

**Traité de concession d'aménagement du 20 février 2008
entre Bordeaux Métropole et l'OPH Aquitanis pour la réalisation de la zac centre-ville à
Ambarès-et-Lagrave**

Avenant 3

Entre, d'une part :

Bordeaux Métropole, représentée par sa présidente en exercice, Madame Christine Bost, agissant en vertu de la délibération 2024-116 du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 15 mars 2024.

Ci-après dénommée le concédant ou, Bordeaux Métropole,

Et, d'autre part :

Aquitanis, Office Public de l'Habitat (OPH) de Bordeaux Métropole, dont le siège social est à Bordeaux, 1 avenue André Reinson, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 398 731 489, représenté par Monsieur Jean-Luc Gorce, directeur général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration de l'établissement en date du 17 octobre 2018 reçue à la Préfecture de la Gironde le 18 octobre 2018 et en exécution d'une Délibération du Bureau des Administrateurs en date du reçue à la Préfecture de la Gironde le

Ci-après dénommé le concessionnaire ou l'aménageur.

PRÉAMBULE

Le 14 octobre 2005, le Conseil communautaire, devenu le Conseil de Bordeaux métropole au 1^{er} janvier 2015, a approuvé la création de la ZAC centre-ville à Ambarès-et-Lagrave.

Le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 22 décembre 2006, prévoyait la réalisation de 386 logements pour une SHON de 38.161 m², dont 2.140 m² de commerces et services.

Par délibération n° 2007/843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à l'OPH Aquitanis, par le biais d'une Concession d'Aménagement.

Ce traité de concession a été signé le 20 février 2008 et conclu pour une durée initiale de 8 ans.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été mis à jour par délibération du Conseil de Bordeaux métropole du 25 mars 2016.

L'avenant n°1 à ce traité de la concession, signé en date du 16 août 2016, a prorogé la durée du traité de 8 à 14 ans pour tenir compte de l'évolution programmatique des secteurs E et A de l'opération pour des raisons urbaines et environnementales et la nécessité de mener des études réglementaires sur le secteur A.

L'avenant n° 2 du traité de la concession signé le 3 mars 2022 est venu prolonger à nouveau la durée de la concession de 5 ans en vue de la mise au point et l'obtention des autorisations environnementales nécessaires préciser le montant et les modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire au titre de la conduite de l'opération pendant la période de prorogation et arrêter le bilan financier prévisionnel modifié de la concession d'aménagement.

La prise en compte de nombreuses contraintes réglementaires, tant d'un point de vue environnemental qu'archéologique, est venue impacter le calendrier révisé par l'avenant n°2. En effet il s'est avéré nécessaire d'obtenir un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, un dossier d'autorisation de défrichement et un dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées, le tout en mettant à jour l'étude d'impact de la ZAC sur le dernier secteur à réaliser (secteur A). De plus, la ZAC a fait l'objet d'une prescription de fouilles archéologiques. L'ensemble de ces contraintes ainsi que les difficultés résultant de la conjoncture immobilière actuelle expliquent la nécessité de faire évoluer les termes de la concession d'aménagement et notamment de convenir d'un nouveau calendrier opérationnel.

De plus, des évolutions programmatiques de l'opération d'aménagement se sont avérées nécessaires en lien avec les motifs susmentionnés.

Par délibération du 1^{er} décembre 2023 le Conseil de Bordeaux Métropole a ainsi approuvé à la majorité le dossier de réalisation et le PEP modificatifs.

Le programme global de construction prévu dans ce dossier de réalisation modificatif n°2 porte sur une SDP de 32 742 m² dont :

- 29 692 m² de logement, soit une baisse d'environ 0,6% du programme initial en termes de surface constructible (logement) ;
- 3 050 m² de commerces et services,

Le nombre de logements prévu au dossier de réalisation s'établit à 390 logements environ.

Le programme des équipements publics a été modifié pour tenir compte de la réduction du périmètre opérationnel du secteur A avec l'exclusion des secteurs city-stade et école élémentaire pour tenir compte du risque d'inondation associé à la présence de l'estey du Guâ.

Ce programme a notamment évolué sur les points suivants :

- Création d'une liaison douce entre le centre-ville et le secteur A sous maîtrise d'ouvrage aménageur ;
- Remplacement de l'aménagement du parc de la Bibliothèque par la mise en valeur du Parc Environnemental du Guâ sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Ambarès-et-Lagrave.

Par ailleurs, depuis l'approbation de ce dossier de réalisation modificatif n°2 plusieurs paramètres sont venus modifier le bilan aménageur :

- Prise en compte des coûts de compensation environnementale sur une durée de 50 ans ;
- Actualisation du coût des travaux d'aménagement ;
- Haute conséquence des frais financiers liés au renchérissement du marché bancaire dans un contexte de rallongement de la durée prévisionnelle de la concession.

