

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 1 décembre 2023	N° 2023-644

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

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 1 décembre 2023	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i>N° 2023-644</i>

**Bègles - Villenave d'Ornon - Zone d'aménagement concerté (ZAC) ' Route de
Toulouse ' - Compte rendu financier 2022 (CRF) - 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 Zone d'aménagement concerté (ZAC), composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier (CRF) 2022, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole) et des participations au titre des équipements scolaires.

- 1.1 L'activité 2022 pour la ZAC
- 1.2 Le programme de construction
- 1.3 Missions confiées à l'aménageur
 - 1.3.1 Dépenses
 - 1.3.2 Recettes
 - 1.3.3 Bilan
- 1.4 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au dossier de réalisation (cf. annexe 5 du CRF)
 - 1.4.1 Sur les dépenses
 - 1.4.2 Sur les recettes

2 Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole, la commune de Bègles et la commune de Villenave d'Ornon

- 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
- 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Bègles
- 2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon
- 2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon

Annexes

Annexe 1 Bilan consolidé

Annexe 2a Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b Bilan prévisionnel état d'avancement
Annexe 2c Bilan prévisionnel TTC actualisé échelonné dans le temps
Annexe 3 Tableau des acquisitions et cessions
Annexe 4a Programme global de construction actualisé
Annexe 4b Programme global de construction état d'avancement
Annexe 4c Programme global de construction échelonné dans le temps
Annexe 5 Bilan comparé
Annexe 6 Suivi des factures
Annexe 7 Suivi des clauses d'insertion
Annexe 8a Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole
Annexe 8b Bilan consolidé pour la ville de Bègles
Annexe 8c Bilan consolidé pour la ville de Villenave d'Ornon
Annexe 9 Compte rendu financier et d'activités 2022

/// LE BILAN DE LA ZAC

Par délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016, le Conseil métropolitain a approuvé le dossier de réalisation de cette opération d'aménagement et a confié son aménagement à la Société publique locale (SPL) La Fab par un traité de concession. Il s'agit d'une ZAC de 15,1 ha qui vise à anticiper, accompagner et impulser la mutation urbaine de cet axe d'agglomération, inhérente à sa future desserte par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Vaclav Havel jusqu'au terminus au sud de la rocade. Elle a pour objectifs :

- une densification de l'axe de la route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement, en phase avec le développement d'un transport public,
- la production diversifiée de logements et d'une offre attractive visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes,
- le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement,
- la création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création de lieux d'intensité urbaine, en lien avec les nouvelles stations de tramway,
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur, la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la route de Toulouse,
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes actifs et automobile.

Le dossier de réalisation prévoit la construction d'équipements scolaires et petite enfance sur les deux communes.

Sur la commune de Bègles est prévue la construction :

