante du poste foncier de l'opération devra s'équilibrer en ajustant les postes de recettes selon les hypothèses suivantes : une augmentation de la constructibilité de 2000 m<sup>2</sup> SDP à l'échelle de la ZAC, une augmentation de la charge foncière prévisionnelle du logement libre à 700 €/HT/m<sup>2</sup>SDP, et une réévaluation de la participation financière métropolitaine.

Ainsi le bilan financier prévisionnel évolue comme suit :

En dépenses :

- une augmentation prévisionnelle des dépenses d'acquisitions foncières : acquisition du foncier de la Ville correspondant au maximum de l'estimation du service des domaines (y compris marge de 15%) pour la première tranche (+2.312 M€) et un surcoût équivalent pour la seconde tranche (+1,934 M€),
- une augmentation prévisionnelle des coûts travaux VRD du secteur de la Clairière de 860 K€ HT constatée à l'ouverture des offres des entreprises,
- une augmentation prévisionnelle de la participation de la ZAC aux équipements publics communaux, conséquence des surcoûts de travaux estimés (sans changement de la règle de répartition des financements) pour un montant de 671 K€, soit :
  - o +419,7 K€ pour la réalisation du gymnase,
  - o +231,4 K€ pour l'Epajg
  - o +19,7 K€ pour les autres services publics (BIJ, PIT, PLIE)

**Par conséquent l'évolution des dépenses prévisionnelles est estimée au total à**

**5 861 225 € HT.**

En recettes :

- une réévaluation des recettes prévisionnelles de cession foncière (permettant d'absorber en partie l'augmentation des dépenses prévisionnelles) : augmentation du prix unitaire du logement libre à 700 €/m<sup>2</sup>SDP (+1,787 M€) et de la constructibilité de +2000 m<sup>2</sup> de SDP (+ 908 K€) à l'échelle de la ZAC
- une baisse de participation financière communale de 2,138 M€ HT. Cette évolution est la conséquence de la modification du programme prévisionnel des équipements publics et notamment de regroupement du « Parc linéaire » et de la « Plaine des sports » en un seul ouvrage le « Parc de la Cité jardin ». Cet ouvrage permettant de relier les différents parcs de la Ville devient un axe d'autant plus structurant, véritable lien paysager inter-quartier.
- une hausse prévisionnelle des participations de Bordeaux Métropole : afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, conformément à l'article 15.3.3 du traité de concession, la participation financière de Bordeaux Métropole est augmentée de **5 237 575 € HT**. Cette augmentation porte sur la participation pour remise d'ouvrage à hauteur de 2 998 253 € HT et sur la participation d'équilibre à hauteur de 2 239 322 € HT.

Par conséquent l'évolution des participations financières de la Métropole et de la Ville de Gradignan détaillée ci-dessus nécessite d'accompagner ce CRFA :

- d'un projet d'avenant n°3 au traité de concession (modification de la participation financière de Bordeaux Métropole). **Pour assurer l'équilibre du bilan prévisionnel il est proposé la passation d'un avenant en vue d'augmenter la participation du concédant,**
- ainsi qu'un projet d'avenant n°1 à la convention financière entre la commune de Gradignan, Bordeaux Métropole, et la Fab (modification de la participation financière de la Ville de Gradignan).

## **2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan**

Depuis le vote du dossier de réalisation et des bilans consolidés ville et Bordeaux Métropole annexés, un certain nombre d'évolutions sont à prendre en compte :

- la délibération du 12 juillet 2019 n°2019-440 qui approuve la participation financière de Bordeaux Métropole à la commune pour la réalisation du groupe scolaire communal du centre sous maîtrise d'ouvrage communale. Il est à noter que lors de la présentation du CRFA 2021 (Délibération n° 2022-612 du 24 novembre 2022), il n'avait pas été intégré aux bilans consolidés BM et Ville de Gradignan les termes de la délibération n°2019-440 qui actualisait les coûts prévisionnels pour la réalisation du groupe scolaire du centre-ville et délégait la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du groupe scolaire à la ville,
- la réévaluation des coûts prévisionnels des équipements publics de superstructure et d'infrastructure (valeur janvier 2023) suite à l'augmentation importante des coûts de construction dont le groupe scolaire du centre-ville,
- l'évolution du plan guide avec le regroupement de deux ouvrages distincts ; le parc linéaire et la plaine des sports en un seul ouvrage le Parc de la Cité jardin sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole,

- la réévaluation des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération notamment pour les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, et en lien avec l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat.

