

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 avril 2018	N° 2018-251

Convocation du 20 avril 2018

Aujourd'hui vendredi 27 avril 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, Mme Brigitte TERRAZA, 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. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, 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:

M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Maribel BERNARD à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Nicolas BRUGERE à Mme Dominique IRIART
M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphane DELAUX
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Didier CAZABONNE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Bernard JUNCA à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
M. Pierre LOTHAIRE à M. Eric MARTIN
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Patrick BOBET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à M. Michel DUCHENE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h10
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h20
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS à partir de 11h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h10
M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à Mme Chantal CHABBAT à partir de 12h32
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h00
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Magali FRONZES de 10h à 11h05
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE jusqu'à 10h55
M. Benoît RAUTUREAU à M. Daniel HICKEL à partir de 11h20
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 10h40
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 11h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 avril 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	<i>N° 2018-251</i>

BORDEAUX - Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc - Création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) métropolitaine - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole et les communes de Mérignac, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles, font converger leurs efforts pour l'aménagement et le développement de la zone d'activités et d'emplois qui s'étend sur 2 500 hectares autour de l'aéroport.

1. Rappel : l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc

Créée par délibération du Conseil métropolitain du 25 septembre 2015, l'OIM Bordeaux Aéroparc vise à garantir l'attractivité et le développement de l'activité et de l'emploi dans l'un des premiers pôles économiques de la région, situé sur les communes de Mérignac, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles.

Le potentiel d'accroissement de l'emploi dans l'OIM est estimé à plus 10 000 emplois à horizon 2030.

Pour atteindre cet objectif, concourant à l'organisation du maintien, de l'extension et de l'accueil des activités économiques sur le territoire, Bordeaux Métropole, dans le périmètre de l'OIM Bordeaux Aéroparc, réalise et coordonne :

- un programme d'équipements publics en infrastructures et réseaux à même d'accompagner et valoriser les importants développements immobiliers et urbains en cours et à venir, ainsi que le développement constant du trafic aéroportuaire ;
- la production d'une offre immobilière et de terrains aménagés à court, moyen et long termes correspondant à la demande des entreprises, notamment celles de la filière aéronautique-spatial-défense ;
- une action foncière publique d'anticipation sur les secteurs d'aménagement à moyen et long termes.

2. Enjeux fonciers spécifiques à ce grand territoire en développement, nécessitant de préserver des réserves foncières pour des opérations d'aménagement à moyen et long termes

Le potentiel de développement et d'accroissement de l'emploi dans ce territoire est lié d'une part au rayonnement des entreprises et infrastructures aéroportuaires qui le composent, mais aussi aux vastes emprises foncières encore disponibles et non aménagées, localisées dans plusieurs secteurs autour de l'aéroport. Bordeaux Métropole souhaite assurer un développement progressif sur ces emprises foncières, à des coûts maîtrisés, répondant aux besoins des entreprises, en particulier productives, (industrie, artisanat) et des territoires. Ce foncier encore disponible ne pourra être totalement construit, compte tenu de la présence dans certains secteurs de zones humides, forestières ou d'espèces protégées qui impliquent de les laisser à leur état naturel. L'un des enjeux de l'OIM Bordeaux Aéroparc est donc l'optimisation de cette ressource foncière et la recherche du meilleur équilibre possible entre développement de l'emploi et protection des ressources naturelles. La recherche de cet équilibre fragile implique des actions coordonnées et une mise en œuvre des projets qui intègre à la fois l'enjeu de production d'une offre immobilière nouvelle et celui du maintien des fonctions écologiques du territoire.

Pour mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'objectif d'implantation de 10 000 nouveaux emplois sur ce territoire, Bordeaux Métropole privilégiera en premier lieu des partenariats avec les propriétaires, les aménageurs, opérateurs immobiliers, et porteurs de projets notamment pour les opérations d'aménagement de court ou moyen terme.

