

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 14 avril 2017 | N° 2017-232 |

Convocation du 7 avril 2017

Aujourd'hui vendredi 14 avril 2017 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 Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, 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 TRIJOLET, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Arnaud DELLU
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h20
M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h10
Mme Brigitte TERRAZA à M. BOURROUILH-PAREGE jusqu'à 10h15
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h20
Mme Josiane ZAMBON à Mme Andréa KISS à partir de 12h20
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h55
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 11h10
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 10h40
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Yohan DAVID jusqu'à 11h45
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 11h55
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL jusqu'à 10h00
Mme Marie RECALDE à M. Jacques GUICHOUX à partir de 11h10
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Thierry TRIJOLET à M. Michel VERNEJOUL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h25

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  | Conseil du 14 avril 2017 | Délibération |
| | Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier | N° 2017-232 |

Bordeaux - Institution du droit de préemption renforcé sur le périmètre de la concession d'aménagement du centre historique confiée à la Société anonyme d'économie mixte locale (SEML) In Cité - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2016/780 du 16 décembre 2016 a été instauré le Droit de préemption urbain (DPU) simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan local d'urbanisme (PLU) révisé.

Aux termes de l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme, il est proposé, aujourd'hui, de renforcer ce droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement confiée à la Société anonyme d'économie mixte locale (SEML) In Cité par délibération du 10 avril 2015, à l'exception des secteurs situés dans la Zone d'aménagement différé (ZAD) de l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique.

A ce titre certaines opérations exclues du droit de préemption simple, seront alors soumises au droit de préemption renforcé, telles que les aliénations de lots de copropriété, les cessions de parts ou actions d'une société d'attribution, les aliénations d'immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans.

En effet, ce secteur, tel qu'il est figuré sur le plan ci-annexé, représente des enjeux forts de revitalisation durable du cœur d'agglomération qui constitue un élément essentiel de son attractivité et de son rayonnement. Les actions volontaristes de la puissance publique sur l'habitat ont déjà permis, depuis 2002, de réhabiliter environ 10% du parc de logements du centre-ville.

Les objectifs assignés au concessionnaire In Cité visent ainsi à poursuivre la dynamique engagée pour l'affirmation des valeurs patrimoniale, sociale et économique du centre-ville.

L'intervention du concessionnaire In Cité s'inscrit, par ailleurs, dans le cadre du projet urbain ReCentres initié en 2010 suite au décret établissant Bordeaux parmi les villes lauréates du Programme national de requalification des quartiers dégradés (PNRQAD).

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) habitat validé au sein du Plan local d'urbanisme (PLU) valant Programme local de l'habitat (PLH), mentionne cet objectif de réhabilitation du parc dégradé, tout en veillant à maintenir la population résidente. Il s'agit ainsi de produire du logement locatif social tout en luttant contre le

logement indigne, au moyen de l'acquisition-amélioration du patrimoine ancien, mais également du conventionnement, avec ou sans travaux.

Dans le cadre de cette politique de revitalisation menée depuis plusieurs années, il existe de nombreux sites sur lesquels une requalification s'avère nécessaire, pour continuer à lutter contre l'habitat indigne et renforcer la diversité sociale par le maintien du caractère social de l'occupation des logements.

Ainsi, au titre des objectifs affichés au sein de la concession aménagement, figurent en premier plan la volonté de favoriser la mutation des secteurs de potentiel repérés grâce au projet urbain « ReCentres », de résorber les poches d'habitat dégradé, mais également d'accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée par une action visant à produire des loyers maîtrisés.

Pour ce faire, le concessionnaire est sollicité pour mettre en œuvre des Opérations de restauration immobilière (ORI) ainsi que des procédures de Déclaration d'utilité publique (DUP) Travaux, ce qui suppose des acquisitions.

L'objectif assigné au concessionnaire en matière d'habitat de qualité à des prix modérés, peut également nécessiter la préemption de certains immeubles. Il s'agit, en effet, d'éviter les opérations générant du mal-logement, d'accroître la qualité générale des réhabilitations, de négocier des grandes typologies, des loyers encadrés et des locaux communs résidentiels (poubelles, vélos) adaptés au nombre de logements ; il s'agit enfin de porter une attention au développement durable lors des projets de réhabilitation, en termes de performance thermique.

InCité est, donc, amenée à mobiliser l'usage du droit de préemption renforcé plus particulièrement dans les copropriétés dans le cadre des actions suivantes :

- restructuration de cœurs d'îlots nécessitant une acquisition limitée aux lots de rez-de-chaussée,
- revitalisation commerciale grâce à l'achat, la réhabilitation puis la remise sur le marché de lots commerciaux en rez-de-chaussée,
- restructuration de plateaux pour créer une offre de logements plus grande en typologie et/ou en surface dans l'objectif de lutter contre la spécialisation du parc en petits logements et le maintien de micro-logements créés antérieurement par sur découpage d'immeuble,
- création de locaux communs (vélos, tri sélectif) par acquisition de lots en rez-de-chaussée d'immeuble,
- prévenir la création de logements indignes dans le cadre de divisions et mises en copropriété.