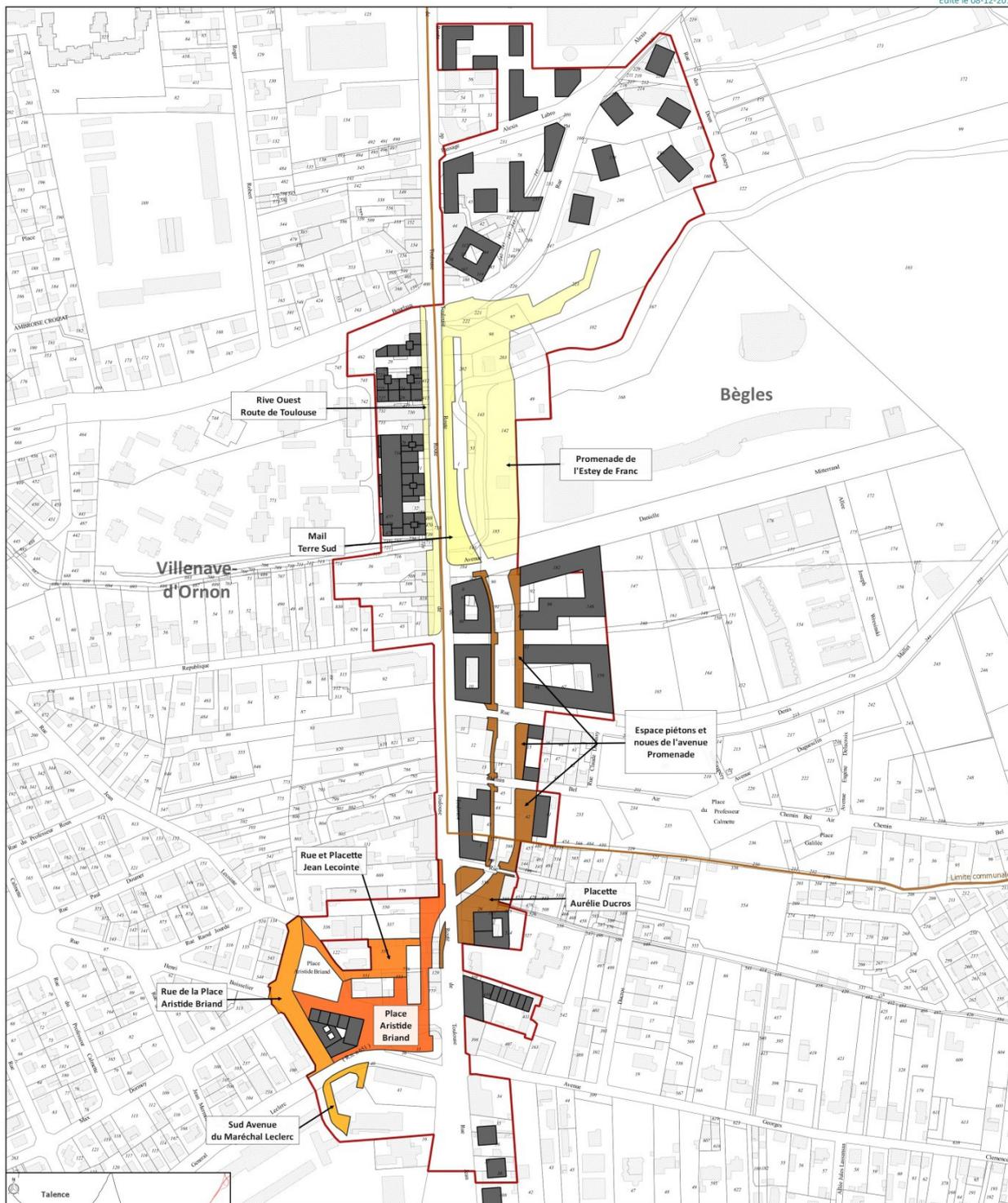
- de 3 classes répondant aux besoins des futurs habitants au sein d'un nouveau groupe scolaire, pour un coût de 1 500 000 € HT / 1 800 000 € TTC financés par Bordeaux Métropole pour 1 200 000 € HT / 1 440 000 € TTC et une participation de 300 000 € HT / TTC de la ville de Bègles. La ville a initialement demandé à La Fab leur réalisation au sein d'un futur groupe scolaire sur l'îlot Labro,
- de 15 places de crèche au sein d'un nouvel équipement petite enfance pour un coût de 172 000 € HT / TTC financé par l'aménageur dans le cadre de la ZAC.

Sur la commune de Villenave d'Ornon a été réalisé l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec la création d'une classe maternelle pour un total de 300 000 € HT / TTC financé par Bordeaux Métropole.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC s'insère dans un schéma de déplacements métropolitains par la création de liens piétons et cyclables entre les différents secteurs de projet (connexion à la boucle verte, continuité voie verte au nord) et la création d'espaces publics nouveaux s'appuyant sur 3 séquences différentes, du nord au sud, de Bègles à Villenave d'Ornon :

- l'espace public Terre Sud,
- l'avenue Promenade,
- la place Aristide Briand.

Au total, ce sont près de 29 100m² d'espaces publics qui seront aménagés en accompagnement de l'arrivée du tramway et des nouvelles constructions, soit 28 % de la superficie totale de la ZAC.

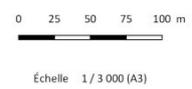


Aménagement des espaces publics

- Terre Sud
- Avenue Promenade Aristide Briand
- Sud Avenue du Maréchal Leclerc
- Rue de la Place Aristide Briand
- Rue et Placette Jean Leconte
- Place Aristide Briand

Périmètre de ZAC (15,1 ha)

Projet



Sources : Bordeaux Métropole / © Cartographie : La Fab

1.1 L'activité 2022 pour la ZAC

En 2022, la mission d'OPC-IC a poursuivi sa mission de coordination des chantiers des opérateurs notamment sur la place Aristide Briand.

