

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 novembre 2020	N° 2020-464

Convocation du 20 novembre 2020

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, Mme Fabienne HELBIG, M. Michel LABARDIN, M. Jacques MANGON, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCHINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alexandre RUBIO à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST
Mme Josiane ZAMBON à Mme Véronique FERREIRA
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Myriam BRET à M. Jean TOUZEAU
Mme Pascale BRU à M. Stéphane DELPEYRAT
Mme Camille CHOPLIN à M. Pierre HURMIC
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Gérard CHAUSSET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Laure CURVALE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Isabelle RAMI
Mme Sylvie JUQUIN à M. Patrick LABESSE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Claudine BICHET
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN
Mme Harmonie LECERF à M. Pierre HURMIC
Mme Anne LEPINE à M. Alain GARNIER
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Marc MORISSET à M. Maxime GHESQUIERE
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Michel LABARDIN
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN
M. Thierry TRIJOULET à Mme Marie RECALDE
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel LABARDIN

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 13h40
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h00
M. Nordine GUENDEZ à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h15
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Olivier CAZAUX à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h20
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h00
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
Mme Zeineb LOUNICI à M. Jérôme PESCHINA à partir de 15h40
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULION à partir de 17h20
Mme Eva MILLIER à M. Jérôme PESCHINA à partir de 15h40
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 15h40
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

EXCUSE(S) :

M. Philippe POUTOU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 novembre 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2020-464

Projet de renouvellement urbain du quartier de l'Avenir à Bassens - Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain - Instauration d'une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Présentation des enjeux et objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Avenir

Le quartier de l'Avenir, quartier prioritaire de la politique de la ville, et en particulier le secteur Prévert, est considéré comme un territoire de relégation et fait l'objet de toutes les attentions de la part de l'ensemble des partenaires en raison de son caractère sensible et des risques urbains et sociaux particulièrement présents sur ce quartier.

Il s'agit de redonner une attractivité globale au secteur. Les enjeux sont aujourd'hui de révéler les potentialités et d'aboutir à l'émergence d'un quartier attractif, faisant la transition entre la ville ancienne et les nouveaux quartiers construits, pouvant rayonner et attirer à eux de nouvelles populations en termes d'habitat mais aussi d'usages et de fonctions urbaines.

Bordeaux Métropole souhaite mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier de l'Avenir, classé en site d'intérêt local par l'Agence nationale de rénovation urbaine (mais sans financement de l'ANRU).

Plusieurs études urbaines à des échelles différentes ont été menées pour définir le projet urbain jusqu'à la validation du plan-guide sur le secteur Prévert en décembre 2019.

En application de l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains. Le projet du quartier de l'Avenir relève donc des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain et sa mise en œuvre est assurée par Bordeaux Métropole.

Par délibération du 25 septembre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la création du projet d'aménagement, le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Avenir.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet urbain sont les suivants :

- développer la mixité sociale et urbaine par une offre diversifiée tant en termes de logements que d'activités,
- réhabiliter le parc existant de logements de manière qualitative, résorber la précarité énergétique et les bâtiments énergivores,
- créer un pôle d'équipements publics de qualité : la création d'équipements d'animation, sportifs et de loisirs est un des enjeux majeurs du projet, avec l'objectif de renforcer la polarité existante des écoles en les réhabilitant puis en y regroupant tous les équipements déplacés ou à créer,
- offrir des espaces publics, des stationnements et des voiries de qualité, pour une meilleure appropriation par les habitants, et une sécurité accrue, renforcer le lien social,
- développer une polarité économique et commerciale, en misant sur le développement du secteur Prévôt contigu à Prévert, pour garantir une mixité fonctionnelle et une offre en matière d'emploi,
- changer l'image du quartier et développer son ouverture.