Ces éléments nécessitent une remise à plat des bilans financiers afin de mettre à jour les coûts prévisionnels des équipements et réaffecter les participations financières aux remises d'ouvrages Ville et Métropole.

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

CRF 2022 - BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Participation métropolitaine	15 382 403	2 106 724	17 489 127				
*Participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement	4 848 782		4 848 782				
*Participation à la remise d'ouvrage	10 533 621	2 106 724	12 640 345				
<b>SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)</b>	<b>15 382 403</b>	<b>2 106 724</b>	<b>17 489 127</b>	<b>SOUS TOTAL Recettes 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Au titre des équipements structurants</b>							
Acquisition du foncier Groupe Scolaire centre ville (auprès de la Fab)	1 171 188	20 284	1 191 471				-
Fond de concours BM Gymnase	800 000	-	800 000				
Participation BM Ecole du Sud	249 567		249 567				
Participation BM Ecole du centre (délégation MOA à la ville)	4 689 000	937 800	5 626 800				
<b>SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)</b>	<b>6 909 755</b>	<b>958 084</b>	<b>7 867 838</b>	<b>SOUS TOTAL Recettes 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)</b>	<b>22 292 158</b>	<b>3 064 808</b>	<b>25 356 965</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE : R3-D3</b>					<b>-</b>	<b>25 356 965</b>	<b>€ TTC</b>

Le CRFA 2021 présentait un bilan consolidé pour Bordeaux Métropole de **15 616 016 € HT** (soit 18 843 373€ TTC) (effort net)

En 2022, au vu des éléments précités, le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement (effort net) de **22 292 158€ HT** (soit 25 356 965€ TTC), **soit une augmentation de 6 676 142€ HT :**

- + 5 237 575€ HT au titre de la participation de Bordeaux Métropole au Bilan Aménageur suite à la modification du plan guide, au surcoût du poste foncier, au surcoût des travaux VRD,
- + 1 089 000€ HT pour l'école du centre : surcoût travaux de construction de cet équipement dont la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la ville, mise à jour des montants de participation de Bordeaux Métropole dans le cadre du règlement d'intervention école au sein des opérations d'aménagement,

- + 249 567€ HT au titre du RI Ecole hors Opération d'Aménagement pour l'école du Sud (non intégré au bilan initial),
- + 100 000€ HT pour la participation Bordeaux Métropole au gymnase.

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

CRF 2022- BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE GRADIGNAN							
DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>Au titre du bilan Aménageur</b>							
Participation à la remise d'ouvrage des travaux d'aménagement	412 039	82 408	494 447	Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur	16 254 439	-	16 254 439
<b>SOUS TOTAL Dépenses 1 (D1)</b>	<b>412 039</b>	<b>82 408</b>	<b>494 447</b>	<b>SOUS TOTAL Recettes 1 (R1)</b>	<b>16 254 439</b>	<b>-</b>	<b>16 254 439</b>
<b>Au titre des équipements communaux</b>							
Equipements sous MOA commune	30 205 270	6 041 054	36 246 324	Participations aux équipements communaux	7 024 094	937 800	7 961 894
Gymnase	5 000 000	1 000 000	6 000 000	Participation ZAC au Gymnase	1 500 000	-	1 500 000
Epaig et salle de musique	2 500 000	500 000	3 000 000	Participation ZAC à l'Epaig et à la salle de musique	500 000	-	500 000
Services publics à relocaliser (BIJ, PIT, PUE)	855 270	171 054	1 026 324	Participation ZAC aux services publics à relocaliser	85 527	-	85 527
Ecole du sud	9 150 000	1 830 000	10 980 000	Participation BM école du centre	4 689 000	937 800	5 626 800
Ecole du centre	12 700 000	2 540 000	15 240 000	Participation BM école du Sud	249 567	-	249 567
Fondier EPAIG	150 000	30 000	180 000	Fond de concours BM Gymnase	800 000	-	800 000
<b>SOUS TOTAL Dépenses 2 (D2)</b>	<b>30 355 270</b>	<b>6 071 054</b>	<b>36 426 324</b>	<b>SOUS TOTAL Recettes 2 (R2)</b>	<b>7 824 094</b>	<b>937 800</b>	<b>8 761 894</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES : (D1+D2 = D3)</b>	<b>30 767 309</b>	<b>6 153 462</b>	<b>36 920 771</b>	<b>TOTAL DES RECETTES : (R1+R2 = R3)</b>	<b>24 078 533</b>	<b>937 800</b>	<b>25 016 333</b>
<b>BILAN CONSOLIDE POUR LA VILLE DE GRADIGNAN : R3-D3</b>					-	11 904 438	€ TTC
					-	6 688 776	€ HT