Des études techniques et environnementales ont été lancées sur certains ilots, un diagnostic faune flore « 4 saisons » a été engagé en septembre 2022 sur l'ensemble de la ZAC et LaFab a également engagé une consultation pour désigner un Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour un accompagnement sur l'actualisation d'études environnementales et le suivi de ses engagements.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a poursuivi le travail d'actualisation du plan guide du secteur Nord de Bègles, ainsi que sur le secteur Bourlaux Méliès. Ils ont également travaillé sur la mise au point d'un Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales (CPAUPE).

Le travail sur les acquisitions foncières amiables et évictions suit son cours sur les ilots CA1, Labro, Bourlaux et Méliès.

Le théâtre de nature Joséphine Baker qui avait vu le jour en 2021 a été inauguré en septembre 2022.

Concernant les projets immobiliers, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a continué son travail sur la ZAC.

Sur l'ilot Labro une consultation d'opérateur a été menée en 2022 et a désigné le groupement lauréat composé des sociétés suivantes : Demathieu Bard Immobilier / Le Col / Vilogia / Babin Renaud / Atelier Provisoire.

Un nouveau permis a été déposé sur l'ilot CA1' en 2022 suite à l'évaluation environnementale menée sur le permis initial.

Concernant l'ilot Aristide Briand, les travaux de construction des bâtiments A, B et C ont été engagés en 2022 pour une livraison prévue en 2023. Les travaux de terrassement ont démarré sur l'ilot L1.

Sur l'ilot CA3 un projet de convention de partenariat et une fiche de lot ont été transmis en novembre 2022 pour préparer le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre.

La commercialisation des terrains suit son cours à l'échelle de la ZAC.

Enfin, en 2022 un nouveau marché de médiation et communication a été attribué à Deux Degrés, pour accompagner l'aménageur sur l'animation, la médiation et l'information sur le projet de la ZAC. Ils ont mené les actions suivantes : permanences de projet, préparation et suivi d'un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour des occupations temporaires sur des ex locaux commerciaux au 509 Route de Toulouse, organisation et animations pour l'inauguration du théâtre de nature, organisation d'enquêtes de terrain et d'ateliers en lien avec les espaces publics de la ZAC. Ils ont également fait un bilan de leur mission.

La Fab s'est également mobilisée sur la question du montage juridique et économique en vue de l'implantation du café de la route en tant qu'équipement intercommunal pérenne pour continuer à faire vivre ce lieu.

1.2 Le programme de construction

En 2022, le programme global de construction fait état d'une variation de -8% par rapport au dossier de réalisation. Au total sont prévus 92 392 m² de Surface plancher (SP) contre 100 630 m² dans la programmation initiale.

Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat. Au regard de la programmation des premiers permis de construire, le nombre de logement est porté à 1 190 pour environ 84 225 m² de SP (au lieu de 1300 logements dans le dossier de réalisation correspondants à 92 900m²), soit 91% de la SP du programme de construction.

Description du programme de construction (en nombre de logements)

Nature du programme	Programmation initiale	%	Programmation actualisée 2022	%	Variation %
Locatif social	455	35%	401	34%	-12%
PLAI	136	10%	120	10%	-12%
PLUS	319	25%	281	24%	-12%
PLS	-	-			
Accession sociale	130	10%	169	14%	30%
Accession abordable	117	9%	88	7%	-25%
Accession libre	598	46%	532	45%	-11%
Sous total logements	1 300		1 190		-8%

En synthèse, 34% des surfaces sont dédiées aux logements sociaux, 21% des surfaces à l'accession sociale/abordable et 45% des surfaces à l'accession libre.

Les commerces et activités affichent une augmentation de la SP initiale, passant de 7730m² à 8166 m², ce qui représente 9% du programme global de construction.

