

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 1 décembre 2023	N° 2023-645

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 PEScina, 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 PEScina 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 PEScina 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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 1 décembre 2023	Délibération
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	N° 2023-645

**Pessac - Opération d'aménagement ' Le Pontet Sud ' -Compte Rendu Financier et d'Activité 2022 (CRFA) - Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole -
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 l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'Activité (CRFA) 2022, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

1.1 L'activité 2022 pour l'opération d'aménagement

- 1.1.1 Le programme de construction
- 1.1.2 Le programme des équipements publics
- 1.1.3 Missions confiées à l'aménageur
 - 1.1.3.1 Dépenses
 - 1.1.3.2 Recettes

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (CRFA 2022) par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2022 (cf. annexe 5 du CRFA)

- 1.2.1 Sur les dépenses
- 1.2.2 Sur les recettes

2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

- 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
- 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Pessac
- 2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2022, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

Par délibération n° 2019-245 du 26 avril 2019, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Pontet Sud ». Par délibération n° 2019/382 du 21 juin 2019, le Conseil métropolitain a confié son aménagement à la Société publique locale (SPL) La Fab par un traité de concession. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'environ 7 ha le long du parcours de la ligne B du tramway, aux abords du stade Bougnard et du ruisseau du Serpent. Cette opération est intégrée à l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) dans sa partie intra rocade et se situe en partie Sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010. Cette opération d'aménagement poursuit les objectifs suivants :

- Répondre au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements ;
- Lutter contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- Valoriser le patrimoine végétal existant et le mettre en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord, et le long du ruisseau du Serpent,
- Requalifier et créer des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

En 2021, le programme de construction de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud » correspond au programme global prévisionnel de construction élaboré lors de la délibération de création et établi à 24 850 m² de Surface de Plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

Ce programme s'inscrivant dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir — 50 000 logements accessibles par nature », il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée. A ce titre, le programme de construction initial vise :

- **30%** de logements locatifs sociaux, conventionnés soit 7 455 m² de Surface de Plancher (SDP), PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le POAH pour la commune de Pessac.

- **15 %** de logements en accession sociale soit 3 727,5 m² de Surface de Plancher (SDP), dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA),
- **20 %** de logements en accession abordable soit 4 970 m² de Surface de Plancher (SDP), ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- **35 %** de logements en accession libre soit 8 697,5 m² de Surface de Plancher (SDP).

Le programme de construction actualisé en 2022 garde cette répartition initiale comme objectif à atteindre.

La délibération de création de l'opération d'aménagement prévoit un Programme des Equipements Publics (PEP) qui comprend des travaux de créations de voirie, de réseaux, et d'espaces verts sur la commune de Pessac.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure prévus par la délibération de création de l'opération d'aménagement sont estimés à 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC.

1.1 Le détail de l'activité 2022 pour l'opération d'aménagement

1.1.1 Le programme de construction

En 2022, à la suite de l'attribution des ilots D et F respectivement aux opérateurs Domofrance et Urbain des bois ainsi qu'à l'avancée des études concernant l'ilot E par Domofrance, la surface totale de construction de l'opération a été précisée et se retrouve légèrement supérieure à la délibération de création de l'opération, soit au total 25 905 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 24 850 m² SDP soit environ 4,2% d'écart. Le programme de construction est consacré à l'habitat : il est porté prévisionnellement à 336 logements pour environ 25 905 m² de SDP contre 330 logements lors de la délibération de création, qui se répartissent de la manière suivante :

- **32 %** de logements locatifs sociaux soit 8 298 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 33% en 2019,
- **17%** de logements en accession sociale soit 4 385 m² de Surface de Plancher (SDP) contre
13 % en 2019 soit 3 351 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **20 %** de logements en accession abordable soit 5 123 m² de Surface de Plancher (SDP) contre
21 % en 2019 soit 5 115 m² de Surface de Plancher (SDP),

- **31 %** de logements en accession libre soit 8 099 m² de Surface de Plancher (SDP) contre

33 % en 2019 soit 8 087 m² de Surface de Plancher (SDP),

En synthèse, 32% de surfaces dédiées aux logements sociaux (contre 33% en 2019), 37% de surfaces dédiées à l'accession sociale/abordable (contre 34% en 2019) et 31% de surfaces dédiées à l'accession libre (contre 33% en 2019).

La surface totale de construction est légèrement augmentée par rapport à la délibération de création n° 2019-245 d'environ 4,2% avec un total de 25 905 m² ce qui est un ajustement normal de la surface totale de plancher au fur et à mesure des dépôts de PC des différents îlots.

La répartition entre la part de la location sociale ainsi que les différentes formes d'accession à la propriété : accession sociale, accession abordable et accession libre, sont en accord avec les objectifs cibles de la délibération de création (respectivement 30%, 35% et 35%).

