

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 20 décembre 2019</b>	<b>N° 2019-815</b>

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC  
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES  
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON  
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY  
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE  
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE  
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM  
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN  
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART  
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

**EXCUSE(S) :**

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35  
M. Michel VERNEJOUL à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55  
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05  
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50  
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00  
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 20 décembre 2019</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Bordeaux</b>	<b><i>N° 2019-815</i></b>

---

**Bordeaux - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot - Modification -  
Approbation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot a été créé le 26 mars 2010 par la Communauté urbaine de Bordeaux pour une durée de 15 ans. Comme toute opération d'aménagement, il a connu dans la mise en œuvre des évolutions et adaptations liées à la vie d'un projet urbain sur le temps long. Ce phénomène est ici renforcé par la méthode particulière retenue pour conduire ce projet, à savoir un urbanisme souple et adaptable, basé sur des invariants mais ouvert aux opportunités et à la négociation, le plan-guide évoluant en conséquence.

A bientôt deux tiers de sa durée de vie, le projet urbain s'est distingué par un dynamisme et une rapidité de réalisation qui permettent également aujourd'hui d'avoir une vision plus précise de l'évolution de ses grands équilibres et de leur atterrissage probable. Par ailleurs, il convient d'entériner les conséquences de différentes évolutions réglementaires comme l'instauration de la surface de plancher ou la création des métropoles et les transferts de compétences induits, elles aussi plus précisément appréhendées à ce jour.

1/ Programme prévisionnel de construction

Depuis l'approbation du PAE des Bassins à flot, dont les équilibres étaient fondés sur une constructibilité prévisionnelle exprimée en Surface hors œuvre nette (SHON), le Code de l'urbanisme a été réformé et il convient désormais de s'exprimer en Surface de plancher (SP). Les modalités de calcul de cette dernière entraînent une différence mécanique d'environ - 15%. Pour autant, le programme du PAE n'est pas forcément impacté à hauteur de 15%, grâce à de nouveaux projets s'étant fait jour dans le périmètre et à la densité des opérations. Il est donc encore possible de s'approcher de l'objectif et il est proposé de ne pas modifier pour l'instant l'objectif de 700 818 m<sup>2</sup> de constructions nouvelles, exprimé maintenant en SP.

2/ Mise à jour du Programme des équipements publics (PEP)

- Concernant les espaces publics et réseaux :

La liste des équipements publics évolue, ainsi qu'il figure en annexe 1. Elle est actualisée de la dénomination des espaces dans le projet, de la répartition des emprises entre le secteur de la plaque portuaire et celui de l'arrière de la base sous-marine, et de l'évolution du plan-guide du projet urbain. Le nombre d'espaces publics créés demeure inchangé (une placette est créée sur l'îlot B2 entre école et gymnase en remplacement de l'ancien « square îlot 4 ». La requalification de la place Victor Raulin est supprimée du programme, l'espace étant mis à disposition de l'association Les Vivres de l'Art qui en assure la gestion, de même que le poste « Signalisation Achard/Etrangers », la création d'un carrefour sur la voie du tram ayant été abandonnée).

Par ailleurs, des dépenses non prises en compte à l'origine sont intégrées, comme la défense incendie, différentes assistances à maîtrise d'ouvrage (architecte-urbaniste coordonnateur, assistance à maîtrise d'ouvrage coordination générale, études réglementaires...) ou des acquisitions foncières. Ces dépenses génèrent la création de nouvelles lignes au bilan ou sont intégrées dans les postes qui les génèrent directement quand cela est possible. En tout, elles sont estimées à 5,4 M€ environ.

L'augmentation des dépenses poste par poste trouve son origine dans plusieurs phénomènes : les acquisitions foncières mentionnées ci-dessus (et les frais de dépollution ou démolition qui en découlent), la mauvaise connaissance des sols au moment de l'approbation du PAE et les nombreux aléas qui s'ensuivent en phase opérationnelle (pollution, nappes d'eau souterraines, éléments de patrimoine, résidus souterrains de constructions...), l'état des voiries plus dégradé que prévu entraînant des interventions bien plus lourdes (manque de solutions compensatoires, renouvellement des réseaux et matériels d'éclairage...), des évolutions dans l'approche programmatique (végétalisation, voies pompiers, ambition pour l'aménagement de l'esplanade De Pontac avec complément de financement au titre des équipements d'intérêt général par le contrat de co-développement...), et marginalement l'augmentation du taux de TVA (de 19,6 à 20%).

Dans le même temps, des pistes d'économies sont permises par la redéfinition des espaces aménagés sur les secteurs arrière-base et plaque portuaire, et par la suppression du parking silo public (rendue possible par le fait que le financement n'était pas assuré par les participations PAE), le projet ayant finalement été porté par le Port et la Caisse des dépôts.

La répartition des dépenses entre la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole est mise à jour en fonction des transferts de compétences, la ville conservant l'éclairage public, les parcs et jardins et l'équipement de l'espace public pour les manifestations. Les dépenses liées aux réseaux électriques, non affectées dans la délibération de 2010, sont également régularisées au regard des compétences (ville puis métropole en 2015).

- Concernant les équipements publics de proximité :

Différentes rubriques du programme sont modifiées suite à une redéfinition de la stratégie municipale de réalisation de ses équipements publics. La dissémination de petits équipements spécifiques au sein des macro-lots a laissé place à une approche rationalisée de mutualisation des équipements, qui en facilite la gestion et permet une meilleure occupation au fil de la journée par plusieurs publics. De ce fait, le projet urbain comporte maintenant deux importants pôles d'équipements publics : côté Chartrons sur les îlots C11 et C13 voisineront un groupe scolaire, une crèche et des locaux associatifs, côté Bacalan seront juxtaposés un groupe scolaire, une crèche, le gymnase et une structure d'animation. Par ailleurs, la taille des groupes scolaires projetés permet finalement de réaliser les 24 classes programmées en deux groupes scolaires.