Description du programme de construction (en m² SP et %)

Nature du programme	Programmation initiale		Prévisions actualisées 2022		Variation %
	m ² SP	%	m ² SP	%	
Locatif social	32 515	35%	28 250	33,5%	-13%
PLAI	9 755	10%	8 475	10,1%	-13%
PLUS	22 761	25%	19 775	23,5%	-13%
PLS	-	-			
Accession sociale	9 290	10%	12 276	14,6%	32%
Accession abordable	8 361	9%	7 225	8,6%	-14%
Accession libre	42 734	46%	36 475	43,3%	-15%
Sous total logements	92 900	92%	84 225	91%	-9%
Commerces et activités	7 730	8%	8 166	9%	6%
Total	100 630		92 392		-8%

1.1 Missions confiées à l'aménageur

1.1.1 Dépenses

L'activité 2022 s'est traduite par un total des dépenses de 2 659 374 € TTC.

Ces dépenses concernent (par ordre décroissant) :

LE FONCIER : 1 407 050 € TTC.

- ✓ Indemnités pour acquisition du foncier Coronas et au propriétaire de la SCI Mach
- ✓ Frais d'entretien des biens
- ✓ Frais d'assistance juridique et procédurale
- ✓ Frais de gestion
- ✓ Impôts fonciers.

LES TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES : 650 603 € TTC.

- ✓ Honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- ✓ Travaux sous maîtrise d'ouvrage La Fab sur le théâtre de Nature;
- ✓ Travaux sous maîtrise d'ouvrage Enedis sur la Place Aristide Briand.

LES HONORAIRES DE CONCESSION (Rémunération forfaitaire annuelle) : 330 000 € TTC.

LES ETUDES 229 983 € TTC

- ✓ Actualisation du plan guide sur le secteur Nord de la ZAC et de l'îlot Bourlaux Méliès
- ✓ Etudes environnementales et techniques : diagnostic pollution, études géotechniques et environnementales
- ✓ Mission OPCIC

LES FRAIS DIVERS ET DE COMMUNICATION : 38 899€ TTC

LA TVA ENCAISSEE/REVERSEE : 2 839 €.

1.1.2 Recettes

L'activité 2022 s'est traduite par un total de recettes de 2 006 499 € TTC.

Ces recettes concernent (par ordre décroissant) :

LA PARTICIPATION METROPOLITAINE à la remise d'ouvrage : 1 700 000 € TTC

LES PRODUITS DIVERS (loyers et produits financier) : 177 846 € TTC

LES SUBVENTIONS : 90 000 € TTC

LA PARTICIPATION DE VILLENAVE D'ORNON à la remise d'ouvrage : 38 654 € TTC

1.1.3 Bilan

Le bilan de la ZAC au 31 décembre 2022 est arrêté à 45 187 030 € TTC contre 44 758 095 € TTC au CRF 2021.

1.2 Evolution du bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au CRF 2021 (cf. annexe 5)

Le bilan de la ZAC évolue de 402 525 € HT (en dépenses et en recettes) par rapport au CRF 2021 pour les raisons détaillées ci-après.

1.2.1 Sur les dépenses

Les principales évolutions concernent les postes suivants :

FONCIER / + 197 526 € HT

Le versement d'une indemnité complémentaire de 207 915€ HT pour l'acquisition du foncier Coronas impacte ce poste, ainsi que l'augmentation des frais de gestion des terrains (+215 607€ HT) et les travaux de dépollution de l'îlot L1 (+185 000€ HT)

Une régularisation suite à la fixation des indemnités du foncier CA1 (-215 607€ HT) et un ajustement des aléas suite au versement des indemnités Coronas (-195 389€ HT) permettent de réguler l'augmentation du poste.

ETUDES / + 205 000 € HT

Ce poste est impacté par l'augmentation prévisionnelle du coût de la mission OPCIC et des études techniques

1.2.2 Sur les recettes

Les principales évolutions concernent les postes suivants :

SUBVENTION / + 185 000€ HT

Une subvention « Fonds Friche – recyclage foncier » a été versée en lien avec la dépollution de l'îlot L1

PARTICIPATION CONSTRUCTEURS / + 67 050 € HT

Les recettes évoluent à la hausse en lien avec la programmation définitive de l'îlot CA1', dont le PC a été déposé en 2022

AUTRES RECETTES / + 150 476€ HT

Les loyers et produits divers perçus en 2022 ont permis d'actualiser ce poste.

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

/// LES BILANS CONSOLIDES POUR BORDEAUX METROPOLE, LA COMMUNE DE BEGLES ET LA COMMUNE DE VILLENAVE D'ORNON.