Pour répondre à ces enjeux, ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants durant la concertation, la conception du projet urbain d'ensemble a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- la mixité programmatique, avec l'objectif de diversifier l'offre d'habitat, tout en proposant, dans le périmètre ou à proximité immédiate, la création de locaux économiques et commerciaux,
- l'intégration à part entière, la préservation et la mise en valeur de la nature dans le projet, que ce soit dans les projets bâtis, dans les équipements, ou dans les espaces publics, y compris par la systématisation du développement de modes de déplacement doux,
- la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

2. Le périmètre de l'opération d'aménagement

Le périmètre de l'opération de renouvellement urbain, qui est aussi celui du quartier prioritaire de l'Avenir, représente environ 20 hectares et est ainsi délimité :

- au nord par la rue du Moura,
- à l'ouest par la rue de la Pomme d'Or, une partie du secteur Prévôt, la rue Lafayette, le bassin Montsouris, la voie ferrée,
- au sud par la limite sud de la cité Beauval (pavillons),
- à l'est par la rue Pascal, l'avenue de la Somme, une partie de la propriété Calvo, l'avenue Clemenceau, le nord des écoles, la limite est du secteur Prévert.

3. Les composantes du projet urbain

a) Le programme global prévisionnel de construction

Il est établi à 21 280 m² de Surface de plancher (SDP), réhabilitations en sus, dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 15 340 m² SDP environ de logements neufs, soit 228 logements, hors réhabilitations,
- 540 m² SDP environ de locaux commerciaux et de service,
- 5 400 m² SDP environ d'équipements publics de superstructure (en sus de la réhabilitation).

Le projet de renouvellement urbain se subdivise en plusieurs sous-secteurs qui ont chacun sa logique et sa propre temporalité.

Ces nouvelles constructions génèreront un besoin spécifique en équipements publics tels que décrits ci-après.

b) Le programme des équipements publics

Equipements publics de superstructure

- Le pôle d'animation et de lien social

Cet équipement nouveau doit permettre la relocalisation et le renouveau d'équipements de proximité du secteur Prévert, démolis, mais aussi la création de lieux nouveaux.

La part de l'équipement nécessaire aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur est évaluée à 20,7 % (part de l'ensemble des habitants futurs du périmètre considéré sur l'ensemble des habitants de la commune).

- La restructuration des écoles

Le projet prévoit la restructuration des écoles maternelle et élémentaire existantes : démolition-reconstruction avec extension de 3 classes (soit 8 classes au total après travaux) de l'école maternelle, réhabilitation et extension de 6 classes (soit 14 classes + Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire (ULIS) au total après travaux) de l'école élémentaire, restructuration du pôle restauration, réaménagement complet des extérieurs et reconstruction d'équipements sportifs.

La part de l'équipement nécessaire aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur est évaluée à 37 % (part de l'ensemble des habitants futurs du périmètre considéré sur l'ensemble des habitants du secteur scolaire).

Equipements publics d'infrastructures

Les interventions concourent à restructurer les espaces publics, à les restructurer et à en aménager de nouveaux. Un ensemble de voies, parvis et cheminements doux sont créés dans le cadre du projet, selon un axe majeur nord-sud qui en constitue la colonne vertébrale et s'articule autour des espaces publics transversaux ainsi que du bassin Montsouris.

Ces interventions se déclinent ainsi :

- sur Beauval, la suppression de l'entrée actuelle, la création d'un parvis et mail piétons, la création d'une nouvelle entrée pour les véhicules, la requalification de la voie de desserte existante (rue du Grand Loc), la restructuration et l'agrandissement d'un carrefour giratoire existant,
- sur les Sources, la restructuration-requalification des espaces extérieurs (rue des Sources), sera réalisée par Aquitanis avant rétrocession à la métropole,
- sur Prévert, le programme des équipements publics comprend :
 - o la restructuration et la requalification d'une voie publique structurante (rues Prévert, Yves Montand, Laffue) avec créations de nouveaux barreaux de voirie,
 - o la création d'une nouvelle voie,
 - o l'aménagement d'un axe principal de cheminements doux nord-sud, et d'une place piétonne,
 - o le réaménagement ou la création de cheminements est-ouest,
 - o le réaménagement des voies limitrophes (avec création ou suppression de carrefours).
- Enfin, le réaménagement du parvis des écoles.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agit également d'assurer la desserte par les réseaux.

La part des équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur est évaluée à 100 %.

c) Le coût prévisionnel du programme des équipements publics

Le coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le secteur justifiant ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à environ 27 065 000 euros en reste à charge (valeur mai 2020).