1.1.1 Le programme des équipements publics

La délibération de création de l'opération d'aménagement prévoit un Programme des Equipements Publics (PEP) qui comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts que la commune de Pessac.

Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, le Programme des Equipements Publics (PEP) se compose de :

- la réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis,
- la réalisation d'un parvis d'accès paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais Bougnard, et le futur Terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers « Coulée Verte » du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige,
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent « Trame Bleue »,
- la pose des réseaux sous voirie commune au futur Terminus de bus et à un îlot bâti du projet,
- la réalisation d'un cheminement doux entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC dans la délibération de création de l'opération d'aménagement.

Lors du CRFA 2019, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructures avaient été réévalués de 2% à 3 114 237 € HT soit 3 737 085 € TTC suite à la désignation du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine représenté par Charles Dard paysagiste mandataire.

En 2021, le montant des frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure a été réévalué de 1,4% (par rapport au CRFA 2020) à 3 157 133 € HT soit 3 784 272 € TTC suite à la fixation définitive des coûts de maîtrise d'œuvre après la phase PRO et à un avenant pour démolition d'un local Esso.

En 2022, ce montant des équipements publics d'infrastructure de 3 157 133 € HT soit 3 784 272 € TTC reste équivalent au CRFA 2021.

1.1.2 Missions confiées à l'aménageur

1.1.2.1 Dépenses 2022

L'activité 2022 s'est traduite par **un total des dépenses de 1 532 325 € TTC.**

Les dépenses portent sur les éléments suivants :

ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI DE L'OPERATION : 84 398 € TTC

- Coordination architecturale et paysagère
- Dossier réglementaires environnementaux
- AMO suivi écologique
- Evaluation environnementale expérimentale
- Prestations géomètre topographe
- Concertation / médiation
- Aléas

FONCIER : 163 432 € TTC

- Acquisition du foncier de M. Etcheverry
- Frais d'actes
- Etude et expertise juridique

FRAIS D'AMENAGEMENT : 1 082 677 € TTC

- Honoraires de maîtrise d'oeuvre des travaux d'espaces publics : DCE, ACT, VISA et EXE et coordonnateur SPS et CSPS COVID
- Travaux d'espaces publics (phase 1)
- Travaux de démolition et désamiantage

AMENAGEUR : 200 000 € TTC

- Rémunération forfaitaire annuelle correspondant aux honoraires de concession.

FRAIS DE COMMUNICATION ET DIVERS : 1 818 € TTC

1.1.2.2 Recettes 2022

Les recettes pour l'année 2022 sont de 1 012 716 € TTC et se déclinent ainsi :

PARTICIPATION METROPOLITAINE REMISE D'OUVRAGE : 1 000 000 € TTC

PRODUITS FINANCIERS : 12 716 € TTC

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2021 (cf. annexe 5)

Le bilan global de l'opération d'aménagement n'évolue pas en HT par rapport à la délibération de création et au bilan prévisionnel du CRFA 2021.

Toutefois, le bilan varie légèrement de -1,1 % en TTC dû à l'actualisation réelle de certaines dépenses non soumises à TVA ou alors soumises à TVA réduite.

La diminution du montant TVA des recettes 2022 s'explique également par le taux de TVA fixé à 5.5% pour le logement abordable contre 20% en 2021.

Le volume total de dépense ne change pas en HT mais la répartition prévisionnelle peut faire apparaître des évolutions dans certains postes :

1.2.1 Sur les dépenses

FONCIER : 0

Au global des frais d'acquisition, l'enveloppe ne varie pas. Toutefois, il est nécessaire d'indiquer que :

- concernant les terrains privés, l'acquisition effective des parcelles a augmenté de + 289 930 € HT passant de 1 503 940 € HT à 1 793 870 € HT liés à la valeur fixée par le juge d'expropriation, supérieure à l'estimation prévue pour un montant de 357€/m² contre 263€/m² estimés au CRFA de 2021. Ce surplus a pu être financé par les aléas de la ligne foncière passant ainsi de 514 163 € HT à 224 233 € HT (-289 930€).

La répartition des dépenses du poste étant impactée, les taux de TVA appliqués s'ajuste aux dépenses réelles (dépenses soumises à TVA réduite ou non soumise à TVA). La valeur TTC du poste est impactée : 6 822 128€ TTC en 2021 et 6 772 468€ TTC en 2022.

1.2.2 Sur les recettes

Le montant des recettes prévisionnelles reste identique à la délibération de création de l'opération d'aménagement et du CRFA 2019 soit 11 235 288 € HT.

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

2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRFA 2022 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 6 673 026 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 2 850 456 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de la partie Sud (1 349 996 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) à négocié après clôture du PAE (1 085 270 € TTC) ainsi que la participation communale au titre de la remise d'ouvrage Ville suite à la délégation de maîtrise d'ouvrage des compétences éclairage et du parc paysager nommé « trame bleue » à Bordeaux Métropole (404 351 € TTC), l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 982 953 € TTC comme pour le CRFA 2021.

