	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-481

Convocation du 19 septembre 2024

Aujourd'hui jeudi 26 septembre 2024 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :


M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Brigitte BLOCH à M. Didier CUGY
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à M. Nicolas FLORIAN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Amandine BETES à Mme Typhaine CORNACCHIARI le 26 septembre
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER le 26 septembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 27 septembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 27 septembre
M. Olivier CAZAUX à M. Patrick PAPADATO le 26 septembre
Mme Camille CHOPLIN à M. Laurent GUILLEMIN le 26 septembre
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Andréa KISS le 27 septembre
Mme Anne-Eugénie GASPAS à Mme Andréa KISS le 26 septembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE le 27 septembre
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI le 26 septembre
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH le 26 septembre
Mme Harmonie LECERF-MEUNIER à Mme Anne LEPINE le 26 septembre
M. Guillaume MARI à M. Bastien RIVIERES le 27 septembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL le 26 septembre
M. Jérôme PESKINA à M. Eric CABRILLAT le 27 septembre
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN le 27 septembre
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS le 27 septembre
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI le 26 septembre
M. Serge TOURNERIE à M. Bruno FARENIAUX le 26 septembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i>N° 2024-481</i>

PESSAC - Opération d'aménagement ' Le Pontet Sud '
Compte Rendu Financier et d'Activité 2023 (CRFA) - Bordeaux Métropole et La
Fabrique de Bordeaux Métropole- Décision - Approbation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 22 juin 2007 sur la conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement, sont ici présentés :

- 1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte rendu financier et d'Activité (CRFA) 2023, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).**
 - 1.1 L'activité 2023 pour l'opération d'aménagement
 - 1.1.1 Le programme de construction
 - 1.1.2 Le programme des équipements publics
 - 1.1.3 Missions confiées à l'aménageur
 - 1.1.3.1 Dépenses
 - 1.1.3.2 Recettes
 - 1.2 Evolution du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (CRFA 2023) par rapport au bilan prévisionnel du CRFA 2022 (cf. annexe 5 du CRFA)
 - 1.2.1 Sur les dépenses
 - 1.2.2 Sur les recettes
- 2. Les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac**
 - 2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole
 - 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune de Pessac
 - 2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac

1. Le bilan de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud », composé du bilan aménageur objet du Compte Rendu Financier et d'Activité (CRFA) 2023, transmis par La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole).

Par délibération n° 2019-245 du 26 avril 2019, le Conseil métropolitain a approuvé la création de l'opération d'aménagement « Pontet Sud ». Par délibération n° 2019/382 du 21

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

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

En 2023, le programme de construction de l'opération d'aménagement du « Pontet Sud » est légèrement modifié par rapport au programme global prévisionnel de construction élaboré lors de la délibération de création et établi à 24 850 m² de Surface de Plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

En effet, en 2023, la SDP globale de l'opération est passée de 24 850m² à 24 588 m².

Cette nouvelle SDP se compose de 24 388m² de logements et 200m² de commerces ce qui entraîne une baisse de 1% par rapport à la SDP globale initiale et de 1,9% par rapport à la SDP initiale de logement.

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

- **30%** de logements locatifs sociaux, conventionnés soit 7 455 m² de Surface de Plancher (SDP), PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le POAH pour la commune de Pessac.
- **15 %** de logements en accession sociale soit 3 727,5 m² de Surface de Plancher (SDP), dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA),
- **20 %** de logements en accession abordable soit 4 970 m² de Surface de Plancher (SDP), ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- **35 %** de logements en accession libre soit 8 697,5 m² de Surface de Plancher (SDP).

Le programme de construction actualisé en 2023 conserve cette répartition initiale comme objectif à atteindre.

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

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

1.1 Le détail de l'activité 2023 pour l'opération d'aménagement

1.1.1 Le programme de construction

En 2023, les ilots D, E et F concernés par la phase 1 de l'opération, ont bénéficié d'une délivrance de permis de construire avec une légère hausse du nombre de logements par rapport au prévisionnel.

Toutefois, en parallèle, une baisse de la constructibilité prévisionnelle a été actée lors d'un comité de pilotage de 2023 concernant les futurs ilots A, B et C de la phase 2 (lors de la validation des fiches de lots).

Ainsi, la SDP globale de l'opération est passée de 24 850m² à 24 588 m².

Cette nouvelle SDP se compose de 24 388m² de logements et 200m² de commerces ce qui entraîne une baisse de 1% par rapport à la SDP globale initiale et de 1,9% par rapport à la SDP initiale de logement.

