

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <br><b>BORDEAUX<br/>MÉTROPOLE</b> | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <b>Délibération</b> |
|  | <b>Séance publique du 27 novembre 2015</b>  | <b>N° 2015-749</b>  |

## Convocation du 20 novembre 2015

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 2015 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOUL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, M. Noël MAMERE.

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

M. Alain JUPPE à M. Michel LABARDIN  
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT  
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE  
Mme Anne BREZILLON à Mme Dominique IRIART  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE  
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne WALRYCK  
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Gérard DUBOS à M. Arnaud DELLU  
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST  
Mme Frédérique LAPLACE à M. Jacques BOUTEYRE  
M. Bernard LE ROUX à Mme Michèle FAORO  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUH  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI

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

M. Noël MAMERE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h25  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h10  
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h40  
Mme Maribel BERNARD à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30  
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h30  
M. Jean-Louis DAVID à M. Dominique ALCALA à partir de 10h45  
M. Stephan DELAUX à M. Michel DUCHENE à partir de 11h45  
Mme Conchita LACUEY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h  
M. Pierre LOTHAIRES à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h05  
Mme Arielle PIAZZA à Mme Christine PEYRE à partir de 11h  
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 10h30  
M. Alain SILVESTRE à M. Alain TURBY à partir de 12h10  
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 11h30

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

M. COLOMBIER Jacques à partir de 11h40

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <br><b>BORDEAUX<br/>MÉTROPOLE</b> | <b>Conseil du 27 novembre 2015</b>                          | <b>Délibération</b> |
|  | Pôle dynamiques urbaines<br><b>Direction de l'urbanisme</b> | <b>N° 2015-749</b>  |

---

**Le Bouscat - îlot témoin "Libération Centre-Ville" - Convention de Projet urbain partenarial (PUP) entre Bordeaux Métropole et l'office public Gironde Habitat - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole depuis le 1er janvier 2015, a initié l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » : la commune du Bouscat s'est inscrite dans cette démarche, et a proposé à la Communauté urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway reliant Bordeaux à Eysines.

Par la suite, 18 « îlots témoins » ont été identifiés pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements » : le projet « Libération centre-ville » au Bouscat compte parmi ces îlots. Celui-ci a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat (Résidence Jean Moulin).

En 2012, la société Simcra (propriétaire des fonciers exploités par Renault) a lancé un appel d'offre de cession de ses biens, en vue de la réalisation d'un programme immobilier d'importance : lauréat, le projet des sociétés Véalis développement et Bouygues Immobilier proposait en effet 35 500 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher de logements, commerces et activités.

Parallèlement en 2013, Gironde Habitat a lancé un dialogue compétitif visant à sélectionner une équipe de prestataires pour la réalisation du projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, située avenue de la Libération au Bouscat, dont l'Office est propriétaire. Le projet portait sur un programme prévisionnel de 2 465 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une offre de réhabilitation/extension des existants, soit un total de 4440 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Ces projets immobiliers induisent, en termes d'usages et de fonctionnement, un programme d'équipements publics lié globalement à leurs dessertes urbaines. De plus, l'îlot « Libération centre-ville » devant être desservi par la future ligne D de tramway, ce programme prévisionnel d'équipements publics a pour vocation

de mettre en relation le centre-ville du Bouscat à la station tramway, offrant par ce biais une mobilité alternative à la voiture particulière à l'échelle métropolitaine.

Il a donc été convenu avec les opérateurs d'un principe de participation au financement de ce programme d'équipements publics via conventions de projet urbain partenarial.

Dès juin 2014, la Communauté urbaine de Bordeaux et la ville du Bouscat ont organisé deux procédures de concertation, l'une portant sur le programme prévisionnel d'équipements publics, l'autre sur le programme de constructions immobilières.

La poursuite du projet d'aménagement global ayant été validée par les collectivités, la ville du Bouscat a sollicité La Cub par délibération de son Conseil municipal en date du 14 octobre 2014 en vue de déléguer sa maîtrise d'ouvrage concernant les équipements publics communaux du programme d'équipements publics global de l'opération d'aménagement « Libération centre-ville ». La Cub a accepté cette demande en date du 31 octobre 2014 par délibération communautaire.

Concernant le projet de reconversion des établissements Renault, la Communauté urbaine de Bordeaux et les sociétés Véalis développement et Bouygues Immobilier ont conclu une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme : en date du 31 octobre 2014, le Conseil métropolitain a validé ce principe ; la convention de projet urbain partenarial a été signée par les parties en février 2015.