Ainsi, les modalités de participation du concédant et la prise en charge d'une partie du déficit prévisionnel de fin d'opération par l'aménageur doivent aujourd'hui être redéfinies.

Il est rappelé qu'aux termes du traité d'aménagement signé le 20 février 2008 la participation du concédant au coût de l'opération avait été fixé à un montant initial de 4.602.789€ HT. Les bilans prévisionnels visés dans les CRAC avaient permis d'envisager une baisse conséquente de cette participation mais les facteurs de conjoncture et de contraintes réglementaires susvisés ne permettent désormais d'envisager qu'une baisse de 216.330€ HT.

La participation du concédant s'élève à la somme de 4 386 459€ et se décompose aujourd'hui comme suit :

- 561.969€ au titre des équipements publics
- 3.824.490€ au titre de l'équilibre de l'opération

Elle sera complétée par le versement d'une subvention par la ville d'Ambarès-et-Lagrave d'un montant de 78.736€ inscrite en participation au titre des équipements publics.

Enfin, du fait des difficultés rencontrées, l'opération d'aménagement s'avère être déficitaire. Les parties entendent convenir de la répartition du déficit de la manière suivante :

- Le concessionnaire assumera un déficit à hauteur de 580.210€.
- Le concédant assumera tout déficit au-delà de ce montant.

Au regard de ces diverses évolutions, les parties conviennent de modifier le traité de concession et de faire évoluer ses annexes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant n°3 a pour objet de modifier la concession d'aménagement relative à la ZAC centre-ville à Ambarès-et-Lagrave ainsi que ses annexes, à l'effet de :

- Adapter les objectifs programmatiques de l'opération d'aménagement pour tenir compte de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements modificatifs approuvés le 1^{er} décembre 2023 (**Article 2**) ;
- Fixer la liste des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire (**Article 3 et annexe 5**) ;
- Modifier la rémunération du concessionnaire pour tenir compte de l'allongement de la durée de la concession (**Article 7**) ;
- Modifier à la marge les modalités de financement du concessionnaire sur sa propre trésorerie (**Article 19**) ;
- Adapter le montant de la participation du concédant résultant des événements décrits ci-avant en préambule (**Article 20**) ;
- Fixer à 580.210 € TTC le montant maximum de déficit supporté par l'aménageur ; le solde devant être assumé par le concédant (**Article 22**) ;
- Proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2030 (**Article 42**) ;

- Modifier **les annexes** (intégration du bilan du CRAC 2024, liste des équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ; nouvelles procédures de remise d'ouvrage à Bordeaux Métropole, convention de délégation de maîtrise d'ouvrage de l'allée du Guâ).

Article 2 – Modification des objectifs de l'opération d'aménagement (Article 2)

Les dispositions de **l'article 2 du traité de concession** relatives aux objectifs programmatiques de l'opération d'aménagement sont modifiées afin d'intégrer les évolutions du programme prévisionnel de construction résultant de l'approbation du dossier de réalisation modificatif n°2 en date du 1^{er} décembre 2023.

Le paragraphe « Objectifs programmatiques », est remplacé par les dispositions suivantes :

- « **Objectifs programmatiques**

Le programme prévisionnel des constructions résultant du dossier de réalisation modificatif approuvé le 1^{er} décembre 2023 porte sur la réalisation de 32 742 m² m² de surface de plancher (SPD) répartis comme suit :

- **29 692m² de logements, soit 390 logements environ, se décomposant ainsi :**
 - **Logement locatif social (PLUS/PLUS-RO et PLA I) : 40% de la SDP ;**
 - **Logement en accession sociale : 8.5 % de la SDP**
 - **Logement en accession libre : 51,5% de la SDP**

soit un total de 48,5% de la SDP logements dédiée aux logements aidés ;

- **3050 m² de SDP dédiés aux activités commerciales et services. »**

Le reste de l'article 2 demeure inchangé.

Article 3 – Missions du concessionnaire (article 3 et annexes 4 bis, 5 et 6)

Le § 3 de l'article 3 de la concession d'aménagement est complété comme suit :

« Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements situés à l'intérieur de la zone ou nécessaire à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs et inscrits au programme des équipements publics sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Ces travaux et équipements sont définis en annexe n°5 au présent avenant. »

L'allée du Guâ est réalisée sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, mais l'ensemble des voies adjacentes et la viabilisation des îlots constructibles sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Considérant l'article R2122-3 du Code de la commande publique qui dispose que l'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé lié à des contraintes techniques, il apparaît opportun de confier également à ce dernier la maîtrise d'ouvrage des travaux d'extension des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales propres à ses besoins sur les emprises des espaces publics sous Maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole afin que ceux-ci puissent être réalisés directement durant la phase de terrassement de ses travaux.