Dans les secteurs nécessitant un portage foncier de moyen ou long terme, ou lorsque la structure foncière du secteur, ou encore les enjeux écologiques, économiques ou d'aménagement le nécessiteront, Bordeaux Métropole poursuivra et renforcera sa politique d'acquisition foncière, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine.

3. Création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) à l'intérieur de l'OIM, destinée à mobiliser des réserves foncières et à maintenir des valeurs foncières conformes à l'accueil in fine d'activités industrielles et artisanales

Compte tenu des enjeux fonciers décrits ci-avant, qui sous-tendent l'atteinte des objectifs publics de développement assignés à ce territoire stratégique, la création par Bordeaux Métropole d'une Zone d'aménagement différé, telle qu'autorisée dans ses formes renouvelées par la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014, s'inscrit dans la continuité de la création de l'OIM en septembre 2015 et vient spécifiquement renforcer le dispositif en matière de stratégie et action foncières.

En effet, Bordeaux Métropole a déjà engagé et inscrit dans son programme pluriannuel d'investissements d'importants travaux d'infrastructures dans le secteur de l'Aéroparc, tant en matière d'équipements structurants (extension de la ligne A du tramway, investissements lourds d'amélioration des voiries...) que de desserte des différents secteurs d'aménagement. Cette dynamique d'investissements pour la création de nouveaux équipements de mobilité performants et pour la création de nouveaux espaces publics va s'accroître dans les prochaines années, entraînant une valorisation du foncier du secteur.

La ZAD apparaît, aujourd'hui comme un outil nécessaire sur ce territoire dans la perspective de constituer des réserves foncières à des coûts maîtrisés, compatibles avec les équilibres financiers des futures opérations d'aménagement et avec les capacités financières des entreprises industrielles et artisanales pour s'installer durablement.

La ZAD ouvre en effet, pour une durée de six ans, et sur des périmètres fonciers cohérents et homogènes dont la viabilisation doit s'effectuer progressivement à moyen et long termes, un nouveau droit de préemption en faveur de Bordeaux Métropole qui se substitue au droit de préemption urbain actuel, et fixe, pendant cette durée de six ans, la nouvelle date de référence pour l'estimation de la valeur vénale des biens à acquérir à la date de création de la ZAD.

Cet outil permet ainsi de tempérer l'impact des investissements publics sur les valeurs foncières en limitant les comportements spéculatifs et d'opportunité qui pourraient survenir sur le marché foncier postérieurement à la

date de création de la ZAD, profitant d'une attractivité accrue liée à la réalisation d'équipements, infrastructures et espaces publics par la métropole et les communes.

La ZAD n'impliquera pas une acquisition systématique par la Métropole lors de chaque mutation foncière. Mais elle permettra à la Métropole d'intervenir lorsque nécessaire avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, dans des conditions juridiques et financières conformes aux objectifs de développement et d'aménagement équilibrés de l'OIM Bordeaux Aéroport.

A travers cette action coordonnée dans le cadre d'un périmètre adapté de ZAD, Bordeaux Métropole vise la préservation des réserves foncières et la régulation des valeurs foncières de ce territoire, concomitamment au processus progressif d'aménagement et d'équipement.

4. Un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) multi-sites, en cohérence avec les objectifs d'aménagement et les spécificités foncières, immobilières et urbaines du territoire de l'OIM

Dans une logique d'efficacité, de proportionnalité, de cohérence vis-à-vis des différents niveaux d'équipement et d'aménagement fonciers des secteurs de l'OIM, et de respect des mécanismes de formation des valeurs foncières et immobilières, Bordeaux Métropole fait le choix d'un périmètre multi-sites. Le périmètre proposé comprend sept secteurs totalisant 772 ha.

