

	<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° 2023-526</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 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**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	<b><i>N° 2023-526</i></b>

---

**Ambarès-et-Lagrave - ZAC centre-ville  
Compte-rendu d'activité comptable 2022 - Approbation**

---

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

I - le bilan de la concession d'aménagement, dont fait partie le bilan aménageur objet du Compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2022, transmis par Aquitanis,

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

**I - Le bilan de la ZAC**

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

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

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

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en termes de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,

- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur parc du Guâ.

Ces axes se déclinent de manière diversifiée sur une opération d'aménagement multisite composée de 5 secteurs. Chacun connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de nouvelles interrogations sur certains partis d'intervention, du fait de considérations urbaines et environnementales.

Les îlots des secteurs B, C, D et E connaissent à ce jour des perspectives opérationnelles lisibles et enclenchées : remaniements fonciers, commercialisation et travaux en cours, permis de construire délivrés, ainsi que la résidence Naturae d'Immobilière Sud Atlantique composée de 37 appartements en cours de finalisation (B).

Au regard du projet initial, les secteurs A et E ont fait l'objet d'évolutions programmatiques visant à optimiser leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Ils ont également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre (A), et à aboutir à des accords dans les meilleurs délais (E). La réception des équipements publics du secteur E a été réalisé en 2020.

De plus, les études réglementaires sur le secteur A sont en cours. Désormais, l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, le dossier de dérogation aux espèces protégées, l'autorisation de défrichement et le plan de gestion des zones de compensation environnementale sont portés par l'aménageur. Ces dossiers seront portés à la connaissance des services de l'Etat en 2023.

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

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

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

A date du 31/12/2022, le nombre de logements totaux de la Zac reste quasiment stable à 390 contre 386 initialement, et identique par rapport au CRAC 2021.

La constructibilité prévisionnelle globale (habitat et commerces) représente 32 742 m<sup>2</sup> SP cessible, en hausse de 834 m<sup>2</sup> SP par rapport au précédent CRAC (intégration d'un nouvel îlot pour compenser le recul du trait de constructibilité de la zone d'expansion des plus hautes eaux du Guâ sur le secteur A ramenant à 12 458 m<sup>2</sup> au lieu de 11 625 m<sup>2</sup> SP), soit :

- 29 692 m<sup>2</sup> de SHON/SP cessible pour un nombre de logements total de 390, avec une augmentation de l'accession libre (+834 m<sup>2</sup> SP) et à l'identique pour le locatif social et l'accession sociale,
- 3 050 m<sup>2</sup> de SHON/SP en réhabilitation et extension liés essentiellement à l'intégration du projet de construction Super U sur le secteur E et des commerces en rez-de-chaussée de l'îlot E3.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux. De manière générale, la réduction de la constructibilité du secteur A avait nécessité de revoir à la baisse le volume des aménagements publics nécessaires afin de respecter l'équilibre général de l'opération. La réévaluation des charges foncières pour les cessions à venir en accession libre (secteur A) et réalisée en 2020 (îlot B3) permet d'envisager de nouveaux équipements publics à charge de l'aménageur.

