

## COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 28 novembre 2014  
(convocation du 21 novembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Novembre Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

#### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. LABARDIN Michel à M. BOBET Patrick  
M. MAMERE Noël à M. CHAUSSET Gérard à partir de 12h  
Mme VERSEPUY Agnès à M. MANGON Jacques  
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à partir de 11h  
Mme WALRYCK Anne à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30  
Mme KISS Andréa à Mme BOST Christine  
M. TURON Jean-Pierre à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h50  
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain  
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BERNARD Maribel à partir de 12h20  
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique  
Mme BREZILLON Anne à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain

Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphan à partir de 12h10  
M. DUBOS Gérard à M. DELLU Arnaud  
M. FETOUEH Marik à M. ROBERT Fabien  
M. GARRIGUES Guillaume à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h30  
Mme JARDINE Martine à Mme FERREIRA Véronique  
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANÇOIS Béatrice jusqu'à 10h25  
M. LE ROUX Bernard à Mme BOUDINEAU Isabelle  
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine jusqu'à 12h puis à M. MARTIN Eric  
Mme PEYRE Christine à Mme LEMAIRE Anne-Marie à partir de 12h  
M. RAUTUREAU Benoît à M. RAYNAL Franck à partir de 12h30  
M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à M. HURMIC Pierre à partir de 12h30  
Mme TOURNEPICHE Anne-Marie à M. TOURNERIE Serge  
M. TRIJOULET Thierry à M. HERITIE Michel à partir de 11h05

#### **EXCUSES :**

Mme. CAZALET Anne-Marie  
**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX- Projet Urbain Brazza - Modification du taux majoré de la taxe d'aménagement sur le secteur Bordeaux Brazza - Décisions**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**1 – Un projet urbain qui a évolué**

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 confiait en 2011 à KCAP la réalisation d'une étude pré opérationnelle sur le secteur stratégique du débouché du pont J. Chaban-Delmas sur Brazza Nord, en vue de définir un projet urbain de reconversion de ce secteur industriel en secteur mixte.

Les grands enjeux urbains qui ont animé ces premières 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 J. Chaban-Delmas,
- organiser les déplacements et la desserte en transports en commun au débouché du pont en améliorant la qualité du maillage vers Bordeaux, 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'écoconstruction.

A l'issue de ces études urbaines, la Cub et la Ville se sont engagées à réaliser les équipements structurants nécessaires au développement urbain de ce secteur de Brazza, et à mettre en place par délibération n°2012/0802 du Conseil de Communauté du 23 novembre 2012 une taxe d'aménagement à taux majoré à 20% permettant le financement d'une part substantielle de ces équipements structurants sur l'ensemble des 53 ha du secteur de projet.

Le taux majoré de cette taxe d'aménagement a été arrêté au regard du projet urbain de KCAP, des dépenses prévisionnelles d'équipements de superstructure et d'infrastructure de compétence communautaire et communale répondant aux besoins des futurs usagers et

évaluées à 92,3 M€ HT et du programme de construction estimé à 570.000m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON), réparties comme suit :

- 361 500 m<sup>2</sup> de SHON de logement
- 73 800 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux
- 73 200 m<sup>2</sup> de SHON d'activités
- 17 000 m<sup>2</sup> de SHON de commerce
- 44 500 m<sup>2</sup> de SHON d'équipements (publics et privés).

Cette taxe d'aménagement devait couvrir 43% du coût des équipements publics à financer par les collectivités. A noter que l'évolution des modalités de calculs de cette recette du fait du remplacement de la SHON par les surfaces de planchers (SDP) abaissait cette prévision à 40% du coût des équipements publics.

La Ville et La Cub ont par la suite souhaité poursuivre l'étude urbaine de la reconversion de ce territoire de Brazza, notamment afin de réinterroger le programme d'équipements publics. Un nouveau projet urbain, présenté par l'agence de Y. Tohmé a été validé en 2013 par la Ville et La Cub.