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 les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme,

VU les articles L 211-4 et R-211-2 suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2014-530 du Conseil communautaire du 26 septembre 2014,

VU la délibération n°2016-777 du Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 approuvant le PLU révisé,

VU la délibération du Conseil d'administration d'Euratlantique du 24 juin 2016 déléguant son droit de préemption à In Cité sur une partie du périmètre de la ZAD,

VU la concession d'aménagement confiée à IN CITE, signée le 22 mai 2014,

VU le Programme d'orientations et d'actions (POA) pour l'habitat du PLU valant PLH adopté par délibération susvisée du Conseil métropolitain du 16 décembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'afin de pouvoir répondre aux objectifs énoncés ci-dessus et mener à bien ces politiques urbaines, il est nécessaire que sur le secteur soumis à la concession d'aménagement confiée à la SEML IN CITÉ un droit de préemption renforcé soit institué selon les dispositions de l'article L.211.4 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des secteurs de la concession situés dans la ZAD Euratlantique,

DECIDE

Article 1 : d'instituer en application de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux dont est titulaire la SEML In Cité, tel que figuré sur le plan ci-annexé, étant précisé que le renforcement du DPU ne s'appliquera pas aux secteurs de la concession situés dans la ZAD Euratlantique,

Article 2 : de procéder à l'accomplissement des formalités de publicité visées aux articles R 211-2 et 211-3 du Code de l'urbanisme, de reporter le périmètre du droit de préemption ainsi renforcé au PLU et ouvrir un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens acquis,

Article 3 : de confirmer en tant que de besoin les termes de la délibération n°2014-0530 du Conseil de Communauté du 26 septembre 2014 déléguant le droit de préemption urbain à In Cité sur cinq périmètres opérationnels.

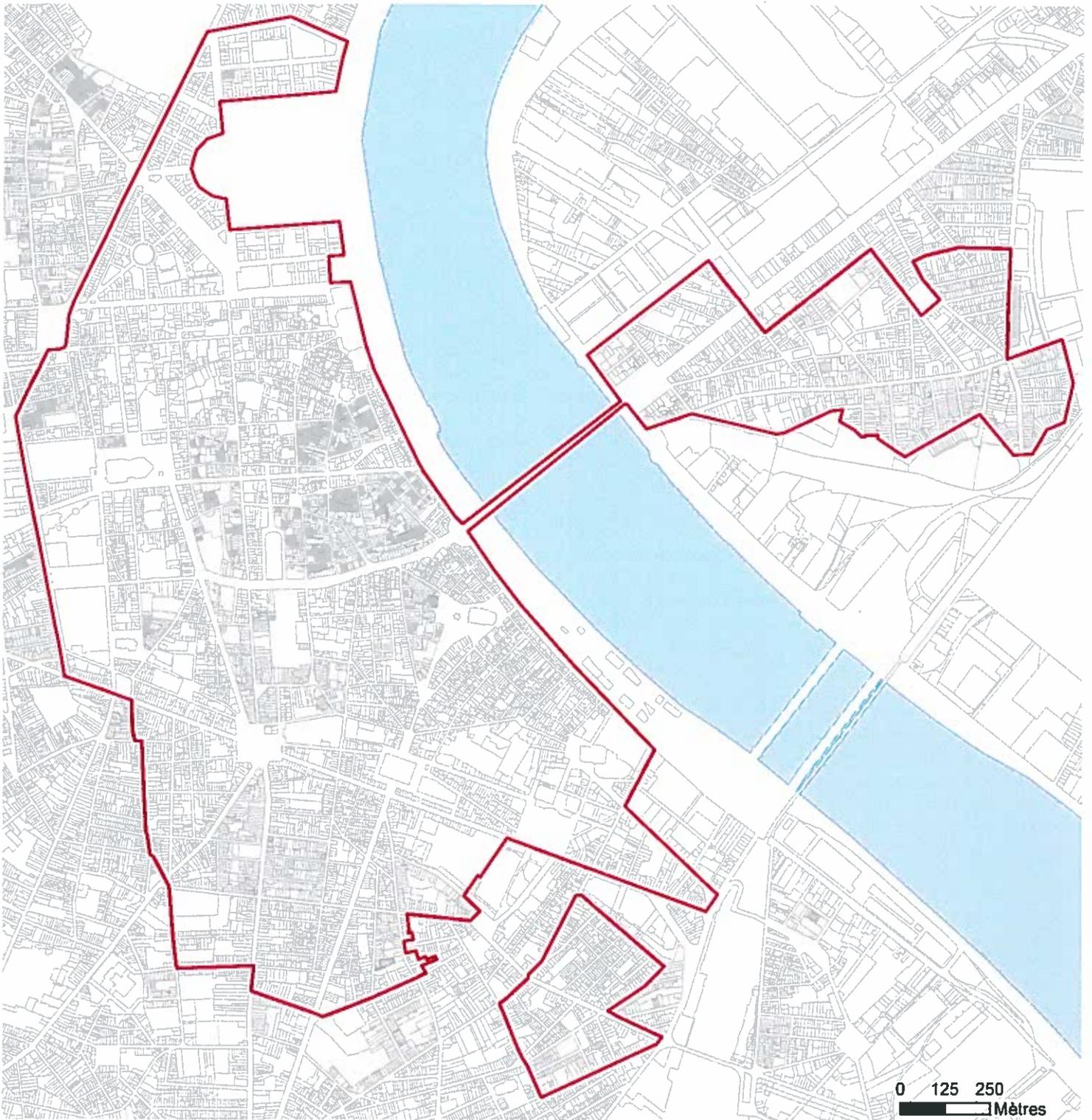
Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur COLOMBIER;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 14 avril 2017

| | |
|---|--|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 9 MAI 2017 | Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jacques MANGON |
| PUBLIÉ LE : 9 MAI 2017 | |

COMMUNE DE BORDEAUX

Application du DPU renforcé sur la Convention publique d'Aménagement de Bordeaux Centre historique



Légende

 Convention publique d'aménagement Bordeaux centre historique hors ZAD



Traitement : P.D.W./D.F./stratégie foncière
proposé le Mars 2017
Source : cadastre D.G.J. 2010
Source : S.I.O Bordeaux Métropole
Etude foncière/CAP_Bordeaux_Centre