	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2022	N° 2022-612

Convocation du 17 novembre 2022

Aujourd'hui jeudi 24 novembre 2022 à 15h00 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, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, 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. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, M. Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Jean Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Thierry MILLET à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Michel POIGNONEC
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Fabien ROBERT excusé à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY excusée à partir de 14h35 le 25 novembre

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :


M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET le 24 novembre
M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET de 11h37 à 12h20 et de 14h35 à 15h28 le 25 novembre
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Alain GARNIER DE 14h à 15h le 25 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU de 16h46 à 17h38 et à M. Frédéric GIRO à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 17h le 25 novembre
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 18h15 le 24 novembre
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 18h27 le 24 novembre
M. Jean TOUZEAU à M. Jean François EGRON à partir de 16h04 le 25 novembre
Mme Marie Claude NOEL à Mme Céline PAPIN le 25 novembre
M. Jean François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 18h15 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h55 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15 le 25 novembre
M. Jean Jacques PUYOBRAU à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 18h16 le 24 novembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie Claude NOEL à partir de 16h12 le 24 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA le 24 novembre
M. Patrick PAPADATO à M. Olivier CAZAUX jusqu'à 10h54 et à partir de 16h37 le 25 novembre
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h14 le 25 novembre
M. Baptiste MAURIN à Mme Amandine BETES à partir de 15h le 25 novembre
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean TOUZEAU le 24 novembre
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX le 24 novembre
Mme Amandine BETES à Mme Christine BOST le 24 novembre
Mme Christine BONNEFOY à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 16h48 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h50 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN jusqu'à 17h29 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h25 à 12h20 et à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h14 le 24 novembre
Mme Pascale BRU à M. Thierry TRIJOLET à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Michel LABARDIN à partir de 16h30 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 11h57 le 25 novembre
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 24 novembre
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE le 24 novembre

Mme Camille CHOPLIN à M. Cyrille-Radouane JABER à partir de 18h56 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Fabien ROBERT à partir de 18h25 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Michel LABARDIN à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h07 et à partir de 15h32 le 25 novembre
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 16h46 le 24 novembre
M. Olivier ESCOTS à M. Jean Claude FEUGAS à partir de 19h le 24 novembre
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h30 le 24 novembre
Mme Françoise FREMY à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h14 le 25 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h49 le 24 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h30 le 25 novembre
Mme Anne Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 17h le 24 novembre
Mme Daphnée GAUSSENS à M. Gwenaël LAMARQUE le 24 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Cyrille-Radouane JABER de 14h35 à 15h35 le 25 novembre
M. Frédéric GIRO à M. Alexandre RUBIO jusqu'à 17h15 le 24 novembre
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h36 le 24 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 18h45 le 24 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY le 25 novembre
M. Cyrille-Radouane JABER à M. Maxime GHESQUIERE jusqu'à 16h50 le 24 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 24 novembre

Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Claudine BICHET jusqu'à 15h43 le 24 novembre
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h21 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h51 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h35 le 25 novembre
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY jusqu'à 16h et à partir de 17h45 le 24 novembre
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE jusqu'à 17h04 le 24 novembre
M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET le 25 novembre
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Christine BONNEFOY à partir de 19h le 24 novembre
M. Franck RAYNAL à M. Patrick PUJOL de 17h15 à 18h13 le 24 novembre
Mme Marie RECALDE à Mme Béatrice DE FRANCOIS le 25 novembre

M. Bastien RIVIERES à M. Patrick LABESSE le 25 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 12h20 le 25 novembre
Mme Karine ROUX LABAT à M. Christian BAGATE à partir de 18h48 le 24 novembre
Mme Nadia SAADI à M. Olivier CAZAUX à partir de 18h le 24 novembre
Mme Béatrice SABOURET à Mme Fatiha BOZDAG jusqu'à 18h05 le 24 novembre
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Anne Eugénie GASPARD à partir de 18h30 le 24 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 16h59 le 24 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 24 novembre 2022	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i>N° 2022-612</i>

**Commune de GRADIGNAN - Programme ' Habiter, s'épanouir, 50 000 logements
accessibles par nature ' - Opération d'aménagement Gradignan Centre-Ville - Compte
Rendu Financier 2021 (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 ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2021, transmis par La Fab**
 - 1.1 Préambule et cadre juridique
 - 1.2 L'activité 2021 pour la ZAC
 - 1.3 Le programme de construction
 - 1.4 Les missions confiées à l'aménageur
 - 1.5 Le bilan prévisionnel et son évolution par rapport au CRF 2020

- 2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan**
 - 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
 - 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Gradignan
 - 2.3 L'estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan

1. Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRF 2021, transmis par La Fab

1.1 Préambule et cadre juridique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au Nord, l'opération intègre le parc du Repos Maternel et la Cité Jardin jusqu'à la rue de Lahouneau. Au Sud, l'opération englobe la parcelle de l'Établissement Public pour l'Animation des Jeunes à Gradignan (EPAJG) sur l'avenue Jean Larrieu et celles du centre commercial Laurenzane et de l'ex-CPAM sur la route de Léognan.