Enfin et selon le même principe pour ce qui concerne le projet de développement de la résidence Jean Moulin, Bordeaux Métropole et l'Office public Gironde Habitat ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, objet de la présente délibération.

## **1. Projet urbain : programme d'équipements publics et répartition des maîtrises d'ouvrage**

### Le contexte

L'opération globale d'aménagement « Libération centre-ville » a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat (Résidence Jean Moulin).

Cette opération globale prévoit :

- un programme prévisionnel de constructions d'environ 39208 m<sup>2</sup> de surface plancher à destination de logements, résidence services seniors, commerces et activités (39940m<sup>2</sup> initialement prévus). La programmation logement, conformément aux orientations du Programme local de l'habitat (PLH), présente 25% de surface de plancher de logements locatifs sociaux, soit environ 8 916 m<sup>2</sup>.

Ce programme d'opération d'aménagement se décompose lui-même selon les deux opérations citées ci-avant, des sociétés Véalis Développement et Bouygues Immobilier pour 35 500 m<sup>2</sup> de surface plancher et de Gironde Habitat pour 3708 m<sup>2</sup> de surface plancher (4 440 m<sup>2</sup> SP (Surface plancher) initialement prévus),

- un programme prévisionnel d'espaces publics d'environ 15 400 m<sup>2</sup>.

La convention de projet urbain partenarial, objet de la présente délibération, vise à définir les modalités de participation financière de l'Office public Gironde Habitat aux équipements publics dont la réalisation par Bordeaux Métropole et la ville du Bouscat est rendue nécessaire par l'opération de développement de la résidence Jean Moulin, opération immobilière inscrite au sein de l'opération globale 'Libération Centre-ville' sur la commune du Bouscat.

### L'opération de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, son programme immobilier

Issue d'un dialogue compétitif, cette opération a pour objectifs la rénovation et la remise aux normes (y compris les normes thermiques) des logements existants de la résidence et la création d'une nouvelle offre en logements au sein du même foncier.

Lauréat, le projet du groupement Artotec / RCR Arquitectes / Terrell / Astéo / Math Ingénierie / Atelier Physalis a été retenu en décembre 2013 et développe une offre de réhabilitation - extension d'environ 1 167 m<sup>2</sup> SP des logements existants (1 975m<sup>2</sup> initialement prévus) : en plus d'un programme prévisionnel de 34 nouveaux logements locatifs sociaux, soit environ 2 541 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie en 10 T2, 16 T3, 6 T4, 2 T6 (au lieu de 2T5 initialement).

#### Les équipements publics induits par le projet de la résidence Jean Moulin

Les équipements publics induits par le projet de la résidence Jean Moulin sont le résultat d'une réflexion urbaine d'ensemble entre collectivités et opérateurs ayant amené à l'élaboration du projet d'aménagement « Libération centre-ville » décrit ci-avant.

Le programme prévisionnel d'équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel (travaux, maîtrise d'œuvre et frais divers) sont fixés ci-après, prévoit des travaux d'aménagement d'espaces publics dont revêtements de surface, éclairage, mobiliers urbain, espaces verts, réseaux d'eaux pluviales, d'éclairage et d'arrosage.

Les travaux de raccordements et branchements de l'opération immobilière aux réseaux divers (y compris assainissement eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP)) au sens de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme sont pris en charge directement par le constructeur.

| Equipements Publics                                 | Coût HT (€)    |
|---|----------------|
| <b>Voïries nouvelles:</b><br>nouvelle allée Castéja | 394 774        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>394 774</b> |

Au regard du foncier nécessaire à la réalisation de ce programme d'équipements publics, Gironde Habitat s'engage à présenter à son organe délibérant la cession d'une emprise foncière d'environ 280 m<sup>2</sup> issue de la parcelle AT97 dans les meilleurs délais à compter de la signature de la présente convention PUP, le prix de cession convenu entre les parties s'élevant à 30€ le m<sup>2</sup>.

#### Maîtrises d'ouvrage du programme d'équipements publics

Par la convention de projet urbain partenarial, la ville du Bouscat et Bordeaux Métropole s'engagent à réaliser ou faire réaliser les équipements publics rendus nécessaires par l'opération de rénovation et développement de la résidence Jean Moulin de Gironde Habitat décrits ci-avant.

Ce projet d'aménagement d'équipements publics comprend la réalisation d'ouvrages de compétence communale et de compétence métropolitaine. L'exécution simultanée de ces travaux de compétence communale avec ceux de compétence métropolitaine de l'opération se justifie par un souci d'obtention à terme d'une unité de conception et un traitement des espaces homogènes en termes techniques et qualitatifs.