Il témoigne notamment d'une volonté forte de développer sur ce territoire de 53ha une grande mixité fonctionnelle permettant l'accueil en cœur d'agglomération d'une part accrue d'artisanat, ainsi qu'une importante mixité sociale. Il prévoit en effet la réalisation de 467.000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SDP), réparties comme suit :

- 305.000 m<sup>2</sup> SDP de logements, soit 4500 logements environ, dont 45% en accession libre et 55% en locatif et accession abordable ;
- 64.000 m<sup>2</sup> SDP d'activités tertiaires (bureaux, hôtellerie, commerces, activités de loisir)
- 63.000 m<sup>2</sup> SDP d'artisanat ;
- 35.000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics et privés.

Il propose également une reconquête paysagère respectueuse des traces de l'histoire de ce territoire industrialisé, tout en l'inscrivant dans les paysages de bord de Garonne et en prolongement du Parc aux Angéliques vers les Coteaux. Le nouveau projet d'aménagement des espaces publics témoigne de cette structure paysagère forte, d'un ajustement de la superficie et des traitements des espaces publics. La hiérarchisation viaire du projet permet également l'identification d'une part des espaces à usages intra îlots à porter donc par les seuls opérateurs, et d'autre part des espaces publics structurants à porter par La Cub et la Ville.

Parmi ces derniers, seuls ceux répondant en tout ou partie aux besoins des futurs usagers seront à financer au travers de la taxe d'aménagement à taux majoré, à savoir :

- l'élargissement du boulevard Chaigneau, et du quai de Brazza par l'aménagement d'un parkway permettant de prolonger le Parc aux Angéliques,
- La création de mails plantés, véritables lanières vertes traversantes, permettant de rejoindre la Brazzaligne depuis le quai de Brazza, par le réaménagement de la rue Lajaunie, des emprises ferroviaires au débouché du pont J. Chaban-Delmas, et par la création d'un troisième espace public traversant ; ces espaces publics majeurs

accueilleront les cheminements piétons, les pistes cyclables et les transports en commun.

- L'élargissement et le prolongement de la rue des Queyries,
- L'aménagement de places publiques,
- La réalisation d'un gymnase, de deux groupes scolaires et d'une médiathèque,
- Les équipements de réseaux divers, et notamment de desserte électrique.

Aussi, une réduction notable du coût global des équipements nécessaires aux futurs usagers et pour lesquels la taxe d'aménagement à taux majoré doit participer au financement, est induite. Ce coût est aujourd'hui estimé à 38.3 M€ HT.

A noter que les coûts d'équipements d'assainissement étant pris en compte dans le calcul de cette taxe d'aménagement à taux majoré, la participation forfaitaire pour le financement de l'assainissement collectif ne sera pas applicable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme selon le principe du non cumul des taxes et participation d'urbanisme.

## **2 - La mise en place d'une nouvelle taxe d'aménagement à taux majoré adaptée aux ambitions de mixité fonctionnelle et sociale du quartier**

Au regard du projet urbain modifié de Y. Tohmé de 2013, le système fiscal initialement envisagé sur ce territoire ne paraît plus compatible avec les ambitions de mixité tant fonctionnelle que sociale de ce nouveau quartier.

En effet, les modalités de calcul de la taxe d'aménagement ne permettent pas de moduler la fiscalité de certaines natures de construction. En effet, concernant l'habitat, l'accession abordable est soumise à la même fiscalité que le logement libre ; de même, concernant les activités économiques, les surfaces construites dévolues à l'activité artisanale sont taxées de la même façon que pour les logements libres ; il en est de même pour les stationnements dédiés aux activités économiques.

Aussi, le taux majoré de 20% pèse lourdement sur la charge foncière de ce territoire, notamment pour certaines activités présentant des difficultés à se maintenir en cœur d'agglomération (artisanat, activités de loisirs, bureaux d'entrée de gamme pour les très petites entreprises, commerces de proximité..., représentant près d'un tiers du programme global de construction), ainsi que pour la production d'un habitat diversifié et accessible pour tous.

Aussi, il est proposé d'abroger cette fiscalité défavorable à l'enjeu de mixité tant fonctionnelle que sociale attendue sur ce territoire, et de lui substituer une fiscalité plus adaptée.