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



1.2 L'activité 2021 pour la ZAC

Les actions menées du 1er janvier au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Sur les procédures administratives

Les travaux de la ZAC ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral daté du 1er février 2021 (pour mémoire, dossier de déclaration d'utilité publique déposé en décembre 2019 et enquête publique du 26/06/2020 au 27/07/2020).

Sur l'avancement des études

Les missions de suivi piézométriques et de tests de pollution se sont poursuivies.

Un premier dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (DLE) sur le secteur de la Clairière a été déposé par l'aménageur sur lequel la Préfecture a émis une décision de non-opposition au projet en mai 2021.

La maîtrise d'œuvre urbaine a élaboré la fiche de lot de l'ensemble immobilier C1 et C2, correspondant à environ 150 logements dans le secteur de la Clairière, à proximité du futur groupe scolaire du centre-ville et du futur Epajg.

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

L'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics a engagé la phase Projet (PRO). Ce secteur sera le premier à être mis en œuvre sur l'opération, en lien avec le groupe scolaire du centre-ville.

Sur les acquisitions foncières et mise en état des sols

L'aménageur a réalisé plusieurs acquisitions en 2021 :

- Sur les propriétés du CCAS de la Ville de Bordeaux :
 - o la tranche 1 correspondant au secteur de la Clairière a été acquise le 7 septembre 2021,
 - o la promesse de vente de la tranche 2 correspondant à la Cité Jardin a été signée le 3 décembre 2021.
- Sur le centre commercial Laurenzane (copropriété) :
 - o l'aménageur a acquis le local commercial lot n°16 (cabinet de kinésithérapie) le 26 mars 2021,
 - o une décision de préemption du lot n°24 (restaurant japonais) a été prise par l'aménageur le 4 octobre 2021.
- Sur l'occupation illicite de l'ex maison de retraite de la Clairière :
 - o le bâtiment a été évacué durant l'été 2021. A partir d'octobre 2021, les entreprises ont désamianté, curé et déconstruit l'ensemble de l'édification pour le compte de l'aménageur. Il est à noter que La Fab a mis en œuvre la démarche de réemploi des matériaux via le collectif Cancan qui a sollicité les associations pour récupérer 0.8 tonnes de matériaux de second œuvre,
 - o la Fab a également candidaté à l'appel à projets de mise en œuvre de l'enveloppe « fonds friches – recyclage foncier ». Le dossier a été désigné Lauréat en décembre 2021 et a pu bénéficier d'une subvention à hauteur de 151 690 € courant 2022.

Sur la communication / information autour du projet

L'équipe de médiation-communication des agences Epiceum, Néorama et Franck Tallon accompagne le projet.

Deux temps forts en 2021 :

- une réunion publique s'est tenue le 28 septembre 2021 et a permis de présenter aux habitants de Gradignan le nouveau plan guide de la ZAC et les échéances opérationnelles à venir,
- une balade urbaine s'est tenue le 16 octobre 2021 et a réuni une centaine de participants.

1.3 Le programme de construction

Le programme global des constructions **reste fidèle à celui du dossier de réalisation**. Il est prévu la construction d'environ 84 400 m² de Surface De Plancher (SDP) pour les logements et d'environ 10 200 m² pour les commerces, services et activités.

La répartition par typologie de logements est la suivante :

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

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

1.4 Les missions confiées à l'aménageur

Dépenses

Les dépenses pour l'année 2021 s'élèvent à un montant global de 4 021 457 € TTC et portent principalement sur :

Le Foncier : 2 951 100 € TTC.

- Acquisitions foncières (CCAS tranche 1, local commercial)
- Frais notariés, taxe foncière, frais juridiques (recours) et administratifs (DUP) ;
- Frais d'entretien, de gardiennage, de nettoyage
- Désamiantage et démolition (bâtiment de la Clairière)

La TVA reversée : 579 913 €

Les Honoraires de Concession : 250 000 € TTC.

Les frais de maîtrise d'œuvre (PRO Clairière) : 112 139 € TTC.

Les frais d'études générales : 98 920 € TTC.

Recettes

Les recettes pour l'année 2021 s'élèvent à un montant global de 3 256 142 € TTC et portent principalement sur :

Les participations métropolitaines : 3 109 460€ TTC

- La participation de remise d'ouvrage au titre de l'année 2021 : 1 500 000 € TTC.
- La participation d'équilibre au titre de l'année 2021 : 1 609 460 €

Les produits divers : 146 682 € TTC

- Loyers perçus de l'ancienne maison de retraite Laurenzane et local commercial ;
- Refacturation de taxe foncière ; dépôt de garantie ; produits financiers

1.5 Le Bilan prévisionnel et son évolution par rapport au CRF 2020

Le bilan de la ZAC est arrêté au 31 décembre 2021, à 58 361 754 € TTC contre 58 064 882 € TTC au CRFA 2020, il évolue donc de 296 872 € HT en dépenses et en recettes.