Le CRFA 2021 présentait un bilan consolidé pour la ville de Gradignan de **4 928 473€ HT** (soit 7 758 900€ TTC) (effort net).

En 2022, au vu des éléments précités, le bilan consolidé pour la ville de Gradignan traduit un investissement (effort net) de **6 688 776 € HT** (soit 11 904 338€ TTC), **soit une augmentation de 1 760 303 € HT**

## 2.2 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Centre-Ville Gradignan pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan – CRF 2022

Les simulations réalisées sur l'opération Zac centre-ville Gradignan se basent sur les informations communiquées en septembre 2023 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 2023 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposés 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 sur les résidences secondaires (THRS) 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).

La TFPB est perçue par la commune, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la THRS 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 dès 2020. Depuis 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée.

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

Par ailleurs, les logements sociaux bénéficient de droit d'une exonération de très longue durée (jusqu'à 30 ans) de la TFPB.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune de Gradignan n'a cependant pas pris de délibération en ce sens. Pour cette commune, tous les logements neufs sont ainsi exonérés de taxe foncière durant les deux années qui suivent 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 2023 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 **152K€** pour la **commune**, et à **673K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM +CFE). Le produit fiscal revenant à la commune est généré seulement par l'activité économique, ces derniers n'étant exonéré qu'à 40%, les logements étant exonérés à 100%.

**A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 1,5M€.** Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2023, 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> :

- 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,
- 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 TASCOM 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>.

Toutefois, l'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique. Ainsi, au regard des critères d'assujettissement au versement mobilité et de la TASCOM cités précédemment, à ce stade, la communication d'un retour fiscal de ces deux impositions s'avère peu pertinent.

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

### **Produits à N+1 et N+2**

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		151 922 €	<b>151 922 €</b>
TEOM	451 583 €		<b>673 372 €</b>
CFE	221 789 €		
<b>Total</b>	<b>757 828 €</b>	<b>151 922 €</b>	<b>825 294 €</b>

### **Produits à partir de N +3**

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		1 474 340 €	<b>1 474 340 €</b>
TEOM	451 583 €		<b>673 372 €</b>
CFE	221 789 €		
<b>Total</b>	<b>757 828 €</b>	<b>1 474 340 €</b>	<b>2 147 712 €</b>

## **3. L'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux**

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

## Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé

Le bilan financier consolidé de la ville de Gradignan, qui a à sa charge un programme d'équipements communaux conséquent, doit être actualisé. Par conséquent, il est proposé d'ajuster la participation de la ZAC à ce programme d'équipements publics au prorata des surcoûts prévisionnels énoncés.

De plus, dans le cadre des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération notamment pour les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, et en lien avec l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat, il a été identifié un besoin de complément de participation de la collectivité concédante.

Enfin, il apparaît nécessaire de réévaluer le montant prévisionnel de travaux d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur afin d'intégrer un surcoût constaté sur la première phase d'aménagement.

