COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 23 novembre 2012
(convocation du 12 novembre 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre Deux Mil Douze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÛZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11h50
M. CAZABONNE Alain à M. BONNIN Jean-Jacques
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h40
Mme CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric à partir de 12h
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10h
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 11h
Mme LIRE Marie-Françoise à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10h45
M. PIERRE Maurice à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10h
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 9h45
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 12h55
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle à partir de 11h50
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme TOUTON Elisabeth

M. CAZENAVE Charles à Mme CHAVIGNER Michèle
M. CHARRIER Alain à M. ANZIANI Alain à partir de 12h40
M. DAVID Jean-Louis à M. BRON Jean-Charles
M. DAVID Yohan à Mme. COLLET Brigitte
Mme DELATTRE Nathalie à Mme WALRYCK Anne
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
Mme EWANS Marie-Christine à M. CHARRIER Alain
jusqu'à 12h40 et M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h40
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. SOLARI Joël
M. LOTHAIRE Pierre à M. SIBE Maxime
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. DELAUX Stéphan
M. REIFFERS Josy à M. BOUSQUET Ludovic
Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda

LA SEANCE EST OUVERTE

**Mise en place d'une taxe d'aménagement à taux majoré sur le secteur Bordeaux
Brazza - Décisions**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 - Présentation des enjeux et objectifs du projet urbain

Après avoir confié en 2009 une première étude pour l'élaboration d'un plan guide sur le secteur de Brazza à Djamel Klouche, la ville de Bordeaux proposait en 2011 à la communauté urbaine le lancement d'une étude pré opérationnelle sur le secteur stratégique du débouché du pont Bacalan-Bastide (Brazza Nord). Elle a été confiée à l'agence KCAP.

Les grands enjeux urbains qui ont animé ces études étaient les suivants :

- assurer le prolongement du Parc aux Angéliques et son articulation avec le parc des coteaux,
- engager une restructuration urbaine au droit du débouché du pont Bacalan-Bastide,
- organiser les déplacements et la desserte en transports en commun au débouché du pont en améliorant la qualité du maillage vers Bordeaux, vers Lormont et Cenon,
- maîtriser l'émergence d'un nouveau quartier en introduisant une nouvelle mixité fonctionnelle,
- encadrer les nouvelles constructions dans un souci d'éco-aménagement et d'éco-construction.

Cette étude a suggéré l'émergence de 5 sous-secteurs dont les espaces publics en constituent l'armature :

- Bordeaux Estuaire au débouché du pont et le long de la Garonne,
- le Quartier Actif au sud de la rue Chaigneau et au nord de Soferti,
- la Ville Intime avec le parc Cornubia qui constitue le prolongement de la trame verte du bord de Garonne vers le parc des coteaux,
- le quartier Allée Brazza dans le prolongement du pont,
- la « forêviaire » sur et le long des emprises ferroviaires,

2 - Les composantes du projet urbain

2.1 Le programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction s'élève à environ 570 000 m² de surfaces développées

Il se décompose comme suit :

361 500 m² de surfaces de logement

73 800 m² de surfaces de bureaux

73 200 m² de surfaces d'activités

17 000 m² de surfaces de commerce

44 500 m² de surfaces d'équipements (publics et privés)

Il représente une production d'environ 4 500 logements dont les typologies sont conformes aux orientations définies à l'échelle de la Plaine rive Droite.

2.2 Le programme des équipements publics d'infrastructure et de superstructure

Il se décompose en :

- un ensemble d'équipements d'infrastructure

- de compétence communautaire : des voiries structurantes pour le quartier mais surtout pour le fonctionnement de ce territoire d'agglomération. Il est à noter que ces équipements structurants seront traduits dans le PLU à l'occasion de sa 7^{ème} modification par le biais de servitudes de localisation.

Il s'agit :

- de l'aménagement du débouché du pont Bacalan-Bastide
- de l'aménagement du boulevard Chaigneau
- de la réalisation de l'Allée Brazza
- de l'aménagement de la rue Lajaunie
- de l'aménagement des emprises ferroviaires en espace public majeur (entre le boulevard Chaigneau Bichon et le secteur Mayaudon) ; sachant que la mutation de ces emprises ferroviaires est encore en cours d'analyse
- de l'aménagement de la place Chaigneau

- de compétence communale : des équipements de desserte électrique. L'aménagement de ce nouveau quartier nécessite :
 - la réalisation d'une extension de réseaux
 - pour partie, la réalisation d'un poste « source » à l'échelle de la Plaine Rive Droite
- un ensemble d'équipements publics de superstructure :
 - de compétence communale : 2 groupes scolaires, une structure petite enfance, un gymnase, une bibliothèque, un centre de loisirs, une salle de vie associative ;
 - de compétence communautaire : une déchetterie.

Ces équipements feront l'objet, dans le PLU 7^{ème} modification, d'un emplacement réservé.

Pour information, il est également prévu à proximité du secteur Brazza Nord la réalisation d'un collège sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général (secteur Mayaudon) et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (Brazza Sud).

Le coût des équipements publics justifiant l'instauration de ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à : 92.300.000 € HT dont 47.600.000 € HT au titre des équipements de compétence communautaire et 44.700.000 € HT au titre des équipements de compétence communale.

Il est important de préciser ici qu'aucun équipement d'assainissement ne sera pris en compte dans le calcul de cette taxe d'aménagement à taux majoré, et que par voie de conséquence s'appliquera, à chaque autorisation d'occupation des sols déposée, la participation forfaitaire pour le financement de l'assainissement collectif.