Les modalités de réalisation de ces travaux et équipements sont quant à eux définis en annexe 6 du présent avenant.

Article 4 – Modification des modalités de rémunération du concessionnaire (Article 7)

Les dispositions de l'article 7 du traité de concession, modifiées par voie d'avenant n°2, concernant la « rémunération sur conduite d'opération » sont complétées par les dispositions suivantes :

- En troisième lieu, il convient de compléter le paragraphe « *Rémunération sur conduite d'opération* » par les dispositions en bleu ci-après :

« La rémunération est fixée à 20.000 € pour les missions de pilotage des études nécessaires à la réalisation de l'opération, de participation aux instances de pilotage, de conduite et de gestion administrative et opérationnelle et de mise en œuvre d'une stratégie et de documents de communication. Le montant indiqué ci-dessus sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel.

La rémunération du concessionnaire est de à 100.000 € pour les missions de pilotage des études nécessaires à la réalisation de l'opération, de participation aux instances de pilotage, de conduite et de gestion administrative et opérationnelle et de mise en œuvre d'une stratégie et de documents de communication qui seront réalisés par l'aménageur pendant la période comprise entre 2022 et 2026 inclus. Cette rémunération forfaitaire, ferme et non révisable, sera imputée dans les comptes de l'opération à raison de 20.000 € par an.

Pour les années 2027, 2028 et 2029, il est convenu que la rémunération forfaitaire du concessionnaire pour la conduite d'opération est de 20.000€ HT par an. (...).

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

Article 5 – Modification des modalités de financement et de contrôle de l'opération (Article 19)

L'article 19 du Traité de concession relatif aux modalités de financement et de contrôle de l'opération au titre des missions du concessionnaire est modifié comme suit :

Les termes en bleu dans le dernier alinéa de cet article :

*« L'aménageur pourra également financer sur sa propre trésorerie tout ou partie des besoins provisoires de trésorerie. La rémunération de cette trésorerie sera calculée sur la base du découvert **mensuel maximal constaté**, le taux appliqué étant le taux **moyen du marché monétaire (T4M) majoré d'un point.** »*

Sont remplacés par les termes en bleu ci-après :

*« L'aménageur pourra également financer sur sa propre trésorerie tout ou partie des besoins provisoires de trésorerie. La rémunération de cette trésorerie sera calculée sur la base du découvert **maximal constaté sur la quinzaine**, le taux appliqué étant le taux **du livret A**. »*

Le reste de l'article 19 demeure inchangé.

Article 6– Modification de la participation du concédant et des autres personnes publiques (Article 20)

L'article 20 relatif à la participation du concédant et des autres personnes publiques est modifié comme suit :

Les dispositions ci-dessous des trois premiers alinéas rédigés comme suit :

« *En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation globale du concédant est établie à 4.602.789 euros HT sous la forme d'un apport financier.*

Elle se décompose en :

- 1.087.578 € TTC de participation à l'aménageur pour la part d'intérêt général de certains équipements publics de la ZAC,
- 1.272.854 € TTC de participation au titre du logement aidé,
- 3.482.947 € TTC de participation en faveur de la restructuration urbaine.

La participation à l'équilibre sera versée une fois par an selon les besoins qui ressortent du bilan prévisionnel, qui sera approuvé chaque année par le Conseil de Communauté. Le versement interviendra dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité, et au plus tard le 30 septembre de chaque année, au concédant par le Conseil de Communauté. A cette occasion, le montant de la participation pourra être révisé par un avenant au présent contrat. »

sont remplacées par les dispositions ci-après :

« *En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, la participation totale du concédant au coût de l'opération est établie à 4.386.459€ euros HT.*

Elle se décompose comme suit :

- 561.969€ € HT au titre d'une participation au financement de certains équipements publics de la ZAC, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif au taux de 20 % ;
- 3.824.490 € HT au titre d'une participation à l'équilibre global de l'opération d'aménagement concédée.

Cette participation est versée en numéraire selon l'échéancier figurant au bilan prévisionnel joint en annexe 2.»

Cette participation, en numéraire, fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins qui ressortent du plan de trésorerie prévisionnelle ci-annexé. Elles sont évaluées aux montants suivants :

- 935.340 € HT au titre de l'année 2026

Chaque année, le concessionnaire sollicitera du concédant le paiement de la part de la participation afférente sur la base du dernier compte rendu financier annuel (CRFA) approuvé par l'organe délibérant du concédant. Le paiement interviendra au plus tard le 31 décembre de l'année de la sollicitation.»