Ce travail de recalage des dépenses s'accompagne d'une réévaluation des charges foncières prévisionnelles par une augmentation mesurée de la constructibilité ainsi qu'une augmentation de la charge foncière unitaire prévisionnelle du logement libre.

De plus, l'ajustement du plan guide ayant modifié les fonctionnalités des futures espaces publics avec notamment une continuité cyclable de l'ensemble des espaces paysagers de la cité jardin, il est nécessaire de réaffecter les participations financières aux remises d'ouvrages Ville et Métropole.

Les conséquences portent sur le bilan d'opération, qui évolue de la manière suivante :

### En dépenses

- une hausse du montant global des acquisitions de **4 330 359 euros HT**,
- une hausse du montant des frais d'aménagement de **860 000 euros HT**,
- une hausse de la participation de la ZAC aux équipements publics communaux de **670 866 euros HT**,

### En recettes

- une hausse des charges foncières de **2 695 078 euros HT**,
- une hausse des participations de Bordeaux Métropole à hauteur de **5 237 575 euros HT**,
- une baisse de la participation de la commune de Gradignan à hauteur de **2 138 253 euros HT**.

Par conséquent, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 15 382 403 € HT (TVA due en sus) dont 10 533 621 € HT au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 4 848 782 € HT au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

#### **4. L'avenant n°1 à la convention tripartite entre la ville de Gradignan, Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, ci-annexé.**

#### **5.**

Le travail de recalage du plan guide ayant modifié les fonctionnalités des futures espaces publics avec notamment une continuité cyclable de l'ensemble des espaces paysagers de la cité jardin, il est nécessaire de modifier le programme des équipements publics de la ZAC et par conséquent les montants des participations financières aux remises d'ouvrages Ville et Métropole. Ainsi l'aménagement du Parc de la Cité Jardin relève de la compétence de la Métropole.

La participation financière à la remise d'ouvrage de la commune de Gradignan évolue de la manière suivante :  
une baisse de la participation de la commune de Gradignan à hauteur de 2 138 253 euros HT, soit une participation totale de 412 039 euros HT.

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

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

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

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

**VU** la délibération métropolitaine n°2016/634 du 21 octobre 2016, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de concertation relative au projet de ZAC Centre-Ville de Gradignan,

**VU** la délibération métropolitaine n°2017/477 du 7 juillet 2017, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC centre-ville de Gradignan,

**VU** la délibération métropolitaine n°2018/163 en date du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC centre-ville de Gradignan,

**VU** la délibération métropolitaine n°2018/265 en date du 27 avril 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC centre-ville de Gradignan,

**VU** la délibération métropolitaine n°2018/266 en date du 27 avril 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a désigné la société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) aménageur de la ZAC en approuvant le traité de concession d'aménagement,

**VU** le traité de concession publique « Gradignan ZAC Centre-Ville de Gradignan » notifié le 30 août 2018 à la SPL La FAB,

**VU** la délibération métropolitaine n° 2019-576 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier (CRF) 2018 et l'avenant n° 1 au traité de concession,

**VU** la délibération métropolitaine n° 2019-397 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier (CRF) 2019,

**VU** la délibération métropolitaine n° 2021-707 du 25 novembre 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier (CRF) 2020 et l'avenant n°2 au traité de concession

**VU** la délibération métropolitaine n° 2022-612 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu financier (CRF) 2021

**VU** la délibération métropolitaine n° 2023- 534 du 1er décembre 2023 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC et de son programme d'équipement public

**ENTENDU** le rapport de présentation

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

**DECIDE**

**Article 1 :**

d'approuver le compte rendu financier et d'activité 2022 de la ZAC « Centre-ville » à Gradignan,

**Article 2 :**

d'approuver l'avenant 1 à la convention tripartite et l'avenant 3 au traité de concession ci-annexés, et d'autoriser Monsieur le Président à les signer.

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

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

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

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b></p> <p><b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b></p>	<p>Pour expédition conforme,</p> <p>le Conseiller délégué,</p> <p>Monsieur Stéphane PFEIFFER</p>
---	--