2.3 Le périmètre

Il représente environ 53 hectares conformément au plan joint.

3 - Traduction du projet urbain dans le PLU

Le PLU traduira ce projet urbain dans sa 7^{ème} modification au travers d'un règlement U Brazza spécifique d'une nouvelle orientation d'aménagement, de servitudes de localisation essentiellement pour les équipements publics structurants de voirie, ou d'emplacements réservés essentiellement pour les équipements publics de superstructure.

4 - La mise en place d'une taxe d'aménagement majoré

Au regard du programme des équipements publics rendus nécessaires par l'organisation de l'urbanisation de ce secteur et en regard du programme prévisionnel de construction il est proposé l'instauration d'un taux majoré de 20% de la taxe d'aménagement venant se substituer au taux général de 2,6%.

Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale d'environ 40.000.000 € à mettre en regard de la recette fiscale qui serait perçue par la communauté urbaine avec le taux de droit commun de 2,6% soit environ 5.300.000 €.

Il est également précisé que cette taxe à taux majoré supportée par les futurs constructeurs ne participera au financement des équipements publics listés ci-dessus que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur défini.

5 - Les modalités de reversement à la commune de Bordeaux

La mise en place d'un dispositif dérogatoire au principe d'un reversement de 1/7^{ème} de taxe d'aménagement tel que défini par la délibération du 25 novembre 2011 et ce conformément à l'article L 331-2 alinéa 6 du code de l'urbanisme sera mis en place.

Ces modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opèreront en fonction du niveau d'investissement mobilisé par la Ville de Bordeaux et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics.

Plus précisément, sera reversée à la ville de Bordeaux, la part de la taxe versée par les constructeurs en fonction d'un pourcentage, par équipement relevant de sa maîtrise d'ouvrage. Ce pourcentage traduit la part de financement de chaque équipement devant être supportée par les futurs constructeurs et celle incombant aux collectivités du fait d'une fonction d'intérêt général de l'équipement.

En effet, la circulaire du 17 mars 2011 stipule que « un EPCI peut prévoir un reversement de cette taxe à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements relevant de leurs compétences ».

Ne seront donc pas prises en compte les charges de fonctionnement desdits équipements.

En effet la volonté du législateur était clairement de mettre en place un dispositif visant à favoriser le développement des équipements publics nécessaires à l'urbanisation.

Le produit de cette taxe d'aménagement sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de la CUB et de la Ville de Bordeaux.

6 - Mise en place d'un dispositif de suivi financier et fiscal impliquant :

- les maîtres d'ouvrage des équipements publics, (principalement la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux)
- le service instructeur des AOS de la ville de Bordeaux
- les services communautaires suivants : la direction territoriale, la direction de l'urbanisme et la direction de la fiscalité et des aides publiques qui a mis en place, suivant la délibération du 25 Novembre 2011, un service dédié.

7 - Rappel des exonérations applicables

Il convient de rappeler ici que les exonérations de Taxe d'Aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de CUB dans sa délibération du 25/11/2011 s'appliquent sur ce secteur de Taxe d'Aménagement à taux majoré.

En dehors de l'ensemble des exonérations de plein droit défini par le code de l'urbanisme aux articles L331-7 et suivants, et R331-4 et suivants seront exonérés :

- partiellement les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L331-7 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit ou du PTZ+) dans la limite de 90 % ;
- et totalement dans la limite de 50 % de leur surface au-delà de 100 m², les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article R31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (logements financés avec le PTZ +) cf annexe à la présente délibération.

8 - Mise en œuvre du projet urbain

L'instauration de cette taxe d'aménagement à taux majoré n'est qu'un jalon dans la mise en œuvre du projet urbain de Brazza.

Les autres jalons indispensables à sa mise en œuvre effective sont les suivants et devront faire l'objet de décisions spécifiques validées par le Conseil de Communauté:

- le PLU dans sa 7^{ème} modification,
- des décisions du Conseil engageant les études et programmant les travaux des différents équipements publics,

- la programmation des investissements dans le programme pluriannuel des investissements 2013-2017 et suivants,
- l'intégration des actions et investissements communautaires dans les contrats de co-développement 2012-2014 et suivants (sachant que dans le contrat actuel n'est prévu qu'un avenant relatif au co-financement par la CUB de l'assistant à maîtrise d'ouvrage)
- la mise en place d'un dispositif de gouvernance autour :
 - * d'une équipe projet regroupant essentiellement les services de la Ville de Bordeaux et la CUB
 - * de prestataires extérieurs
 - * d'instances techniques
 - * de pilotage (Comité de suivi et Comité de Projet des Opérations d'Aménagement) permettant de suivre l'état d'avancement du projet urbain et de prendre autant que de besoin des décisions concernant l'ensemble des composantes du projet (urbains, techniques, architecturales, environnementales ou financières)

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 Communauté,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L331-1 et suivants ;
VU la délibération du conseil de CUB N°2011/0773 du 25 novembre 2011 ;
VU les études pré-opérationnelles conduites sur ce secteur de Brazza.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT le volume des investissements publics rendus nécessaires pour l'aménagement et le développement de ce secteur de Bordeaux au débouché du futur pont Bacalan/Bastide.

DECIDE

Article 1 : Un taux de 20 % pour la taxe d'aménagement sur le secteur délimité au plan ci-annexé sera instauré.

Article 2 : Ce secteur sera reporté dans les annexes du PLU communautaire

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2012,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
29 NOVEMBRE 2012

PUBLIÉ LE : 29 NOVEMBRE 2012

M. MICHEL DUCHENE