Dans ce cadre, et conformément au Code général des collectivités territoriales, la ville du Bouscat et Bordeaux Métropole ont convenu de la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage unique relative à la réalisation de ce programme d'équipements publics – prévoyant et organisant la délégation de maîtrise d'ouvrage de la ville du Bouscat vers Bordeaux Métropole – délibération municipale du 14 octobre 2014 et délibération communautaire du 31 octobre 2014.

## **2. Périmètre de projet urbain partenarial**

Le périmètre du projet urbain partenarial est délimité par le plan joint en annexe à la présente délibération, soit le tènement foncier constitué des parcelles cadastrées AT 95, AT 96 et AT 97.

### **3. Délai de réalisation des équipements publics**

Bordeaux Métropole s'engage à la réalisation des travaux d'équipements publics mentionnés ci-avant lesquels seront achevés au plus tard à la livraison du programme de logements neufs de Gironde Habitat – selon les estimations prévisionnelles de coûts travaux décrites ci-avant.

### **4. Participation financière du constructeur au programme d'équipements publics**

Eu égard au programme de constructions de l'opération de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, de ses besoins en terme de fonctionnement induits et ses conséquences en terme d'équipements publics, la participation due par le constructeur est égale à la fraction du coût des équipements publics prévus au paragraphe 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini au paragraphe 2 du présent rapport délibératif.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

34/94e de 50% du coût total de réalisation de la nouvelle allée Castéja, soit 71 395 € (cette part correspond à la moitié du cout de réalisation au prorata du nombre de logements desservi : 94 logements desservis par cette voie, 34 logements concernés par cette opération). Ainsi, et suite à négociation avec le constructeur, le montant prévisionnel de la participation financière totale à la charge du constructeur s'élève à : **71 395 €**.

### **5. Exonération de la taxe d'aménagement et de la participation financière d'assainissement collectif**

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la présente convention de PUP (Projet urbain partenarial) est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage relative à la mention de la signature de la convention PUP.

La nouvelle construction se raccordant directement au réseau des eaux usées existant, celle-ci ne sera pas exonérée, sur la période équivalente, de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) conformément à la délibération n°2013 0381 du 31 mai 2013.

### **6. Modalités de versement de la participation financière du constructeur**

Le constructeur s'engage, à la demande expresse de Bordeaux Métropole, à lui verser le montant de la participation prévue au paragraphe 4 de la présente selon les modalités ci-après définies. Le constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes selon l'échéancier suivant :

- 100 % du montant prévisionnel dans les 30 jours ouvrés suivant la déclaration d'ouverture de chantier adressée par le titulaire du permis de construire à Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole, compétente en matière de projet urbain partenarial, recevra l'intégralité de la participation attendue du constructeur au titre de l'ensemble du programme d'équipements publics induit par le projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin.

La part de participation de l'opérateur destinée à la réalisation d'équipements publics de compétence communale sera reversée à la ville du Bouscat, conformément à la délibération communautaire en date du 31 octobre 2014, relative aux modalités techniques et financières de réalisation d'ouvrage de compétence communale.

### **7. Indexation de la participation due par Gironde Habitat**

Le versement prévu au paragraphe 6 ci-dessus est indexé sur l'indice national des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'économie et des finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/lo dans lequel :

- lo est le dernier indice publié au ...., soit la date de signature de la convention ci-annexée, soit lo = ....
- l est le dernier indice publié 15 jours avant la date de chaque échéance

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

**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 article L.332-11-3,**

**VU le code de l'urbanisme article L.332-11-4,**

**ENTENDU le rapport de présentation**

**CONSIDERANT QUE** le programme des équipements publics induit par l'opération immobilière de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin de l'Office public Gironde Habitat nécessite la mise en place d'une convention de projet urbain partenarial entre Bordeaux Métropole et l'Office public,

**DECIDE**

**Article 1 :**

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention de projet urbain partenarial entre Bordeaux Métropole et l'Office public Gironde Habitat ci-annexée, ainsi qu'à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier,

**Article 2 :**

La recette de participation résultant de cette opération sera ouverte sur les budgets des exercices concernés au chapitre 13 article 1348 fonction 515 pour la fraction métropolitaine (soit 55 546€ TTC) et au chapitre 45, article 4582, fonction 515 dédié pour la fraction communale (soit 15 849€ TTC).

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2015

|  |  |
|--|--|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b><br><b>8 DÉCEMBRE 2015</b> | Pour expédition conforme,<br>par délégation,<br>le Vice-président, |
| <b>PUBLIÉ LE :</b><br><b>8 DÉCEMBRE 2015</b>             | Monsieur Michel DUCHENE  |