Au final, si tous les services prévus seront bien rendus, le nombre de bâtiments à construire s'est réduit (annexe 2). Outre le nombre de groupes scolaires :

- l'équipement culturel est intégré au groupe scolaire Bassins à flot (BAF) 2,
- l'équipement associatif et l'équipement séniors sont regroupés dans un équipement associatif polyvalent,
- l'expérience des appartements pour assistantes maternelles n'ayant pu se concrétiser faute d'accord du Département, les deux appartements achetés ont été convertis en micro-crèche et un point relais petite enfance sera prévu.

Le bilan est mis à jour des budgets actuellement connus des groupes scolaires et de la répartition entre les collectivités prévue dans les conventions financières dédiées. Tous les équipements ne sont cependant pas encore en phase opérationnelle et les enveloppes peuvent être amenées à évoluer, néanmoins la stratégie de mutualisation des équipements est source d'économie.

### 3/ Mise à jour du bilan

- En recettes :

Le passage à la surface de plancher n'est pas sans impact sur les prévisions de recettes, assises sur les m<sup>2</sup> construits, en lien avec l'évolution du mode de calcul ou encore la structure de l'offre immobilière produite (poids des activités hôtelières et para-hôtelières par exemple, qui génèrent une participation faible).

Le comblement progressif du déficit grâce au dynamisme du projet urbain atteint aujourd'hui un maximum et les prévisions de recettes tendent à se stabiliser autour de 49,9 M€ à terme (92% de l'objectif de 2010).

Par ailleurs, il est proposé d'exonérer de participation les extensions de moins de 40m<sup>2</sup> sur les constructions existantes à la date d'approbation du PAE (le dispositif touche de façon onéreuse des particuliers dont le bien est inclus dans le périmètre) ; l'impact de la mesure est estimé à seulement 25 300 € environ à ce jour).

Concernant la répartition des recettes entre les collectivités, sur la base d'un programme des équipements publics mis à jour :

- Bordeaux Métropole est amenée à conserver 36,4 M€ de recettes, ce qui est presque inchangé par rapport à 2010 (-1,6%). Cette somme représente environ 73% des recettes contre 68% en 2010,
- la ville est amenée à récupérer à terme 13,5 M€ contre 13,9 M€ en 2010, soit environ 27% des recettes contre 32% en 2010.

- En dépenses :

le volet espaces publics et réseaux s'établit à 77,4 M€, ce qui représente une augmentation de 11,3% par rapport au montant approuvé en 2010 mais seulement 3% par rapport à la valeur actualisée 2018. Ce programme est maintenant assuré à hauteur de 65,8 M€ par les compétences de Bordeaux Métropole soit 85% et de 11,6 M€ par celles de la ville (15%), ce qui est sensiblement équivalent à la répartition initiale car la structure des dépenses a aussi évolué. L'augmentation de la dépense est majoritairement absorbée par Bordeaux Métropole dont l'investissement augmente de 35,6% par rapport à la valeur 2010 mais de 26,8% par rapport à la valeur actualisée ; la dépense de la ville est stable.

Le programme des équipements de superstructure est estimé à 51,4 M€, ce qui représente une diminution de 5,8% par rapport à la valeur 2010 et même de 13,2% par rapport à la valeur actualisée. Ce programme relève à hauteur de 22,8 M€ des compétences de Bordeaux Métropole (44%) et de 28,6 M€ pour les compétences de la ville (56%), ce qui diffère fortement de 2010 en raison de l'augmentation des postes groupes scolaires et de l'économie réalisée sur le reste.

- bilan du PAE actualisé :

au final, le bilan du PAE en dépenses et en recettes s'établira comme suit (voir aussi annexe 3) :

- programme global des équipements publics d'un montant total de 128,9M€TTC soit une augmentation de 3,7% par rapport à 2010 (-4,1% par rapport au montant actualisé), financé à 38,7% par les participations et à hauteur de 61,3% par les collectivités,

- pour Bordeaux Métropole (annexe 3), la dépense totale (espaces publics et groupes scolaires) s'élève à 88,6M€TTC et la recette à 36,4M€, soit un investissement net de 52,2M€, composés de 18,3M€ pour équipements d'intérêt général (plaque portuaire, esplanade De Pontac) et 33,9M€ pour les équipements propres à l'opération,

- pour la ville (annexe 3), la dépense totale atteint 40,3M€TTC et la recette attendue 13,5M€, soit un investissement net de 26,7M€, composés de 21,2M€ pour équipements d'intérêt général et 5,5M€ pour les équipements propres à l'opération.

La construction de ce nouveau quartier revient donc aux collectivités à une dépense nette de 114 euros TTC par m<sup>2</sup> construit.

Les éléments non modifiés de la délibération de 2010 demeurent applicables.

**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** la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

**VU** la délibération n°2010-0136 du 26 mars 2010 instaurant le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que la mise à jour du PAE est aujourd'hui rendue nécessaire par les évolutions du projet et du contexte réglementaire (compétences des collectivités),

**DECIDE**

**Article unique** : d'approuver la modification du PAE telle que décrite dans le présent rapport et dans ses annexes.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>24 DÉCEMBRE 2019</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>24 DÉCEMBRE 2019</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--