Cette fiscalité nouvelle doit être établie en cohérence avec le nouveau programme des équipements publics rendus nécessaires par l'organisation de l'urbanisation de ce secteur et notamment de l'abaissement du coût des équipements structurants, ainsi qu'avec le programme prévisionnel de construction réajusté à la baisse de l'étude urbaine de Y. Tohmé.

Il est donc proposé la substitution d'une taxe d'aménagement à un taux majoré de 10% en lieu et place de la taxe initialement mise en place à taux majoré de 20%. Comme la

précédente taxe, cette nouvelle taxe à 10% se substituera au taux général en vigueur sur le territoire communautaire.

Cette taxe d'aménagement à taux majoré supportée par les futurs constructeurs ne participera au financement des équipements publics listés précédemment que pour la part correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur de Brazza.

Il est estimé que ce taux majoré de 10% pourra générer une recette fiscale d'environ 18.3 M €, soit 48% du coût des équipements publics à la charge des collectivités et correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur défini.

### **3 - Le périmètre de la nouvelle taxe d'aménagement à taux majoré**

Le périmètre de cette nouvelle fiscalité reste inchangé. Il représente environ 53 hectares conformément au plan annexé.

### **4 - Les modalités de versement à la Commune de Bordeaux**

La mise en place d'un dispositif dérogatoire au principe d'un versement de 1/7<sup>ème</sup> 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 versement 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 compétence. Ce pourcentage traduit la part de financement de chaque équipement devant être supportée par les futurs constructeurs et celle incomptant 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 versement 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.

### **5 - Le dispositif de suivi financier et fiscal**

Le dispositif spécifique de suivi financier et fiscal d'ores et déjà mis en place au sein de la Communauté urbaine de Bordeaux et impliquant tant côté Cub que côté Ville de Bordeaux les maîtres d'ouvrage des équipements publics, les services instructeurs des autorisations d'urbanisme, et les directions concernées ('urbanisme, territoriale, et ressources fiscales et dotation) est maintenu.

Plus globalement, un dispositif de pilotage financier global de ce projet urbain sera mis en place permettant une vision consolidée et échelonnée de l'ensemble des dépenses et des recettes correspondant à cette opération d'aménagement.

## **6 - Rappel des exonérations applicables**

Il convient de rappeler ici que, outre 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, les exonérations de Taxe d'Aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de CUB dans sa délibération du 28 novembre 2014 s'appliquent sur ce secteur de Taxe d'Aménagement à taux majoré.

## **7 - Mise en œuvre du projet urbain**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduira dans sa 8<sup>ème</sup> modification ce projet urbain modifié au travers d'un règlement UBrazza 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. Il pourra par ailleurs proposer l'inscription d'un pourcentage minimum d'activités artisanales, venant ainsi compléter le nouveau dispositif fiscal en faveur du développement de l'artisanat en cœur d'agglomération.

La mise en œuvre de l'ensemble du projet urbain et notamment la programmation des équipements publics dépassant les stricts besoins des futurs usagers du nouveau quartier seront traduits :

- dans le programme pluriannuel des investissements 2015-2019 et suivants, et feront l'objet de délibérations spécifiques confirmant ainsi la décision de faire desdits équipements. Il est par ailleurs proposé de poursuivre le dispositif actuel de gouvernance autour d'une équipe projet regroupant essentiellement les services de la Ville de Bordeaux, de prestataires extérieurs et d'instances spécifiques de pilotage (Ateliers Brazza, 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 (urbaines, 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 L331-7 et suivants et R331-4 et suivants ;

**VU** la délibération du Conseil de Cub du 28 novembre 2014 ;

**VU** l'étude urbaine de Y. Tohmé conduite sur ce secteur de Brazza,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** le volume des investissements publics rendus nécessaires pour l'aménagement et le développement de ce secteur de Bordeaux justifie la mise en place d'une fiscalité particulière.

**DECIDE**

**Article 1 :**

Un taux de 10 % pour la taxe d'aménagement majorée sur le secteur délimité au plan ci annexé est instauré.

**Article 2 :**

Ce secteur sera reporté dans les annexes du PLU communautaire.

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

Le groupe des élus Communistes et Apparentés vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 novembre 2014,

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

M. MICHEL DUCHENE

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
5 DÉCEMBRE 2014

PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2014