

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 mai 2023	N° 2023-218

Convocation du 17 mai 2023

Aujourd'hui vendredi 26 mai 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie 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. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, 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. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX
M. Stéphane GOMOT à Mme Camille CHOPLIN
M. Laurent GUILLEMIN à M. Jean-Baptiste THONY
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Nadia SAADI
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
M. Michel LABARDIN à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Claudine BICHET à partir de 16h40
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY à partir de 16h00
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS à partir de 12h00 et jusqu'à 12h23
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h30
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 11h28 et à partir de 13h25
Mme Delphine JAMET à Mme Céline PAPIN jusqu'à 9h56
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h50
M. Dominique ALCALA à M. Patrick BOBET jusqu'à 13h40
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES jusqu'à 10h00
M. Patrick BOBET à M. Dominique ALCALA à partir de 14h50
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 12h40
Mme Fatiha BOZDAG à M. Christian BAGATE à partir de 16h02
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ à partir de 13h00
M. Alain CAZABONNE à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 13h12
Mme Daphné GAUSSENS à Fatiha BOZDAG à partir de 14h50 et jusqu'à 16h02 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h02
M. Michel LABARDIN à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h29
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h50
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 10h00
M. Thierry MILLET à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h20
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULION à M. Fabrice MORETTI jusqu'à 11h30
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 13h13
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 12h43
M. Patrick PUJOL à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULION à partir de 12h40
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PEScina jusqu'à 10h25 et à partir de 11h20 et jusqu'à 12h57
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 12h08
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Béatrice SABOURET à partir de 12h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h30
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 13h13
Mme Agnès VERSEPUY à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 10h42 et à M. Jacques MANGON à partir de 14h50

EXCUSE(S) :

Madame Anne FAHMY, Madame Fabienne HELBIG.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 mai 2023	Délibération
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2023-218

Opération d'intérêt national - Bordeaux Euratlantique - Actualisation des conventions de participation d'urbanisme - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet « Bordeaux Euratlantique » déclaré, par décret du Conseil d'Etat n°2009-1359 du 5 novembre 2009, Opération d'intérêt national (OIN) au sens du Code de l'urbanisme article R.121-4-1, poursuit l'aménagement de 738 hectares sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac. Il repose, aujourd'hui, sur deux zones d'aménagement concerté (ZAC) respectivement :

- Celle de Saint Jean Belcier, qui vise l'aménagement de 145 hectares sur la commune de Bordeaux en lien avec le développement de la Gare Saint Jean.
- Celle de Garonne-Eiffel qui vise l'aménagement de 128 hectares (81 hectares sur Bordeaux et 47 hectares sur Floirac).

D'un point de vue réglementaire, il est rappelé que la ZAC constitue une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités obéissent aux articles L 311-1 et suivants, d'une part, et l'article R 311-7, d'autre part, du Code de l'urbanisme.

Depuis la création de l'OIN et conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, il est convenu que « *Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.* ».

En matière de programmation, il est rappelé que ces deux opérations poursuivent un objectif ambitieux, notamment, en matière de logements et incluent, désormais, le recours au dispositif de bail réel solidaire (BRS). Ce dernier n'avait pas été intégré à l'origine de l'OIN et il convient d'en actualiser l'usage et de prévoir le taux affecté aux participations d'urbanisme.

Par ailleurs, le modèle de convention fait l'objet d'une actualisation et propose :

- L'exonération des projets individuels inférieurs à 50m² SPC,
- Un échelonnement des paiements pour les projets individuels dont les surfaces d'extension sont comprises entre 51 et 150 m² SPC,
- Une actualisation des principes d'échelonnement des paiements pour les conventions supérieures à 1 million € et après accord préalable de l'établissement,

- Corrige une erreur du taux d'indice de référence appliqué au sein de la ZAC Garonne Eiffel qui doit être celui du 14 mars 2016 – indice TP de 101,6.

La part prévisionnelle du coût des équipements publics mis à la charge des constructeurs est estimée respectivement à :

213 000 K€ H.T. pour 1 208 000 m² de Surface de plancher (SDP) correspondant au programme global de construction du dossier de réalisation actualisé de la ZAC Saint Jean Belcier,

173 887 K€ H.T. pour 1 015 015 m² de Surface de plancher (SDP) correspondant au programme global de construction du dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel.

Le montant de la participation due par les constructeurs est fixé de la façon suivante :

- 0 €/m² SPC pour les équipements publics
- 60 €/m² SPC pour les équipements privés d'intérêt public et collectif
- 60 € HT/m² SPC pour les logements locatifs sociaux
- 60 € HT/m² SPC pour les locaux d'activité (locaux à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt),
- 100 € HT/m² SPC pour les logements en accession sociale,
- 150 € HT m² SPC pour les logements sous bail réel solidaire,
- 170 € HT/m² SPC pour les bureaux,
- 200 € HT/m² SPC pour les logements en accession privée (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m² SPC), les commerces et les surfaces destinées à l'hébergement hôtelier,
- 80 € HT/m² SPC pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire.
- 1500 € HT/place pour la création de parkings en superstructures (sauf équipements publics – les places pour 2 roues motorisées étant évaluées à raison d'une demie-place de voiture),

Les opérations de démolition reconstruction donnent lieu à des participations selon les barèmes correspondant aux constructions, sauf lorsque les bâtiments reconstruits conservent le même usage que les bâtiments démolis. Dans ce cas, les mètres carrés reconstruits sont dispensés de participations dans la limite des mètres carrés démolis.

L'objet de la présente délibération permet à Bordeaux Métropole de :

- Valider le modèle type actualisé de la convention de participation et son avenant,
- Confier à l'EPA la préparation, la rédaction et la négociation des dites conventions,
- Confirmer que le montant des participations issues de ces conventions sera versé directement par le constructeur à l'aménageur.

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 et en particulier ses articles R 311-4, de R 311-1 à R 311-12 ;
VU le décret ministériel n°2010-306 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,
VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne Eiffel,
VU la délibération n°2017-526 approuvant le protocole cadre de la ZAC Garonne Eiffel et portant accord sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,
VU la délibération n°2018-102 portant avis de Bordeaux Métropole sur le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel,

VU l'arrêté préfectoral portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC Garonne Eiffel en date du 27 décembre 2018,
VU l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la ZAC Sain Jean Belcier et de l'arrêté préfectoral modificatif du 24 octobre 2022 ;
VU le dossier modifié de réalisation de la ZAC Saint Jean Belcier approuvé par le bureau du Conseil d'administration de l'EPABE en décembre 2022,
VU la délibération en date du 24 novembre 2022 n°2022-622 de Bordeaux Métropole portant avis sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la convention de participation et son avenant sont conformes aux accords formalisés entre Bordeaux Métropole et l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver la convention type de participation financière des constructeurs des ZAC Saint Jean Belcier et Garonne Eiffel,

ARTICLE 2 : d'acter que le montant des participations issues de ces conventions sera versé directement par les constructeurs à l'EPA Bordeaux Euratlantique,

ARTICLE 3 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les conventions de participation des ZAC Saint Jean Belcier et Garonne Eiffel.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur PUYOBRAU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 mai 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 JUIN 2023	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,
DATE DE MISE EN LIGNE : 2 JUIN 2023	
Monsieur Stéphane DELPEYRAT	