Parmi ces sept secteurs, cinq recouvrent un foncier majoritairement non aménagé, peu ou pas desservi en réseaux et infrastructures, qui nécessiteront la réalisation d'études préalables et d'équipements. La situation actuelle des fonciers, les contraintes à lever, les aménagements à réaliser, impliquent de maintenir des valeurs foncières conformes à ces états et usages, et conformes aux différents coûts et étapes de transformation à réaliser (réseaux, infrastructures, etc.) :

- le secteur des Circuits (73 hectares),
- le secteur Aéroport nord-ouest (274 hectares),
- le secteur Boucheries (108 hectares),
- le secteur des Deux Poteaux/Beutre (78 hectares),
- le secteur Roland Garros (51 hectares),

A ces cinq secteurs, s'en ajoutent deux qui sont déjà en partie aménagés et bâtis, mais qui conservent des emprises foncières à bâtir et des emprises sur lesquelles l'immobilier pourrait être renouvelé ou densifié :

- Secteur Kennedy (121 hectares),
- Secteur Beaudésert (67 hectares),

Ces deux secteurs bien placés à l'entrée de la zone aéroportuaire, verront à terme leur attractivité, fonctionnement et desserte largement s'améliorer et se renforcer grâce à la réalisation d'importantes infrastructures publiques :

- extension de la ligne A du tramway vert à l'aéroport,
- création d'un transport en commun performant entre Le Haillan et Pessac,
- aménagement du boulevard technologique.

Avant la réalisation de ces investissements publics par la Métropole, il est primordial de se munir d'un dispositif permettant d'accompagner les mutations foncières et immobilières, dans un objectif de stabilisation des valeurs foncières et immobilières face aux risques de spéculation liés notamment aux futures infrastructures.

Les communes de Mérignac, le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles, dont le territoire est concerné par le périmètre de ZAD proposé ont émis, par délibération, un avis favorable à l'institution de cette ZAD.

5. Les effets de la mise en place d'une zone d'aménagement différé (ZAD)

La création de la ZAD a pour effet d'ouvrir pour une durée de six ans un nouveau droit de préemption dont il est proposé que le titulaire soit Bordeaux Métropole, et ouvre la possibilité pour les propriétaires concernés de proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de leur bien.

Ce droit de préemption vient se substituer au droit de préemption urbain actuel, et les formalités de purge du droit de préemption et d'établissement des déclarations d'intention d'aliéner par les propriétaires vendeurs restent similaires à celles du droit de préemption urbain.

Les conditions d'exercice par Bordeaux Métropole du droit de préemption dans la ZAD seront sensiblement les mêmes qu'en matière de droit de préemption urbain, à l'exception des conditions d'estimation de la valeur des terrains à acquérir, et de la motivation des décisions de préemption qui devra s'effectuer par référence et dans le respect des objectifs de la ZAD.

La ZAD pourra être renouvelée au bout de six ans par délibération du conseil de Bordeaux Métropole.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment les articles L212-1 et L300-1,
VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment l'article L5217-2
VU la délibération du Conseil métropolitain n°2015/0495 en date du 25 septembre 2015,
VU les avis favorables des communes de Mérignac, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles,
VU le plan de périmètre ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'objectif assigné à l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroparc de créer les conditions d'accueil de 10 000 emplois supplémentaires d'ici 2030, qui nécessitera la mobilisation d'importantes emprises foncières dans ce territoire,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de produire un aménagement équilibré et cohérent, et qu'à cette fin il convient de :

- se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée et spéculative des valeurs foncières,
- constituer des réserves foncières en vue de la réalisation de futures opérations d'aménagement et de la préservation des ressources environnementales,

CONSIDERANT que la création d'une zone d'aménagement différé permettrait de répondre à ces objectifs en instituant un nouveau droit de préemption de nature à permettre une meilleure maîtrise de l'évolution des prix des terrains dans les secteurs les plus sensibles de l'Aéroparc.

DECIDE

Article 1 : de créer une Zone d'aménagement différé sur un périmètre multi-sites totalisant 772 hectares (plan de périmètre ci-annexé), compris dans le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroparc,

Article 2 : de désigner Bordeaux Métropole comme titulaire du droit de préemption dans la zone d'aménagement différé ainsi créée,

Article 3 : d'instaurer cette zone d'aménagement différé pour une durée de six ans.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 avril 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 MAI 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 18 MAI 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--