Le concessionnaire pourra bénéficier, avec l'accord préalable du concédant de subventions versées par l'Etat, les collectivités publiques et leur groupement ou des établissements publics.

La ville d'Ambarès-et-Lagrave versera à l'opération, dans les conditions définies à l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme et par la convention de subventionnement dont le projet est annexé à la présente concession, une subvention d'un montant total de 78.736€ HT correspondant à une participation au financement des travaux d'espace public à proximité de l'Hôtel de Ville.

La ville versera ainsi au concessionnaire la somme de 78.736 € selon l'échéancier suivant :

- *14.802€ au titre de l'année 2026*
- *63.934€ au titre de l'année 2028*

Le reste de l'article 20 demeure inchangé.

Article 7 – Modification relative au bilan de clôture (Article 22)

L'article 22 relatif au bilan de clôture est complété par les mentions en bleu suivantes :

« A l'expiration de la convention, le concessionnaire établit un bilan de clôture qui doit être approuvé par le concédant.

La rémunération due à l'aménageur pour l'accomplissement de cette mission est définie à l'article 7 du présent traité.

Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant. Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui-ci est réparti à hauteur de 25% pour le concessionnaire et 75% pour le concédant.

Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un déficit, le concessionnaire assume ce déficit d'opération jusqu'à 580.210€ HT. La part de déficit supérieure à ce montant sera pris en charge par le concédant à titre de participation. (...) »

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

Article 8 – Modification de la durée de la concession (Article 42)

Les dispositions ci-dessous de l'article 42 du Traité de concession portant sur la durée de la concession :

« La présente concession est conclue pour une durée de 19 ans, à compter de sa notification au concessionnaire. Elle ne pourra être prorogée que pour des raisons impérieuses résultant de circonstances imprévisibles qui ne seraient pas le fait des cocontractants »

Sont remplacées par les dispositions suivantes :

« La présente concession, entrée en vigueur à compter de sa notification au concessionnaire, soit le 5 mars 2008, est conclu pour une durée arrivant à échéance le 31 décembre 2030 ».

Le reste de l'article 42 demeure inchangé.

Article 9 – Modification des annexes

Les modifications résultant du présent avenant imposent de :

- **Remplacer l'annexe 2** du traité de concession par l'annexe 2 suivante :
 - Annexe 2 du traité : « **Bilan financier du CRAC 2024** » ;
 -
- **Compléter l'annexe 4 par l'annexe 4 bis suivante :**
 - Annexe 4 bis du traité : « Procédure **de remise d'ouvrage P32bis** » ;
- **Compléter les annexes** par deux nouvelles annexes intitulées : « *Programme des Équipements Publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage de l'allée du Guâ* ».

Les autres annexes (périmètre de l'opération et modèle de CCCT) du Traité de concession demeurent inchangées.

Article 10 – Clauses et conditions du traité

Les autres dispositions du traité de concession d'aménagement de la ZAC centre-ville à Ambarès-et-Lagrave et de ses avenants n° 1 et n° 2 non contraires et non expressément modifiées par le présent avenant n° 3 demeurent en vigueur.

Article 11 – Entrée en vigueur

Le présent avenant n° 3 est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant le notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. L'avenant prendra effet à compter de la date de cette notification.

Fait à Bordeaux, le
(en deux exemplaires)

Pour Aquitanis	Pour Bordeaux Métropole
Le Directeur Général, Jean-Luc GORCE	La Présidente, Christine BOST

Annexes à l'avenant n° 3:

- Annexe 1 : Présentation détaillée des évolutions de l'opération et du bilan aménageur
- Annexe 2 : Bilan financier du CRAC 2024
- Annexe 3 : Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole
- Annexe 4 : Estimation du retour fiscal de l'opération – Synthèse des produits par imposition et par collectivité
- Annexe 5 : Programme des Équipements Publics de la ZAC sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

ANNEXE n°1 : Présentation détaillée des évolutions de l'opération et du bilan aménageur

Il s'est avéré nécessaire d'obtenir un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, un dossier d'autorisation de défrichement et un dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées, le tout en mettant à jour l'étude d'impact de la ZAC sur le dernier secteur à réaliser (secteur A).

De plus, le secteur A a fait l'objet d'une prescription de fouilles archéologiques, dont les travaux sont en cours jusqu'au début de l'année 2026.

Les chiffres du programme global de construction sont aujourd'hui fiabilisés par le dépôt des permis de construire intervenus sur le secteur A en fin d'année 2024 et qui ont mis en avant une légère augmentation de la surface de plancher (SDP) produite en locatif social et en accession libre, à nombre de logements équivalent. Pour rappel le CRAC 2023 avait entériné une modification de la granulométrie des logements en accession libre du secteur A pour tenir compte des facteurs financiers conjoncturels.