## **1.1 L'activité 2022 pour l'opération**

### ➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2022 a été consacré :

- à enclencher le début de la phase de co-construction du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave faisant suite à la première phase de concertation initiée depuis l'automne 2020 en articulation avec le dialogue compétitif lancé sur le secteur A de la ZAC. Ainsi, la phase « dessinons ensemble notre cœur de ville » a succédé à la phase de concertation « choisissons ensemble notre cœur de ville ». Pour mener à bien cette démarche de co-construction, il était indispensable de s'accorder sur un document fondateur « Charte de la Participation et de la Gouvernance » définissant (le cadre de travail, les process, les instances de prises de décision ». Sur le premier semestre 2022, 4 ateliers se sont tenus : 2 à destination des professionnels et élus (ville d'Ambarès-et-Lagrave, Bordeaux Métropole, aménageur, groupement de maîtrise d'œuvre) et 2 à destination des habitants ambassadeurs, engagés dans la démarche depuis 2020. Un Grand Atelier de Gouvernance s'est tenu à la rentrée 2022 afin de synthétiser les enjeux, les valeurs, les principes fondateurs et le fonctionnement des instances de prise de décision. Cette Charte a été officiellement présentée à la population lors d'une réunion publique organisée le 28 novembre 2022,
- à rendre compte du travail de réflexion engagé sur le Parc Environnemental du Guâ lors de la réunion publique du 28 novembre 2022, avec l'objectif d'ouvrir cet espace naturel aux habitants tout en ayant un impact sur ce milieu sensible le plus restreint possible. Un point d'étape avec l'opérateur Réalités sur l'état d'avancement du projet d'Arborescence, et des difficultés importantes rencontrées depuis la très forte hausse des coûts de construction enregistrée depuis la fin de l'année 2021. Le travail de conception se poursuit depuis dans un contexte d'incertitude économique pour le promoteur privé, contrairement à Aquitanis moins impacté, en tant que maître d'ouvrage de la partie locative sociale et en accession sociale,
- à la poursuite de l'aménagement du secteur B, avec l'îlot B3 et le projet éco-responsable Naturaé, de 37 logements porté par le promoteur Immobilière, Sud

Atlantique. Ce projet en accession libre a bénéficié d'une subvention de la Région Nouvelle-Aquitaine au titre du programme « Bâtiment du futur ». Le chantier, en cours, devrait s'achever dans le courant de l'année 2023. La recette de cession de 1 050 400€ a été perçue en 2021. Le promoteur a fait état de difficultés de commercialisation structurelles à destination de propriétaires occupants sur les dix logements restant à céder, composés de T3 et de T4, s'expliquant principalement par la hausse des taux de crédit. Un avenant permettra d'ouvrir la possibilité de commercialiser ces logements restant à destination d'investisseurs, avec une légère actualisation de la grille de prix en 2023. La rétrocession des espaces publics réalisés par l'aménageur sur le secteur B, notamment l'allée des poètes avec sa placette sera engagée en 2023,

- à un dossier de réalisation modificatif intégrant les évolutions du secteur A et figeant la Programmation globale de construction (PGC) et sa répartition finale à l'aune de l'avancée des études du projet Arborescence de Réalités.,
- à la poursuite des acquisitions foncières avec la signature de l'acte authentique sur les parcelles 003 BI 39 et 40 et 003 BI 501 (l'indivision Luprice) indispensable à la réalisation de l'opération,
- à la poursuite des études sur le dossier environnemental (préparation des dossiers étude d'impact, loi sur l'eau, CNPN, de défrichement) sur le secteur A avec un travail itératif très important entre collectivités et aménageur pour la définition des emprises des aménagements publics dans un scénario mêlant aménagement et évitement des zones à forts enjeux écologiques. L'aménagement de ce secteur pourrait donc démarrer à partir de 2023-2024, après l'obtention des autorisations réglementaires courant 2023,
- à la suite d'un diagnostic structurel réalisé sur la charpente de l'entrepôt Albert et la nomination d'un expert privé un arrêté de péril a été pris par M le Maire d'Ambarès-et-Lagrave sur la partie arrière de l'entrepôt Albert (parcelle BI 374).

➤ **Avancement financier :**

L'activité 2022 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 752 392 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 131 494 € TTC,
- aux frais d'acquisitions pour 857 747 € TTC,
- aux frais d'aménagement pour 26 037 € TTC,
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 61 500 € TTC,
- aux frais de communication 10 748 € TTC,
- aux frais financiers divers pour 5 283 € TTC,
- et en débit des frais divers pour 340 416 € TTC (mécanisme de la TVA encaissée/reversée).

Les recettes perçues en 2021 s'élèvent à 6 530 € TTC au titre des participations constructeurs.

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

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2022, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 13 679 385 € TTC soit une hausse de 1 % par rapport au CRAC 2021 (+136 320 € TTC).

Cette évolution s'explique par la hausse du poste d'études de définition et de suivi ainsi qu'une augmentation du coût de la compensation environnementale par rapport au CRAC 2021.