4. La mise en place d'une Taxe d'aménagement à taux majoré

Au regard du programme des équipements publics rendus nécessaires par la mise en œuvre du projet urbain sur ce secteur, et au regard du programme prévisionnel de construction, il est proposé l'instauration d'une taxe d'aménagement au taux majoré de 20 % venant se substituer au taux de droit commun de 5 %, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

La recette fiscale attendue au taux de 20 % s'élève à environ 569 000 euros (hors part du Département) si les logements, hors accession sociale, sont en accession libre, ou à environ 310 000 € s'ils sont en accession avec TVA à 5,5 % ; avec le taux de droit commun actuellement en vigueur pour la taxe d'aménagement, la recette fiscale pour Bordeaux Métropole ne serait estimée qu'à environ 142 000 euros.

Il est précisé que les recettes issues de cette taxe d'aménagement à taux majoré ne permettront de couvrir que la part des équipements publics correspondant aux besoins des futurs usagers de ce secteur défini.

Il est important de préciser que la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) reste en vigueur sur ce périmètre, conformément à l'article L. 331-7 du Code de la santé publique.

5. Les modalités de reversement à la commune de Bassens par Bordeaux Métropole

Conformément à l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme, des modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opèreront en tenant compte de la charge des équipements de compétence communale et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics.

Ne seront donc pas prises en compte les charges de fonctionnement desdits équipements.

Le produit de cette taxe d'aménagement à taux majoré sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Bassens.

Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Bassens et Bordeaux Métropole afin de définir, y compris par avenants, les modalités de ce reversement.

6. Mise en place d'un dispositif de suivi financier et fiscal

Afin d'assurer la bonne mise en place puis l'application du présent dispositif, un comité de suivi financier et fiscal sera mis en place impliquant Bordeaux Métropole, notamment en tant qu'aménageur des espaces publics et la ville de Bassens.

7. Rappel des exonérations applicables

Il convient de rappeler ici que les exonérations de taxe d'aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de Bordeaux Métropole dans sa délibération n° 2014/0738 du 28 novembre 2014 s'appliquent sur ce secteur de Taxe d'aménagement à taux majoré.

En dehors de l'ensemble des exonérations de plein droit définies par le Code de l'urbanisme aux articles L. 331-7 et suivants, et R. 331-4 et suivants, seront exonérés conformément à la délibération du 28 novembre 2014 :

- dans la limite de 90%, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration), qui sont exonérés de plein droit, ou du Prêt à Taux Zéro (PTZ),
- et dans la limite de 50% de leur surface au-delà de 100 m², les surfaces de locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la construction et de l'habitation (logements financés avec un PTZ).

8. Entrée en vigueur – durée

Le taux majoré à 20 % sera appliqué à compter du 1er janvier 2021. Le taux majoré sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

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 territoriales, notamment son article L. 5217-2,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L 331-15 prévoyant que le taux de la part intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation des travaux substantiels de voiries ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

VU la délibération du Conseil de Communauté n° 2014/0738 du 28 novembre 2014,
VU les délibérations du Conseil métropolitain n° 2015/0745 et 2015/076 du 27 novembre 2015,
VU la délibération n° 2017/640 du 27 octobre 2017 relative à la taxe d'aménagement,
VU la délibération n° 2018/574 du 28 septembre 2018 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Avenir et les modalités de concertation préalable,
VU la délibération n° 2020/125 du 14 février 2020 relative à l'approbation du bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Avenir,
VU la délibération n° 2020/296 du 25 septembre 2020 relative à l'approbation de la création de l'opération d'aménagement du quartier de l'Avenir,
VU les documents annexés, à savoir le périmètre de la Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM), le plan de localisation des équipements publics, le projet de convention de reversement entre la Ville de Bassens et Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que le secteur délimité par le plan joint nécessite, en raison de l'importance des constructions à y édifier, la réalisation d'équipements généraux et la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux,

DECIDE

Article 1 : d'instaurer un taux de 20 % pour la taxe d'aménagement sur le secteur délimité au plan ci-annexé,
er
à compter du 1^{er} janvier 2021, et d'imputer la recette en découlant au budget principal, au chapitre 10, article 10226, fonction 515.

Article 2 : que les constructions réalisées dans ledit périmètre resteront assujetties au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif,

Article 3 : de reporter ce secteur dans un document graphique annexé au Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention fixant les modalités de reversement de la taxe d'aménagement à taux majoré entre la ville de Bassens et Bordeaux Métropole,

Article 5 : de notifier la présente délibération à la commune de Bassens, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'Etat en charge du recouvrement de la taxe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2020	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2020	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU