

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 23 mars 2018	N° 2018-102

Convocation du 16 mars 2018

Aujourd'hui vendredi 23 mars 2018 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 :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, 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, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, 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, M. Gérard DUBOS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCOTTE à partir de 13h25
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25
Mme Anne BREZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 13h40
M. Marik FETOUH à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h35
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 mars 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie	N° 2018-102

**Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique - Zone d'aménagement concerté (ZAC)
Garonne Eiffel - Dossier de réalisation - Avis de Bordeaux Métropole**

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel s'inscrit dans l'opération d'aménagement « Bordeaux Euratlantique » déclarée, par décret du Conseil d'Etat n°2009-1359 du 5 novembre 2009 publié au Journal Officiel du 7 Novembre 2009, Opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article R121-4-1 du Code de l'urbanisme.

L'OIN Euratlantique porte sur l'aménagement de 730 hectares dont 128 concernent la ZAC Garonne Eiffel respectivement 81 hectares sur Bordeaux et 47 hectares sur Floirac. Il est à noter que cette ZAC comporte 13 hectares non-inscrits au périmètre de l'OIN et situés sur la commune de Floirac. Ce périmètre de cohérence de projet a fait l'objet d'une approbation, par arrêté interministériel, en date du 27 janvier 2016 et d'une procédure de création, par arrêté préfectoral, en date du 14 mars 2016.

D'un point de vue règlementaire, le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel a fait l'objet d'une délibération d'approbation par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique lors de sa séance du 27 octobre 2017. Il comprend, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, le périmètre opérationnel de la ZAC, le projet de programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. S'agissant des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent à Bordeaux Métropole, le dossier de réalisation doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de cette dernière sur le principe de réalisation des équipements prévus, les modalités d'incorporation dans le patrimoine métropolitain et le cas échéant, les modalités de sa participation au financement. Cette étape constitutive du dossier de réalisation a fait l'objet d'une délibération d'approbation par Bordeaux Métropole lors de sa séance du 29 septembre 2017.

Dans cette continuité et conformément à l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au titre de sa compétence Urbanisme et sur saisine du Préfet, émet un avis sur le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel.

1 - Le projet urbain et ses modalités de réalisation

Le projet de la ZAC Garonne Eiffel s'inscrit dans les objectifs généraux de l'OIN Bordeaux Euratlantique, lesquels doivent :

- s'attacher à produire une offre diversifiée de logements et conférer à ces nouveaux quartiers les aménités nécessaires à la promotion d'un retour des habitants en ville,
- contribuer à remédier aux nombreuses coupures urbaines et intégrer le développement des transports en commun, pour structurer le territoire, l'organiser et le rendre plus lisible,
- conduire la reconquête de friches industrielles et terrains sous occupés tout en veillant à maintenir sur ce territoire des équipements faisant partie de la diversité de la ville,
- inventer un rapport nouveau de la ville au fleuve : maîtrise des risques, aménités multipliées, rétablissement du rapport direct perdu du fait de la présence d'infrastructures infranchissables...,
- être attentif à la mixité sociale et fonctionnelle des opérations au sein de chacun des quartiers, mettre en valeur les atouts locaux (patrimoine, histoire, identité paysagère, équipements...),
- porter une attention particulière à la concertation des projets avec la population y compris pour favoriser la prise en compte de l'identité et de l'histoire du site.

Ces objectifs généraux, inscrits au projet stratégique et opérationnel de l'OIN, conduisent à la programmation prévisionnelle totale de 2 500 000 m² de surface hors-œuvre nette répartis comme suit :

- 1 200 000 m² de logements et 80 000 m² de résidences (personnes âgées, étudiants, artistes...),
- 400 000 m² de bureaux,
- 150 000 m² de locaux d'activités,
- 40 000 m² de commerces,
- 170 000 m² d'équipements,
- 50 000 m² d'hôtels,
- 410 000 m² correspondant à de la programmation non affectée qui pourra faire l'objet d'opérations selon des procédures restant à déterminer (programmes d'aménagement d'ensemble, projets urbains partenariaux, ZAC...).

Plus précisément et dans ce cadre, le projet de la ZAC Garonne Eiffel développe les objectifs suivants :

- poursuivre l'esprit « rive nature » sur cette séquence de la plaine rive droite en valorisant la présence de la Garonne et des coteaux,
- créer des quartiers agréables à vivre, prenant appui sur la mémoire des lieux, pour les futurs habitants et usagers,
- étendre le centre d'affaires de la Gare Bordeaux Saint Jean à la rive droite en tête du pont Saint Jean,
- favoriser les mixités sociales et fonctionnelles au sein des quartiers,
- faire des quais et des boulevards des espaces publics qualitatifs partagés entre les différents modes de déplacements, valoriser ces derniers dans leur caractère alternatif à la voiture,
- prendre en compte les contraintes inondations et en positiver les risques afin de tendre vers une plus grande qualité de vie.

A la lecture du projet urbain, qui est de qualité, il apparaît que ces objectifs sont tenus, néanmoins, certains aspects méritent un travail de consolidation autour :

- des cohérences architecturales, volumétriques, typologiques, pour lesquelles un processus de présentation dédié, déjà existant sur la ZAC Saint Jean Belcier, doit être pérennisé. Le cas échéant, ce processus peut prendre la forme d'un avis, émis par Bordeaux Métropole et les villes de Bordeaux et Floirac selon leur périmètre respectif d'exercice de compétences. Il devra permettre de garantir la qualité, les usages futurs, les coûts et facilitera, ainsi, la remise future en gestion ou dans le patrimoine public des différents équipements et ouvrages,
- des cohérences paysagères, urbaines développées le long du fleuve Garonne. A cet effet, les aspects stratégiques d'aménagement du territoire, intrinsèques à la ZAC Garonne Eiffel, et les logiques de l'atelier Garonne doivent s'inscrire dans un travail de grande proximité entre Bordeaux Métropole, les

villes de Bordeaux et Floirac, d'une part, et l'EPA Bordeaux Euratlantique, d'autre part. Une attention particulière sera portée en direction du traitement en boulevard urbain des quais de la Souys.

2 - Le Programme global des constructions à réaliser

Le Programme global des constructions à réaliser s'élève à 965 015 m² de Surface de plancher (SDP), majoritairement en faveur de logements. Le dossier de réalisation prévoit ainsi la programmation suivante :

- 723 321 m² de logements,
- 124 600 m² de bureaux,
- 16 776 m² de locaux d'activités,
- 16 728 m² de commerces,
- 14 034 m² d'hôtels,
- 69 556 m² d'équipements publics et collectifs.

Compte tenu des destructions de logements et des mutations spontanées sur des fonciers non maîtrisés par l'EPA Bordeaux Euratlantique, ce dernier prévoit à terme sur le périmètre de la ZAC la réalisation de 10 250 logements répartis à concurrence de 5 200 logements sur Bordeaux et 5 050 sur Floirac. La répartition prévisionnelle s'établit comme suit :

- 35% pour le locatif social,
- 15 à 20% pour l'accession encadrée,
- 45 à 50% pour l'accession libre.

Cette perspective permettra l'accueil d'une population de 18 000 nouveaux habitants ainsi que plus de 10 000 emplois.

3 - Le Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics a été approuvé, respectivement, par :

- la ville de Bordeaux lors du Conseil municipal du 9 octobre 2017,
- la ville de Floirac lors du Conseil municipal du 28 septembre 2017,
- Bordeaux Métropole lors du Conseil métropolitain du 29 septembre 2017.

Ce programme détermine l'ensemble des équipements d'infrastructure et de superstructure rendus nécessaires par l'aménagement de ce quartier, identifie leur maître d'ouvrage ainsi que leurs futurs propriétaires et gestionnaires.

S'agissant de l'évolution du centre Matteoti, il est rappelé que son devenir ainsi que celui des activités du centre Deschamps (emprise au sol suffisante, bâtiments, usage, non superposition de fonctions) relèvent de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Les réalités d'usage à terme du futur centre Matteoti sont, à ce jour, partiellement inconnues ; la poursuite du dialogue entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique sera de nature à conforter l'inscription de cet équipement au sein de son environnement de proximité et d'en garantir ses futurs objectifs d'exploitation.

Conformément aux dispositions du protocole cadre pour la réalisation de la ZAC (article 7.2), les *« équipements publics d'infrastructure prévus au titre du programme des équipements publics de la ZAC, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPA et qui sont destinés à revenir à la Métropole feront l'objet d'études de conception établies en accord avec les services concernés de la Métropole et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. »*

4 - Le bilan de l'opération

Le bilan de l'opération s'élève en dépenses et en recettes à 367 873 000€ HT dont un déficit prévisionnel d'opération qui s'élève à 8 479 000€ HT couvert par l'équilibre général de l'opération Bordeaux Euratlantique.

4.1 - Les dépenses s'établissent à hauteur de :

- 112 755 000€ HT pour le poste foncier, conformément à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE). La grande majorité des fonciers appartient aux collectivités territoriales, à des acteurs publics ou parapublics. L'évaluation de cette dépense tient compte de la volonté de certains propriétaires de réaliser eux-mêmes des opérations de construction dans le respect des orientations de la ZAC,
- 41 900 000€ HT pour les études et prestations de service notamment les études techniques, environnementales, juridiques, de remise en l'état des sols et aléas,
- 213 218 000€ HT pour les études et travaux dédiés aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

L'ensemble de ces dépenses n'intègre pas les coûts de réalisation des équipements publics de superstructure inscrits au programme des équipements publics et dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par les différentes collectivités.

4.2 - Les recettes se décomposent de la manière suivante :

- les recettes de cession de charges foncières représentent 230 562 000€ HT soit 63% du montant total des recettes de l'opération. Leur répartition respective s'établit en faveur de 175 573 000€ HT pour les cessions liées aux logements et 54 989 000€ HT pour les cessions liées aux activités,
- les recettes de participation d'urbanisme, qui s'appliquent à toute personne demandant une autorisation d'urbanisme dans le cadre de la ZAC n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur, s'élèvent à 41 810 000€ HT. Les montants prévisionnels sont équivalents à ceux appliqués sur la ZAC Saint Jean Belcier. Leur montant détaillé retenu est le suivant :

Type de programme	Participation constructeur en €/m ² Valeur mars 2016 – Indexation TP01
Équipements publics ou d'intérêt collectif	0
Logements locatifs sociaux	60
Logements en accession sociale ou logements locatifs intermédiaires	100
Logements en accession libre	200
Bureaux	170
Commerces	200
Hébergements hôteliers	200
Locaux d'activités	60
Places stationnement	1 500 € par place

- les autres recettes sont issues de la vente de travaux et s'élèvent à 87 022 000€ HT. Elles correspondent pour partie aux participations publiques inscrites au protocole cadre de la ZAC Garonne Eiffel délibéré en séance du Conseil de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017. Elles s'élèvent à 47 260 000€ HT dont 20 260 000€ HT sont consacrés aux financements des équipements d'infrastructures (quai Deschamps - Boulevard Joliot Curie - Tête de pont Saint Jean (Belvédère) – Quai de la Souys – Trémie Tregey) ainsi que 27 000 000€ HT pour la réalisation de trois groupes scolaires de 18 classes chacun.
Ce montant tient compte d'un apport gratuit de terrains, propriété de Bordeaux Métropole, valorisé à hauteur de 3 015 000€.

Il importe de préciser que les éléments financiers de la ZAC Garonne Eiffel ont fait l'objet d'accords préalables déjà délibérés :

- le protocole partenarial OIN 2010-2024,

- le protocole cadre ZAC Garonne Eiffel,
- le protocole cadre spécifique au groupe scolaire Deschamps,
- le protocole foncier et ses avenants.

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 général des collectivités locales, et notamment l'article 5217-2,

VU le Code de l'urbanisme et en particulier son article R 311-8,

VU le décret ministériel n°2010-306 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne Eiffel,

VU la délibération n°2017-526 approuvant le protocole cadre de la ZAC Garonne Eiffel et portant accord sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,

VU la délibération n° 2017-626 portant accord sur la réalisation du groupe scolaire Deschamps,

VU la délibération n°D-2017/413 portant accord de la ville de Bordeaux sur le principe de réalisation des équipements publics de compétence communale,

VU la délibération de la ville de Floirac portant approbation du programme des équipements publics en date du 2 octobre 2017,

VU la délibération n° 2014-0261 approuvant la convention générale de réalisation des études et travaux relatifs aux réseaux d'eau potable situés sur le périmètre de l'OIN,

VU la synthèse des avis techniques émise en date du 1^{er} février 2018 par Bordeaux Métropole et jointe en annexe qui sera adressée à l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique pour prise en compte dans les différents projets.

VU le dossier de réalisation approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA Euratlantique et transmis pour avis par Monsieur le Préfet de la Gironde,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel répond aux ambitions métropolitaines de ce secteur stratégique,

CONSIDERANT QUE le dossier de réalisation est conforme aux engagements entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique formalisés dans les différents protocoles et conventions délibérés et signés,

DECIDE

Article unique : Bordeaux Métropole émet un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 11 AVRIL 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 11 AVRIL 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Virginie CALMELS</p>
---	---