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

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

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

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de Bordeaux Métropole s'établit à 7,92 M€ TTC au 31 décembre 2022, dont 7,61 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, 0,26 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,05 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

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

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 16,03 M€ TTC (-0,11) dont 3,09 M€ d'acquisitions. L'effort net s'établit à 11,98 M€ TTC, pour 11,86 M€ TTC en 2021 et 15,90 M€ TTC en 2020, et pour un investissement net de 11,97 M€ TTC déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,38 M€) et de la participation d'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (1,68 M€). Cet effort métropolitain est légèrement en baisse par rapport aux derniers bilans, et prévoit même un effort moindre qu'en 2017 au regard de la revalorisation des charges foncières, et une re-répartition des charges entre l'aménageur, Bordeaux Métropole et la Ville.

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

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

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

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 6,12 M€ TTC (+0,01), soit 0,11 M€ TTC d'acquisitions foncières, 0,78 M€ TTC pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage communale et 5,23 M€ TTC pour les équipements scolaires sous maîtrise d'ouvrage communale.

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

Bordeaux Métropole finance également une partie du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,05 M€.

Enfin, la commune ne bénéficie plus de participation de l'aménageur sur les équipements

publics sous sa maîtrise d'ouvrage.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,08 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 4,04 M€ TTC (+0,01), très légèrement revu à la hausse par rapport à 2021, mais d'une valeur de 4,41 M€ TTC en 2016.

### **Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Ambarès – Crac 2022**

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Ambarès 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 exposées prennent en compte les impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale (II).

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

Il existe cinq impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la Cotisation foncière des entreprises (CFE), la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la Taxe d'habitation 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 le 1er janvier 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.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune d'Ambarès-et-Lagrave a voté pour un taux d'exonération à 40% des logements neufs pendant 2 ans suivant leur construction.

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

Par ailleurs, les bailleurs sociaux bénéficient d'une exonération de droit de très longue durée (jusqu'à 30 ans) de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les estimations réalisées en septembre 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 **187K€** pour la **commune d'Ambarès-et-Lagrave** et à **99K€** pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE).

**A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de d'Ambarès-et-Lagrave est estimé à 312K€.** 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 CVAE est également acquittée par tous les établissements contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne, même si leur surface de vente ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>,
- une part de la TVA perçue par l'Etat au niveau national.

L'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique.

Le montant du produit relatif au Versement Mobilité pour ce projet est estimé sur la base de 10 salariés par 100 mètres carrés de locaux pour les bureaux, et de 2 salariés par 100 mètres carrés pour les commerces, et sur un salaire moyen annuel brut de 39582 euros (*sources : Insee*).

---

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

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

### **Produits à N+ 1 et N+ 2**

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		186 755 €	<b>186 755 €</b>
TEOM	70 516 €		<b>197 803 €</b>
OFE	28 849 €		
VM	25 254 €		
TASCOM	73 184 €		
<b>Total</b>	<b>197 803 €</b>	<b>186 755 €</b>	<b>384 558 €</b>

### **Produits à partir de N + 3**

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		311 259 €	<b>311 259 €</b>
TEOM	70 516 €		<b>197 803 €</b>
OFE	28 849 €		
VM	25 254 €		
TASCOM	73 184 €		
<b>Total</b>	<b>197 803 €</b>	<b>311 259 €</b>	<b>509 062 €</b>

**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 5215-19 du Code général des collectivités territoriales,

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

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

**VU** la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la Zac «centre-ville» à d'Ambarès-et-Lagrave,

**VU** la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « centre-ville » à d'Ambarès-et-Lagrave,

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

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

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

**VU** la délibération n° 2016/0159 du 25 Mars 2016 par laquelle le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier modificatif de réalisation de la Zac centre-ville,

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

**ENTENDU** le rapport de présentation

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

**DECIDE**

**Article unique** : d'approuver le CRAC 2022 de la ZAC centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrave.

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

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

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 Christine BOST
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	