En nombre de logements la ZAC Centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrave propose une majorité de logements aidés (53,76% de logements locatifs sociaux et en accession sociale) contre un peu moins de 47% de logements libres.

En revanche la répartition en SDP est légèrement plus favorable à l'accession libre avec 51,47% de la SDP correspondant à ce produit.

La répartition de la SDP globale s'établit comme suit :

Logements locatif social : 12 154 m²

Logements accession aidée : 2 494 m²

Logements accession libre : 15 533 m²

Commerces : 3 050 m²

TOTAL : 33 231 m²

L'année 2024 fut une année charnière pour l'avancement opérationnel du secteur A avec la validation de nombreux prérequis administratifs, fonciers, urbanistiques et opérationnels.

L'obtention de l'autorisation de défrichement portant également actualisation de l'étude d'impact du secteur A et la non-opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau constituent deux préalables administratifs essentiels levés. Aucun recours n'a été déposé contre ces actes administratifs. Le dossier de dérogation à la législation sur les espèces protégées est entré en phase d'instruction (et aujourd'hui obtenu), une audition devant le CSRPN ayant permis d'argumenter les principes d'aménagement du secteur A.

De plus, la dynamique d'acquisition foncière s'est également concrétisée par la signature de deux actes et la signature d'une promesse :

- Une parcelle essentielle au débouché du projet de l'entrepôt Albert a été acquise auprès d'un propriétaire privé ;

- Les réserves foncières constituées par Bordeaux Métropole dès les années 1980 ont été acquises par l'aménageur ;
- La Poste, dont le parcellaire est nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics et du programme de construction a signé une promesse avec l'aménageur en fin d'année 2024. Dans ce cadre, les obligations de l'aménageur portent sur la reconstitution de l'offre de stationnement à destination des salariés du bureau de poste ;
- Cette signature devrait permettre la réitération avec les consorts Souef, dernier propriétaire foncier à maîtriser sur le secteur A.

Par ailleurs, les études sur les espaces publics sous MOA aménageur se sont concrétisées par la livraison de l'avant-projet. L'estimation financière de la MOE a mis en avant un surcoût conséquent eu égard aux dernières études datant de 2019. La prise en compte des prescriptions environnementales, la gestion de surface des eaux pluviales, la qualité du parti-pris d'aménagement expliquent cette hausse significative (+48,3% entre l'AVP 2019 et celui de 2024). A cela s'ajoute l'inflation sur les matières premières connue depuis début 2020.

Enfin, la dynamique citoyenne, marqueur fort de la ZAC Centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrave depuis 2020, a franchi une nouvelle étape de concrétisation dans le courant de l'année 2024. En effet, après la co-construction du plan-guide du cœur de ville, un plan d'actions en urbanisme tactique a été élaboré autour de trois lieux d'expérimentations du projet urbain :

- l'entrepôt Albert, trait d'union entre le centre-ville et l'espace naturel du Guâ ;
- le Parc Charron
- et les portes d'entrée du parc environnemental du Guâ ;

La mise en œuvre de ce plan d'actions est partagée avec la Ville d'Ambarès-et-Lagrave et Bordeaux Métropole.

Volet financier

Il faut d'ores et déjà noter l'appui financier de Bordeaux Métropole qui avait accepté d'anticiper le versement de sa participation à l'équilibre, initialement prévu en 2027, dès 2025, pour un montant de 412 245€ TTC. Ce versement atténue la hausse conséquente des frais financiers constatée depuis le CRAC 2023.

Les principales évolutions du bilan en dépenses sont les suivantes :

- L'allongement de la concession d'aménagement nécessitant la mobilisation d'enveloppe de dépenses supplémentaires. Les frais financiers se sont également accrus (+10%), en tenant compte d'un financement du découvert au taux du livret A (cf. ci-après) ;
- La hausse du budget travaux (+7% par rapport au CRAC 2023) tenant compte d'un ajustement de l'estimatif avec la livraison des études PRO sur les espaces publics et de la délégation de maîtrise d'ouvrage des travaux de VRD primaire de l'allée du Guâ par Bordeaux Métropole à l'aménageur ;

Ainsi, au CRAC 2023 l'effort financier de Bordeaux Métropole pour ces deux équipements publics était de 2 248 695,6€. Aujourd'hui, au CRAC 2024, il s'établit à 2 058 116€. En tenant compte du partage à 50/50 des travaux de compensation environnementale, **la participation de Bordeaux Métropole pour l'aménagement des équipements publics du secteur A, les dernier à réaliser, reste stable entre les deux CRAC.**