Le programme de construction initialement consacré à l'habitat se diversifie : il est porté prévisionnellement à 320 logements (contre 330 initialement) pour environ 24 388 m² de SDP et 200m² consacrés au commerce portant la SDP globale de l'opération à 24 588m² contre 24 850m² lors de la délibération de création qui se répartissent de la manière suivante :

- **31 %** de logements locatifs sociaux soit 7 636 m² de Surface de Plancher (SDP) contre 33% en 2019,
- **17%** de logements en accession sociale soit 4 142 m² de Surface de Plancher (SDP) contre
13 % en 2019 soit 3 351 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **20 %** de logements en accession abordable soit 4 898 m² de Surface de Plancher (SDP) contre
21 % en 2019 soit 5 115 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **32 %** de logements en accession libre soit 7 714 m² de Surface de Plancher (SDP) contre
33 % en 2019 soit 8 087 m² de Surface de Plancher (SDP),
- **0,8%** de commerces soit 200m² de Surface de Plancher (SDP) contre 0% en 2019

En synthèse, environ prévisionnellement 31% de surfaces dédiées aux logements sociaux (contre 33% en 2019), 37% de surfaces dédiées à l'accession

sociale/abordable (contre 34% en 2019) et 32% de surfaces dédiées à l'accession libre (contre 33% en 2019).

La surface totale de construction est légèrement diminuée par rapport à la délibération de création n° 2019-245 d'environ 1% avec un total de 24 588 m².

La nouvelle SDP est dorénavant mixte avec 200m² consacrée au commerce.

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

1.1.1 Le programme des équipements publics

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

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

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

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

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

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

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

En 2023, le montant des équipements publics d'infrastructure a été réévalué de 37 231€ passant de 3 157 133€ HT à 3 194 364€ HT (3 828 790€ TTC) soit une hausse d'environ 1,2% liée en partie à l'augmentation du montant des révisions de prix.

1.1.2 Missions confiées à l'aménageur

1.1.2.1 Dépenses 2023

L'activité 2023 s'est traduite par **un total des dépenses de 2 133 147 € TTC.**

Les dépenses portent sur les éléments suivants :

ETUDES DE DEFINITION ET DE SUIVI DE L'OPERATION : 89 106 € TTC

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

FONCIER : 1 193 047 € TTC

- Acquisition du foncier copropriété Extension IV
- Frais d'actes
- Etude et expertise juridique

FRAIS D'AMENAGEMENT : 700 491 € TTC

- Honoraires de maîtrise d'oeuvre des travaux d'espaces publics : DET, VISA, EXE et coordonnateur SPS
- Travaux d'espaces publics et concessionnaires (phase 1)

AMENAGEUR : 150 000 € TTC

- Rémunération forfaitaire annuelle correspondant aux honoraires de concession.

FRAIS DE COMMUNICATION ET DIVERS : 504 € TTC

1.1.2.2 Recettes 2023

Les recettes pour l'année 2023 sont de 132 296 € TTC et se déclinent ainsi :

PARTICIPATION METROPOLITAINE REMISE D'OUVRAGE : 132 296 € TTC

PRODUITS FINANCIERS : 0€

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

Le bilan de l'opération d'aménagement est arrêté à 12 779 689€ TTC contre 13 000 292 € TTC au CRFA 2022 soit une baisse de 1,7% liée à une baisse de constructibilité des futurs ilots de la phase 2 actée lors du comité de pilotage de validation des fiches de lots restant à lancer.

Au-delà de la baisse du montant global de l'opération, la répartition prévisionnelle fait apparaître des évolutions sur les postes suivants :

1.2.1 Sur les dépenses

ETUDES ET SUIVI OPERATION : + 209 000 € HT

Cette augmentation est liée principalement à des missions supplémentaires de MOE urbaine (réunions supplémentaires, chemin du stade, suivis ilots etc.) et suivis écologiques (40 000€ TTC) ainsi qu'à l'ajout d'indemnités de 5 consultations (75 000€ TTC) etc.

FONCIER : -134 076 € HT

Cette diminution est liée à la réévaluation des parcelles privées à acquérir sur l'ilot C (nouvelle enquête parcellaire) et la nouvelle ventilation du poste aléas foncier.

FRAIS D'AMENAGEMENT : + 37 231 € HT

Cette augmentation est liée à la hausse des révisions prix travaux et des frais concessionnaires non prévus.

POSTE ACUALISATION : - 151 470 € HT

Cette baisse est liée à l'ajustement de l'actualisation compte tenu de l'avancement du projet.

FRAIS DIVERS : - 313 538 € HT

Cette baisse est liée à une diminutions des frais financiers liés à l'avancement du projet.