Ainsi, en 2022, l'effort net de Bordeaux Métropole d'un montant de 982 953 € est identique à l'effort prévu lors du CRFA 2021.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Pessac

2.2.1 En dépenses

La commune de Pessac prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : l'acquisition historique des terrains Ville d'un montant de 963 005 € HT / TTC,
- au titre des équipements communaux : une participation d'un montant de 404 351 € TTC correspondant aux compétences communales déléguées à Bordeaux Métropole : l'éclairage public et le parc paysager nommé « trame bleue ».

Le bilan consolidé pour la commune de Pessac traduit un investissement de 1 367 356 € TTC ce bilan est conforme à la délibération de création de l'opération et au CRFA 2021.

2.2.2 En recettes

Dans la partie recettes, il apparait la cession des terrains Ville à l'aménageur d'un montant de 1 148 400 € TTC ainsi que la part communale des participations constructeurs dans le cadre du Plan d'Aménagement d'Ensemble et du futur Projet Urbain Partenarial (PUP) pour un montant de 302 604 € HT / TTC.

L'effort net de la commune de Pessac s'établit à - 83 648 € TTC au CRFA 2021 contre un effort net de + 67 392 € TTC en 2020.

Ce montant s'explique par l'ajout dans les recettes foncières du montant de TVA (191 400 €) qui ne peut apparaitre qu'une fois les actes authentiques signés et qui ne peut donc pas être anticipé dans la délibération de création.

En 2022, la ville de Pessac a toujours un solde positif de 83 648 € TTC conformément au CRFA 2021.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération d'aménagement Pessac le « Pontet Sud » pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac – CRFA 2022

Les simulations réalisées sur l'opération d'aménagement Pessac le Pontet Sud se basent sur les informations communiquées en septembre 2023 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, ainsi que sur des valeurs 2023 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Cette opération ne comportant que des logements, les estimations de retours fiscaux ci-après exposés ne concernent que les impôts auxquels sont soumis les logements, c'est-à-dire la taxe foncière sur le foncier bâti et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TFPB + TEOM).

Il existe quatre 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), auxquels s'ajoute la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte ni de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB, ni de locaux assujettis à la CFE.

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, selon la méthode par comparaison.

Jusqu'en 2020, la TFPB était perçue par la commune et le département, la TFPNB par la commune et Bordeaux Métropole, la TH par la commune et Bordeaux Métropole, la TEOM et la CFE par la seule Métropole. Depuis le 1er janvier 2021, les communes ne perçoivent plus de produit de taxe d'habitation sur les résidences principales. En effet, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 institue un dégrèvement progressif de la taxe d'habitation : cette réforme a ainsi permis à environ 80 % des foyers les plus modestes d'être exonérés de la taxe d'habitation dès 2020. Ainsi, en 2021 et 2022, seuls 20% des foyers s'acquittaient de la taxe d'habitation. Depuis le 1er janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée. Seule demeure la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

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.

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 Pessac a voté une exonération à hauteur de 40% de la base imposable des logements.

Les communes n'ont en revanche pas la possibilité de moduler le taux d'exonération des locaux d'activité économique.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux bénéficient de droit d'une exonération de très longue durée de la taxe foncière et ne sont redevables que de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

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, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **176K€** pour la **commune de Pessac**, et à 71K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 293K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM 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. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la 3ème année sera légèrement supérieur à **71K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM) et sera donc estimé à **293K€** pour la **commune de Pessac** (TFPB).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		175 656 €	175 656 €
TEOM	71 011 €		71 011 €
CFE			
CVAE			
VM			
TASCOM			
Total	71 011 €	175 656 €	246 667 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		292 760 €	292 760 €
TEOM	71 011 €		71 011 €
CFE			
CVAE			
VM			
TASCOM			
Total	71 011 €	292 760 €	363 771 €

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

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

VU la délibération n°2019-245 du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé l'opération d'aménagement du « Pontet Sud »,

VU la délibération n°2019-319 du 24 mai 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale,

VU la délibération n° 2019-382 du 21 juin 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a désigné la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement

VU le traité de concession publique « Pessac le Pontet Sud » notifié le 26 novembre 2019 à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

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 opérationnel soumis à l'approbation du Conseil,

DECIDE

Article UNIQUE :

d'approuver le Compte Rendu Financier et d'Activité (C.R.F.A.) 2022 de l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » à Pessac.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame CURVALE, 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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 DÉCEMBRE 2023	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué, Monsieur Stéphane PFEIFFER
DATE DE MISE EN LIGNE : 8 DÉCEMBRE 2023	