- La diminution de la participation de l'aménageur aux équipements publics (-20%) s'expliquant par le partage à 50/50 des travaux de compensation environnementale ainsi que par la baisse

des participations aménageur sur l'allée du Guâ et la Place de la Poste. Sur ces deux équipements publics la participation de l'aménageur est ramenée à 10%, sur la base d'une enveloppe travaux réduite de 20%. Il ne s'agit donc pas d'une perte sèche pour Bordeaux Métropole. En contrepartie, l'aménageur s'engage à prendre en charge le déficit à terminaison dans la limite de son montant actuel (cf. ci-après).

Ainsi la participation de Bordeaux Métropole à l'équilibre augmente-t-elle de 15,5% soit 600 000€ de soutien financier complémentaire. Il faut également noter la hausse des participations aux équipements publics avec notamment l'appui de la Ville d'Ambarès-et-Lagrave à hauteur de 94 388€ TTC. Bordeaux Métropole est également appelée en participation aux équipements publics pour financer les travaux de VRD primaire de l'allée du Guâ délégués à l'aménageur ainsi que des aménagements tactiques et transitoires. Ces participations complémentaires sont inscrites dans l'avenant n°3 au traité de concession, cf. ci-après.

Annexe 2 : Bilan financier du CRAC 2024

ZAC Centre-ville Ambarès&Lagrange		18/08/2025									
Bilan échéonné TTC au 31/12/2024		Bilan					Reste à réaliser				
DÉPENSES en € TTC		Bilan initial	Nouveau bilan au 31/12/2024	Rappel bilan CRAC 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Études de définition et de suivi		318 375	1 149 260	1 095 138	106 449	39 394	18 600	11 400	17 400	0	3 600
1.1 Architecte Urbaniste	AURBA	689 370	672 099	73 287	9 000	9 000	9 000	9 000	0	0	0
1.2 Géomètre	AUGEOM	132 845	116 236	9 834	7 200	8 400	0	6 000	0	3 600	
1.3 Etudes diverses	AUETUDIV	282 426	289 146	14 160	3 000	0	1 200	1 200	0	0	0
1.4 Frais administratif	AUFADM	10 858	7 013	-4 348	8 194	1 200	1 200	1 200	0	0	0
1.5 Etudes de sol	AUETUSOL	33 761	10 644	13 517	12 000	0	0	0	0	0	0
2 Frais d'acquisition/libération sols		6 820 268	6 972 966	6 359 546	1 224 040	1 232 533	76 200	23 656	2 400	4 200	2 400
2.1 Acquisition foncières publiques	AUFONCUB	2 044 469	2 600 000	1 000 647	300 333	0	0	0	0	0	0
2.2 Acquisitions foncières privées	AUFACOPR	3 563 385	2 760 010	2 765 210	20 000	235 000	0	0	0	0	0
2.3 Frais d'actes	AUFACQ	81 904	101 201	109 344	18 068	6 314	0	0	0	0	0
2.4 Frais d'avocats	AUAVOCAT	81 904	35 812	34 591	7 220	3 600	0	0	0	0	0
2.5 Frais d'huissier	AUHUIS	81 904	11 636	5 835	1 841	1 800	0	0	1 800	0	0
2.6 Démolitions, entretiens et usages transitaires	AUDEM	966 822	1 026 851	763 777	32 314	679 806	74 400	23 656	2 400	2 400	2 400
3 Frais d'aménagement		4 403 216	5 263 435	4 666 957	36 854	57 118	1 263 695	0	1 280 001	491 276	0
3.1 Études et honoraires travaux	AUMOE	654 883	404 040	327 457	22 601	42 340	36 977	0	37 826	23 350	0
3.2 Travaux et aléas	AUVRD	3 748 333	4 859 396	4 339 500	14 253	14 778	1 226 718	0	1 242 175	467 927	0
4 Participation aux équipements publics		743 099	562 359	1 679 232	0	88 403	69 696	0	404 260	0	0
4.1 Bordeaux Métropole		562 359	1 679 232			88 403	69 696	0	404 260	0	0
5 Honoraires concession		1 064 241	1 265 340	1 181 813	43 893	49 971	287 840	20 000	20 000	20 000	50 000
6 Frais de communication		63 388	205 879	182 889	10 991	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
7 Frais divers		248 605	374 093	335 824	100 933	76 680	58 417	8 000	8 259	19 684	21 230
7.1 Frais financiers	AUFFI	248 605	277 308	254 329	86 659	60 689	42 426	0	259	11 684	13 230
7.2 Impôts locaux et taxes	AUIMP		77 563	71 070	8 475	14 991	14 991	7 000	7 000	7 000	7 000
7.3 Autres frais divers	AUFDIV		19 221	10 425	5 799	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
8 TVA à reverser		69 192	645 490	-223 461	-34 937	-129 355	658 993	774 404	-245 335	-83 579	-2 000
TOTAL DÉPENSES en € TTC		13 730 384	15 841 052	15 277 938	1 488 272	1 421 063	2 439 441	843 460	1 492 986	457 581	51 231
RECETTES en € TTC		Bilan					Reste à réaliser				
RECETTES en € TTC		Bilan initial	Nouveau bilan au 31/12/2024	Rappel bilan CRAC 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 Cessions		8 700 501	10 224 210	10 097 972	0	1 008 305	5 235 262	781 318	0	0	0
1.1 Locatif social	CCFSOC	2 528 941	1 558 798	1 558 336	0	443 664	0	0	0	0	0
1.2 Accession sociale	CCFACCS	539 316	493 184	497 626	0	201 576	0	0	0	0	0
1.3 Accession libre	CCFLIB	3 767 400	6 160 887	6 160 887	0	0	4 464 000	0	0	0	0
1.4 Commerces et services	CCFCOMS	75 960	95 700	95 700	0	0	0	0	0	0	0
1.5 Autres cessions diverses		1 788 884	1 915 643	1 785 423	0	363 063	771 262	781 318	0	0	0
2 Participation des constructeurs		305 569	391 919	372 784	0	77 705	0	0	0	0	0
4 Participation collective		4 724 314	4 581 193	3 483 748	0	412 245	1 020 724	0	76 720	0	0
4.1 Équipements publics	PARTPUB	1 087 578	756 703	259 258	0	0	420 724	0	76 720	0	0
4.2 Équilibre de l'opération	PARTEQ	3 636 736	3 824 490	3 224 490	0	412 245	600 000	0	0	0	0
5.1 Recettes diverses		64 320	64 320	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL REÇETTES en € TTC		13 730 384	15 361 042	14 018 824	0	1 498 251	6 255 967	781 318	76 720	0	0
						580 210					