1.2.2 Sur les recettes

CESSION CHARGES FONCIERES : - 349 290 € HT

Cette baisse des recettes de charges foncières est liée à la baisse prévisionnelle de constructibilité des ilots A, B et C de la phase 2 de l'opération d'aménagement qui a été actée en comité de pilotage dans le cadre des validations des fiches de lots concernés.

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

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

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

Dans le cadre du CRFA 2023 le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement de 6 673 026 € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier métropolitain à l'aménageur, (soit au total 2 850 456 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de la partie Sud (1 349 996 € TTC), les participations constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) à négocier après clôture du PAE (1 085 270 € TTC) ainsi que la participation communale au titre de la remise d'ouvrage Ville suite à la délégation de maîtrise d'ouvrage des compétences éclairage et du parc paysager nommé « trame bleue » à Bordeaux Métropole (404 351 € TTC), l'effort net de Bordeaux Métropole s'établit à 982 953 € TTC comme pour le CRFA 2022.

Ainsi, en 2023, l'effort net de Bordeaux Métropole d'un montant de 982 953 € est identique à l'effort prévu lors du CRFA 2022.

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

2.2.1 En dépenses

La commune de Pessac prend en charge :

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

Le bilan consolidé pour la commune de Pessac traduit un investissement de 1 367 356 € TTC ce bilan est conforme à la délibération de création de l'opération et au CRFA 2022.

2.2.2 En recettes

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

L'effort net de la commune de Pessac s'établit à - 83 648 € TTC au CRFA 2022 contre un effort net de + 67 392 € TTC en 2020.

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

En 2023, la Ville de Pessac a toujours un solde positif de 83 648 € TTC conformément au CRFA 2022.

2.3 Estimation du retour fiscal de l'opération d'aménagement Pessac le « Pontet Sud » pour Bordeaux Métropole et la commune de Pessac – CRFA 2023

Les simulations réalisées sur l'opération Pessac le Pontet Sud se basent sur les informations communiquées en juillet 2024 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, ainsi que sur des valeurs 2024 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les surfaces de plancher prévues pour les logements ont été mises à jour. Les surfaces de plancher globales pour les logements ont été revues à la baisse, passant de 25 905 m² à

24 388 m². Par ailleurs, le projet d'aménagement prévoit un commerce de proximité qui ne figurait pas dans les estimations du retour fiscal effectués précédemment, dont la surface de plancher est de 200 mètres carrés.

Il existe quatre impôts dont l'assiette est assise sur le foncier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la cotisation foncière des entreprises (CFE), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux (THRSAL), auxquels s'ajoute 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, selon la méthode par comparaison.

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

la CFE par la seule Métropole. Depuis le 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 dès 2020. Ainsi, en 2021 et 2022, seuls 20% des foyers

s'acquittaient de la taxe d'habitation. Depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée. Seule demeure la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

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

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

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

Les estimations réalisées en 2024 tiennent compte des dispositifs fiscaux précités, à taux de fiscalité constants, sur la base des informations détenues pour ce projet d'aménagement, dont la précision ne peut être que partielle au moment de la réalisation de l'étude fiscale.

Ainsi, pendant les deux années qui suivent la construction des logements, le retour fiscal de la **taxe foncière** est estimé à **176K€** pour la **commune de Pessac**, et à 74K€ pour Bordeaux Métropole (TEOM).

A partir de la troisième année, le retour fiscal de taxe foncière pour la commune est estimé à 292K€. Pour Bordeaux Métropole, les produits de TEOM évolueront sur la base des montants estimés pour 2024, selon les taux d'augmentation des valeurs locatives fixés annuellement en lois de finances pour les logements. Par incertitude sur les évolutions des tarifs étroitement liés à l'inflation, cette étude est réalisée à réévaluation annuelle nulle.

ème

Pour ces impositions assises sur le foncier, le retour fiscal potentiel à partir de la 3

année sera légèrement supérieur à **71K€** pour **Bordeaux Métropole** (TEOM) et sera donc estimé à **293K€** pour la **commune de Pessac** (TFPB).

Synthèse des produits par imposition et par collectivité :

Produits à N+1 et N+2

	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		175 120 €	175 120 €
TEOM	71 453 €		73 495 €
CFE	2 041 €		
Total	73 495 €	175 120 €	248 615 €

Produits à partir de N +3

	Bordeaux Métropole	Pessac	Total
TF		291 867 €	291 867 €
TEOM	71 453 €		73 495 €
CFE	2 041 €		
Total	73 495 €	291 867 €	365 362 €

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

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

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

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

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

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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

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

DECIDE

Article UNIQUE :

d'approuver le Compte Rendu Financier et d'Activité (C.R.F.A.) 2023 de l'opération d'aménagement

« Le Pontet Sud » à Pessac.

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

Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 OCTOBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 4 OCTOBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p>
---	--