

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 29 avril 2016	N° 2016-257

Convocation du 22 avril 2016

Aujourd'hui vendredi 29 avril 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à M. Jacques GUICHOUX
Mme Zeineb LOUNICI à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
M. Jean-Louis DAVID à M. Stéphan DELAUX

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 12h30
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h35
M. Patrick BOBET à M. Michel LABARDIN à partir de 13h15
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h20
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h45
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET de 9h45 à 11h25
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h50
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h50
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 10h40
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h25
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h50
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 10h00
Mme Véronique FERREIRA à Mme BOST à partir de 11h30
M. Marick FETOUH à Mme Laurence DESSERTINE à partir 11h45 et à M. Fabien ROBERT à partir de 12h50
Mme Béatrice de FRANÇOIS à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 12h35
Mme Magali FRONZES à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h50
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h35
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45 et à M. Pierre HURMIC à partir de 13h10
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h05 et à Mme Chantal CHABBAT à partir de 13h15
M. Alain JUPPE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h50
Mme Andréa KISS à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h35
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h40
M. Pierre LOTHAIRES à M. Daniel HICKEL à partir de 12h10
Mme Christine PEYRE à Mme Agnès VERSEPUY à partir de 13h15
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h40
M. Benoit RAUTUREAU à M. Franck RAYNAL à partir de 12h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI de 11h00 à 12h00

M. Clément ROSSIGNOL PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h05
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 10h00
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h05
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h30
M. Alain TURBY à M. Michel DUCHENE à partir de 12h25
M. Michel VERNEJOUL à M. Gérard DUBOS à partir de 11h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 avril 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie	N° 2016-257

Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique - Renouvellement de la zone d'aménagement différé (ZAD) -Autorisation - Décision

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) avait été arrêté par le Préfet le 9 juin 2010, et confirmé par décret du Conseil d'Etat N°2012-646 du 3 mai 2012. Ce décret a désigné l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité, et ce, jusqu'au 23 juin 2016.

Par courrier en date du 15 mars 2016, le Préfet sollicite l'avis de Bordeaux Métropole sur le renouvellement de cette ZAD pour une durée de six ans, l'EPA Bordeaux Euratlantique restant désigné comme titulaire du droit de préemption. Bordeaux Métropole dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis. Au-delà de ce délai, l'avis est réputé défavorable.

1. SITUATION ACTUELLE ET PRESENTATION DES ENJEUX URBAINS

L'OIN Bordeaux-Euratlantique s'étend sur 738 hectares répartis sur les communes de Bordeaux (386 ha), Bègles (217 ha) et Floirac (135 ha), de part et d'autre de la Garonne.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, futur pont Jean-Jacques Bosc...). De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine.

Depuis plus de quinze ans, les collectivités ont ainsi identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise. C'est aujourd'hui un territoire en mouvement, faisant l'objet de premiers investissements publics et privés, tels que la Maison de l'économie créative en Aquitaine (MECA), le siège de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes ou la Cité numérique.

C'est dans ce territoire que s'inscrit l'intervention de l'EPA Bordeaux-Euratlantique en cohérence avec les enjeux de régénération urbaine et de développement de la ville durable fixés avec l'Etat et les collectivités. Cette action, qui accompagne l'important développement de la gare Saint-Jean, s'est traduite par la création de deux projets urbains majeurs sur les territoires bordelais et floracais – les zones d'aménagement concerté (ZAC) « Bordeaux Saint-Jean Belcier » de 144 ha, et « Garonne-Eiffel » de 128 ha – et se poursuivra par diverses opérations d'aménagement sur le territoire béglais.

2. OUTILS D'INTERVENTION DE L'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE

Les objectifs et engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPA dans le cadre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, notamment en matière opérationnelle et financière, ont été entérinés par un protocole de partenariat 2010-2024. Celui-ci souligne en particulier l'importance d'une intervention foncière volontariste de la puissance publique et notamment de l'EPA, dans une logique d'anticipation des futures opérations mais aussi de prévention des risques de dérive des prix. Sans constituer une fin en soi, la maîtrise des mutations foncières constitue en effet un préalable indispensable à une opération d'une telle ampleur.

L'EPA, depuis sa création, a entrepris de nombreuses acquisitions foncières dont il estime qu'à l'avenir, elles pourraient représenter, en cumul, de l'ordre du tiers de la superficie de l'OIN.

3. BILAN DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE 2010-2016

Comme les partenaires de l'OIN en sont convenus dans le protocole partenarial 2010-2024, la mise en œuvre du projet de Bordeaux-Euratlantique a nécessité d'organiser une stratégie coordonnée d'intervention foncière faisant prévaloir l'intérêt général et, à ce titre, de procéder à l'acquisition des terrains et immeubles porteurs d'enjeux, au fur et à mesure de leur mise en vente par leurs propriétaires.

L'EPA Bordeaux-Euratlantique, désigné par le décret en Conseil d'Etat titulaire du droit de préemption jusqu'au 23 juin 2016, a utilisé ce droit dans l'objectif de lutter contre la spéculation immobilière et d'empêcher les mutations incontrôlées sur le périmètre de l'OIN. Dans le cas contraire, en raison de la publicité autour de l'OIN et des nouvelles infrastructures de transport, des logiques de valorisations opportunistes et spéculatives, ne s'inscrivant dans aucune vision d'ensemble et compromettant l'avenir du quartier, risqueraient de se mettre en place.

La création de la ZAD a ainsi permis à la puissance publique, via l'EPA, de disposer d'un spectre opérationnel gradué allant de la veille sur les mutations à l'acquisition par préemption.