Ce nouveau bilan prévisionnel intègre en dépenses les ajustements liés aux frais de gestion des terrains actualisés (60 000€) et de libération des sols (236 872€).

Ces frais supplémentaires sont couverts en recettes par la subvention « fonds friches » (151 690€) et les recettes liées aux loyers et autres produits financiers (145 182€)

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

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Le CRF 2021 présente un bilan consolidé pour Bordeaux Métropole qui traduit un investissement de 23 743 373€ TTC.

Si on déduit de cet investissement la participation de la ville de Gradignan pour la reconstitution de 8 classes et la construction de 9 nouvelles classes (4 900 000 € HT) l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 18 843 373€ TTC.

Cet effort reste stable par rapport au CRF 2020.

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

Le CRF 2021 présente un bilan consolidé pour la commune de Gradignan qui traduit un investissement de 21 882 562 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession foncières à l'aménageur (12 009 000 €), la participation de l'aménageur aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale (1 414 662 €), ainsi que la recette issue du fond de concours de Bordeaux Métropole au Gymnase (700 000 €), l'effort net de la commune est de 7 758 900 € TTC.

Cet effort reste stable par rapport au CRF 2020.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération Zac Centre-Ville Gradignan pour Bordeaux Métropole et la commune de Gradignan – Crac 2021

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Centre-Ville Gradignan se basent sur les informations communiquées en septembre 2022 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 2022 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposés prennent en compte les impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I), et, d'autre part, d'autres critères tels que la masse salariale (II).

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

Il existe cinq impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la cotisation foncière des entreprises (CFE), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation (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 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 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 depuis 2020. Ainsi, en 2021, seuls 20% des foyers s'acquittent de la taxe d'habitation. A partir de 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales sera 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

percevra la part de TFPB versée aux départements jusqu'en 2020, tandis que Bordeaux Métropole se verra attribuée une part du montant de la TVA acquittée au niveau national.

La taxe d'habitation des 20% de contribuables encore soumis à la TH jusqu'en 2022 est nationalisée.

L'article 1383 de la loi de finances pour 2021 a également institué une exonération totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent la construction de logements neufs ainsi qu'une exonération à 40% de la taxe foncière pour les locaux d'activité économique, pendant les deux années qui suivent leur construction. Les communes ont cependant la possibilité de moduler, de 40 à 90%, le taux d'exonération accordé aux logements neufs. La commune de Gradignan n'a cependant pas pris de délibération en ce sens. Pour cette commune, tous les logements neufs sont ainsi exonérés de taxe foncière durant les deux années qui suivent leur construction.

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

Les estimations réalisées en 2022 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 **138K€** pour la **commune**, et à 598K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM +CFE). Le produit fiscal revenant à la commune est généré seulement par l'activité économique, ces derniers n'étant exonéré qu'à 40%, les logements étant exonérés à 100%.

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 1,11M€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM et de CFE évolueront sur la base des montants estimés pour 2022, 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.

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la 3^{ème} année sera légèrement supérieur à **598K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM+CFE) et d'environ **1,11M€** pour la **commune de Gradignan** (TFPB).

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 :

- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), qui constitue avec la CFE la contribution économique territoriale (CET). Toutes les entreprises

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

ayant un chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000 €,

- 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,
- Enfin, 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.

Toutefois, l'évaluation d'un retour fiscal liée à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance en amont du projet et du tissu économique. Ainsi, au regard des critères d'assujettissement au versement mobilité et de la Tascom cités précédemment, à ce stade, la communication d'un retour fiscal de ces deux impositions s'avère peu pertinent. Le produit de CVAE peut être estimé, avec prudence, à 14K€.

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		137 038 €	137 038 €
TEOM	389 067 €		597 608 €
CFE	208 541 €		
CVAE	13 159 €		13 159 €
VM	0 €		
TASCOM	0 €		
Total	610 767 €	137 038 €	

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Gradignan	Total
TF		1 103 260 €	1 103 260 €
TEOM	389 067 €		597 608 €
CFE	208 541 €		
CVAE	13 159 €		13 159 €
VM	0 €		
TASCOM	0 €		
Total	610 767 €	1 103 260 €	

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

concession

ENTENDU le rapport de présentation

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

DECIDE

Article UNIQUE:

d'approuver le compte rendu financier et d'activité 2021 de la ZAC « Centre-ville » à Gradignan.

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, Madame NOEL, Monsieur TOUZEAU, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur RUBIO, Madame BRU, Madame CORNACCHIARI, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur PEScina, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2022

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 DÉCEMBRE 2022</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 1 DÉCEMBRE 2022</p>	<p>Pour expédition conforme, le Conseiller délégué, Monsieur Stéphane PFEIFFER</p>
---	---