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1112829-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

ANNEXE n°3 : Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

Le programme des équipements publics d'intérêt général concourant à l'opération concerne principalement la voie structurante du secteur A, l'allée du Gua, qui sera réalisée en fin d'opération, ainsi que la place de la Poste, 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.

Les recettes foncières ont toutes été reçues en 2024.

Le bilan en dépenses s'établit à 18,12 M€ TTC, en augmentation de 11% en raison de la participation supplémentaire au déficit de l'opération ainsi que d'une participation supplémentaire à la compensation environnementale demandée par la DREAL sur une durée désormais de 99 ans.

Ce bilan pourra être revu à la baisse en raison des pistes d'optimisation dans l'aménagement de l'allée du Gua par rapport au prévisionnel inscrit dans le bilan, sans remettre en cause la qualité du futur espace public. La baisse de certaines participations de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine est compensée par la prise en charge du déficit par l'aménageur selon un montant équivalent, cf. ci-après.

BILAN CONSOLIDÉ POUR BORDEAUX METROPOLE							
DEPENSES	IHT	TVA	I TTC	RECETTES	IHT	TVA	I TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisitions foncières	2 962 397	592 479	3 554 876	Recettes de cessions des réserves foncières BM à l'aménageur (partie du poste 2.1 dépenses du bilan aménageur)	2 371 681	474 336	2 846 017
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur	640 705	128 141	768 846				
(poste 4.1 recettes bilan aménageur)							
Participation métropolitaine au titre de (poste 4.2 recettes du bilan aménageur)	6 224 490	-	6 224 490				
* logement aidé	-	-	-				
* équilibre à l'effort d'aménagement	4 424 490	-	4 424 490				
* développement durable	-	-	-				
* équipements scolaires	1 800 000	-	1 800 000				
* maîtrise foncière	-	-	-				
SOUS TOTAL D1	9 827 592	720 620	10 548 212	SOUS TOTAL R1	2 371 681	474 336	2 846 017
Au titre des équipements structurants							
Acquisitions foncières	-	-		Recettes de cessions foncières aux constructeurs	-	-	
VRD sous MOA de BM	6 274 936	1 254 987	7 529 923	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de BM (poste 4. du bilan aménageur)	1 146 548		1 146 548
* acquisitions foncières							
* études - travaux - MOE - SPS							
* fonds de concours à la Commune pour éclairage public	44 112		44 112				
SOUS TOTAL D2	6 319 048	1 254 987	7 574 035	SOUS TOTAL R2	1 146 548	-	1 146 548
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	16 146 640	1 975 608	18 122 248	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R	3 518 229	474 336	3 992 566
BILAN CONSOLIDÉ POUR BM : R3-D3							
-14 129 682 I TTC							

ANNEXE n°4 : Estimation du retour fiscal de l'opération - synthèse des produits par imposition et par collectivité

Les simulations réalisées sur l'opération ZAC Ambarès-et-Lagrave se basent sur les informations communiquées en juillet 2025 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 2025 (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).