Veille des mutations foncières

Le premier atout de la ZAD est d'instaurer une veille sur les mutations au travers des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Du 25 novembre 2011 au 31 décembre 2015, 1 730 DIA ont ainsi été transmises à l'EPA Bordeaux-Euratlantique. Seule une minorité de ces DIA examinées par l'EPA fait l'objet d'investigations complémentaires, compte tenu de l'intérêt stratégique de la parcelle concernée ou d'un niveau de prix jugé anormalement élevé. Le dossier est alors examiné conjointement avec France Domaine. En fonction de l'analyse produite, la procédure peut déboucher sur une négociation avec le propriétaire sans conduire systématiquement à l'exercice du droit de préemption par l'EPA.

Acquisitions

L'EPA Bordeaux-Euratlantique exerce son droit de préemption de manière extrêmement ciblée pour répondre aux enjeux stratégiques de l'OIN pour lesquels il est missionné. C'est pourquoi les parcelles concernées par une acquisition par préemption ne représentent que 1,4% de celles faisant l'objet d'une mutation. Ainsi, entre juin 2010 et février 2016, l'EPA a procédé à 24 acquisitions par préemption pour 17,3 M€ représentant 92 130 m² de terrain.

Il est intéressant de noter qu'un tiers de ces acquisitions ont fait l'objet d'une préemption en révision de prix, contribuant ainsi à maîtriser l'évolution des valeurs foncières de référence et donc à lutter contre la spéculation engendrée par un projet urbain d'une telle ampleur.

4. OBJET DU RENOUVELLEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Le renouvellement de la ZAD s'inscrit en parfaite continuité de la stratégie foncière poursuivie depuis 2010 et depuis l'arrêté préfectoral de création d'un périmètre provisoire de ZAD. Sur l'ensemble du périmètre, au travers du suivi des DIA, la ZAD renouvelée permettra d'accompagner les mutations foncières dans une double logique de lutte contre la spéculation foncière et de maîtrise du développement urbain. Sans ce dispositif, compte tenu des signes tangibles de changement et de développement des quartiers concernés par l'OIN, des phénomènes contraires au processus de régénération urbaine mis en œuvre par l'EPA Bordeaux-Euratlantique sont à craindre.

Sur les secteurs couverts par les ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » et « Garonne Eiffel », le droit de préemption continuera à être exercé avec parcimonie en complément des autres modes d'acquisition foncière.

Sur les secteurs non couverts par ces deux ZAC, soit plus de la moitié du périmètre, la ZAD constituera encore le principal outil de régulation et d'acquisitions foncières permettant de mettre en œuvre des projets urbains plus ponctuels.

Compte tenu de la pertinence de l'outil ZAD quel que soit l'avancement opérationnel des projets urbains en son sein, le périmètre du renouvellement proposé est identique à celui instauré précédemment. Pour rappel, il porte sur la totalité du périmètre réglementaire de l'OIN à l'exception :

- du secteur de renouvellement urbain du quartier Sainte-Croix, concerné par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- du quartier d'habitat social de la Benauge, concerné par le nouveau programme national de rénovation urbaine 2014-2024 ;
- du secteur de la ZAC des Quais de Floirac, s'agissant d'une opération déjà en cours de réalisation en régie directe par Bordeaux Métropole.

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 notamment ses articles L 212-1 et R 212-1,

VU l'arrêté préfectoral du 9 juin 2010 portant création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD),

VU la délibération n°2010/0673 du Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux du 24 septembre 2010, émettant un avis favorable au périmètre provisoire de ZAD sur le territoire de l'opération d'intérêt national (OIN) Euratlantique, sous réserve d'une adaptation mineure visant à exclure dudit périmètre la ZAC des Quais de Floirac,

VU le décret n° 2012-646 du 3 mai 2012 portant création d'une zone d'aménagement différé sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac (Gironde),

VU le protocole de partenariat 2010-2024 de l'OIN Bordeaux-Euratlantique,

VU la demande du Préfet adressée au Président de Bordeaux Métropole en date du 15 mars 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la ZAD créée par le décret susvisé vise à faciliter la mutation urbaine d'environ 250 hectares du cœur d'agglomération sur un périmètre de 738 hectares centré autour de la gare Saint-Jean et s'étendant de part et d'autre de la Garonne sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac ;

CONSIDERANT QUE l'OIN Euratlantique doit notamment se traduire par 2 500 000 m² de nouvelles surfaces bâties de logements, bureaux, locaux d'activités, surfaces commerciales et équipements publics ;

CONSIDERANT QU'il y a lieu de doter l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique de moyens de maîtrise foncière lui permettant d'assurer ses missions ;

CONSIDERANT QUE le secteur où l'EPA doit développer une politique foncière correspond au périmètre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique à l'exception :

- du secteur de renouvellement urbain du quartier Sainte-Croix, concerné par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés,
- du secteur commun avec le quartier « Benauges – Henri Sellier – Léo Lagrange » bénéficiant du nouveau programme national de rénovation urbaine 2014-2024,
- et du secteur de la ZAC des Quais de Floirac, mené en régie par Bordeaux Métropole ;

CONSIDERANT QUE le décret susvisé désigne l'EPA Bordeaux Euratlantique comme titulaire du droit de préemption jusqu'au 23 juin 2016, et qu'au-delà de cette date, afin de permettre la poursuite de la mise en œuvre de l'OIN, il convient de renouveler la zone d'aménagement différée pour une durée de six ans ;

DECIDE

Article unique : de donner un avis favorable au renouvellement, pour une durée de six ans, de la zone d'aménagement différé (ZAD) instaurée dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique, conformément au périmètre ci-annexé, l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique étant désigné comme titulaire du droit de préemption.

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

Abstention : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE;

Ne prend pas part au vote : Madame CALMELS

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 avril 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 19 MAI 2016	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 19 MAI 2016	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

bordeaux euratlantique