Pour mémo, les efforts nets de Bègles, Villenave d'Ornon et Bordeaux Métropole ont été corrigés par rapport à la délibération de réalisation dans le cadre du CRF 2016 à la suite d'une erreur de répartition entre les équipements propres à la ZAC et les équipements d'intérêt général. Les bilans consolidés présentés sont donc actualisés depuis le CRF 2016.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRF 2022 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 23 944 548€ TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 3 360 000 € TTC), la participation de la ville de Bègles pour la création du groupe scolaire (300 000 € HT) l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 20 284 548 € TTC.

Cet effort reste stable par rapport au CRF 2021.

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

En dépenses, la commune de Bègles prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 893 719 € HT,
- au titre des équipements communaux : une participation à la réalisation du groupe scolaire d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Le bilan consolidé pour la commune de Bègles traduit un investissement de 1 372 463 € TTC. Ce bilan est stable par rapport au CRF 2021.

En recette apparait la participation financière de l'aménageur au titre des équipements communaux scolaires d'un montant de 172 000 € HT / TTC.

Ainsi, l'effort net de la commune de Bègles s'établit à 1 200 463 € TTC.

Cet effort est stable par rapport au CRF 2021.

2.3 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Villenave d'Ornon

En dépenses, la commune de Villenave d'Ornon prend en charge :

- au titre du bilan aménageur : une participation à la remise d'ouvrage d'un montant de 128 846 € HT

Le bilan consolidé pour la commune de Villenave d'Ornon traduit un investissement de 154 615 € TTC, ce bilan est stable par rapport au CRF 2021.

En recettes apparaissent :

- au titre du bilan aménageur : la cession des réserves foncières pour les futures emprises des îlots D et E de l'îlot témoin Aristide Briand pour un montant de 1 000 000 € TTC,
- au titre des équipements communaux : une participation de Bordeaux Métropole à l'extension du groupe scolaire « la Cascade » avec une classe d'un montant de 300 000 € HT / TTC.

Ainsi, le bilan net de la commune de Villenave d'Ornon présente un excédent de 1 145 385 € TTC.

Ce bilan consolidé est stable par rapport au CRF 2021.

2.4 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Route de Toulouse pour Bordeaux Métropole et les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon – CRFA 2022

Les simulations réalisées sur l'opération ZAC Route de Toulouse 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 (TH) et la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le projet d'aménagement ne comporte pas de terrains susceptibles d'être imposés à la TFPNB.

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

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

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

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

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

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

Les estimations réalisées en septembre 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 **285K€** pour la **commune de Bègles**, à **224K€** pour la **commune de Villenave d'Ornon** et à **354K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM +CFE).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune de Bègles est estimé à 475K€ et à 372K€ pour Villenave d'Ornon. 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 fiscales¹ :

- 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 m² 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 m²,
- 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).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+ 1 et N+ 2

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		284 986 €	223 299 €	508 285 €
TEOM	214 607 €			426 382 €
CFE	139 672 €			
VM	72 102 €			
Total	426 382 €	284 986 €	223 299 €	934 667 €

Produits à partir de N + 3

	Bordeaux Métropole	Bègles	Villenave d'Ornon	Total
TF		474 977 €	372 165 €	847 142 €
TEOM	214 607 €			426 382 €
CFE	139 672 €			
VM	72 102 €			
Total	426 382 €	474 977 €		1 273 524 €

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

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU 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° 2015/0582 du 25 septembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon,

VU la délibération n° 2016/156 du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon et confié son aménagement à la SPL La Fab par un traité de concession,

VU le traité de concession publique « Bègles Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse » notifié le 19 mai 2016 à la SPL La FAB,

VU la délibération n°2018/32 du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2016 et l'avenant n°1 au traité de concession.

VU la délibération n°2018/750 du 30 novembre 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2017 et l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole

VU la délibération n°2019-572 du 27 septembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2018 et l'avenant n°2 au traité de concession et à la convention de trésorerie,

VU la délibération n°2020-398 du 27 novembre 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2019,

VU la délibération n°2022-109 du 28 janvier 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2020 et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2022-611 du 24 novembre 2022 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le Compte Rendu Financier (CRF) 2021 et l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie entre Bordeaux Métropole et 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 CRF 2022 de la ZAC « Route de Toulouse » à Bègles et Villenave d'Ornon.

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

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur RUBIO, Monsieur PESCIANA, 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	