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 1^{er} 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 a institué 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 1^{er} 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 juillet 2025 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 **178K€** pour la **commune d'Ambarès et Lagrave** et à **107K€** 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 297K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2025, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances pour les logements, et selon la moyenne des loyers observée annuellement par l'administration fiscale pour les locaux d'activité économique. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

Les impôts perçus par Bordeaux Métropole et reposant sur d'autres assiettes fiscales :

Par ailleurs, Bordeaux Métropole, sous le régime fiscal de la fiscalité professionnelle unique (FPU), perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes 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 lié à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique et ne fait plus l'objet d'estimations.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		178 053 €	178 053 €
TEOM	66 235 €		106 699 €
CFE	40 464 €		
Total	106 699 €	178 053 €	284 751 €

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

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Ambarès et Lagrave	Total
TF		296 755 €	296 755 €
TEOM	66 235 €		
CFE	40 464 €		106 699 €
Total	106 699 €	296 755 €	403 453 €

Annexe n°5 : Programme des Équipements Publics de la ZAC sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Ouvrage	Typologie	Dimension ou quantité	Prix unitaire	Coût TTC (TVA 20%)	Maîtrise d'ouvrage	Coût pris en charge par l'Aménageur	Financement Aménageur %	Coût pris en charge par Bordeaux Métropole	Financement Bordeaux Métropole %	Coût pris en charge par la Ville	Financement Ville %
Espace compensation Zone Humide	Autres dépenses	0	0 €	707 220 €	Bordeaux métropole	353 610 €	50%	353 610 €	50%	0 €	0%
Parc du Guâ	Équipements publics		560 004 €		Ville	0 €	0%	0 €	0%	560 004 €	100%
Allée du Guâ	Voies y compris réseaux et terassements		1 936 000 €		Bordeaux métropole	193 600 €	10%	1 645 600 €	85%	96 000 €	5%
Entrepôt Albert	Équipements publics		131 460 €		Aménageur	131 460 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Passage Albert côté ouest	Voies y compris réseaux et terassements		709 814 €		Aménageur	709 814 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Esplanade de la Maine-allées périphériques n3	Voies y compris réseaux et terassements		568 492 €		Aménageur	473 951 €	83%	0 €	0%	94 483 €	17%
Voie nouvelle n°6 (rue de la Poste)	Voies y compris réseaux et terassements		625 797 €		Aménageur	625 797 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Voie piétonne n°1 (chemin des écoliers)	Voies y compris réseaux et terassements		228 636 €		Aménageur	228 636 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Place de La Poste	Voies y compris réseaux et terassements		474 156 €		Bordeaux métropole	47 416 €	10%	412 516 €	87%	12 000 €	3%
Poste de transformateur secteur A	Autres dépenses		180 000 €		Aménageur	180 000 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Rue des Poètes	Voies y compris réseaux et terassements		1 288 297 €		Aménageur	1 209 465 €	94%	78 833 €	6%	0 €	0%
Poste de transformation secteur B	Autres dépenses		19 146 €		Aménageur	19 146 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Voie mode doux 3.1 à BxM ou Ville selon répartition	Voies y compris réseaux et terassements		111 121 €		Bordeaux métropole	0 €	0%	111 121 €	100%	0 €	0%
Voie mode doux n°6 (prolongement Naturaé)	Voies y compris réseaux et terassements		109 144 €		Bordeaux métropole	0 €	0%	102 999 €	94%	6 145 €	6%
Rue Joseph Cabane	Voies y compris réseaux et terassements		396 658 €		Bordeaux métropole	0 €	0%	396 658 €	100%	0 €	0%
Prolongement de l'impasse Lalanne n°1	Voies y compris réseaux et terassements		577 423 €		Aménageur	396 998 €	69%	180 425 €	31%	0 €	0%
poste de transformateur secteur C	Autres dépenses		48 155 €		Aménageur	48 155 €	100%	0 €	0%	0 €	0%
Espaces publics secteur E	Voies y compris réseaux et terassements		3 795 624 €		Bordeaux métropole	781 232 €	21%	2 869 358 €	76%	141 310 €	4%
12 467 147 €						5 399 280 €	43%	6 151 120 €	49%	909 943 €	7%

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1112829-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025