

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 mars 2022	N° 2022-135

Convocation du 18 mars 2022

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2022 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, 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. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à M. Didier CUGY
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY
Mme Pascale BRU à Mme Amandine BETES
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Marie-Claude NOEL
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Fabien ROBERT à Mme Christine BONNEFOY
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI

EXCUSE(S) :

Monsieur Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 13h15 à 15h40 et à partir de 18h16
M. DELPEYRAT à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 16h37
Mme Véronique FERREIRA à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Brigitte BLOCH de 13h15 à 15h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h et de 14h30 à 16h50
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 18h05
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à M. Jacques MANGON à partir de 15h30
M. Patrick BOBET à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h55
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 12h10
M. Max COLES à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 18h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE jusqu'à 10h45
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 13h19
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Claudine BICHET à partir de 18h20
M. Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 13h15 et à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h15
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 18h09
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET de 13h15 à 15h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h10
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE à partir de 18h15
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLET à partir de 15h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
M. Frank RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 13h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 13h16
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI à partir de 13h15 à 13h38
M. Kévin SUBRENAT à M. Christian BAGATE à partir de 17h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 17h45
Mme Simone BONORON à partir de 18h11
M. Thomas CAZENAVE de 13h22 à 13h38
M. Christophe DUPRAT à partir de 17h45
Mme Anne FAHMY de 13h22 à 13h38
Mme Fabienne HELBIG de 13h22 à 13h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 mars 2022	Délibération
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2022-135

Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique - Renouvellement de la zone d'aménagement différé - Avis

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, créée par décret en 2010, poursuit l'objectif d'aménagement d'un périmètre de 738 hectares sur les communes de Bègles (217 hectares), Bordeaux (386 hectares) et Floirac (135 hectares).

La Zone d'aménagement différé (ZAD) constitue un outil de préemption utilisé pour les grandes opérations d'aménagement permettant la maîtrise ou le gel des valeurs foncières. Un périmètre provisoire de ZAD a été créé, en 2010, puis confirmé par décret du Conseil d'Etat n°2012-646 du 3 mai 2012. Ce même décret a institué l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre délimité. A l'issue de ce décret, un premier renouvellement est intervenu en juin 2016 pour une durée de 6 ans.

Par courrier en date du 10 Février 2022, Madame la Préfète de Nouvelle Aquitaine sollicite l'avis de Bordeaux Métropole sur le renouvellement de cette ZAD pour une durée supplémentaire 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.

1.SITUATION ACTUELLE ET PRESENTATION DES ENJEUX LIES A LA ZAD

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est caractérisée (depuis l'origine de l'OIN et toujours en majeure partie) 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, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards...).

De grands espaces mutables côtoient 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.

Les principes directeurs, qui fondent la création de la ZAD, visent :

- 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, de part et d'autre, de la Garonne sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac,
- construire 2 500 000 mètres carrés de nouvelles surfaces bâties de logements, bureaux, locaux d'activités, surfaces commerciales et équipements publics,
- réaliser plusieurs opérations d'aménagement en faveur du développement des projets urbains, d'une politique de l'habitat appropriée, de l'accueil des activités économiques, commerciales, de loisirs et réaliser des équipements collectifs.

Ainsi, la ZAD 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,
- du secteur de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Quais de Floirac, opération en cours de réalisation sous régie directe par Bordeaux Métropole.

Dans cette continuité, s'inscrit l'intervention de l'EPA Bordeaux-Euratlantique (EPABE) en cohérence avec les enjeux de renouvellement urbain et de développement de la ville durable fixés par l'Etat et les collectivités. A cette fin, l'EPABE est doté des moyens de maîtrise foncière lui permettant d'assurer ses missions.

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

Les objectifs et engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPABE dans le cadre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, notamment en matière opérationnelle et financière, ont été entérinés par un protocole de partenariat pour la période allant de 2010 à 2024. Celui-ci souligne l'importance d'une intervention foncière volontariste de la puissance publique et notamment de l'EPABE, dans une logique d'anticipation des futures opérations mais aussi de prévention des risques de dérive des prix.

Dans la continuité des engagements inscrits au sein du 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 2022 a utilisé ce droit dans l'objectif de lutter contre la spéculation.

BILAN DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE 2016-2022

A ce jour, l'important développement de la gare Saint-Jean, s'est traduit par la création de deux projets urbains majeurs sur les territoires bordelais et floiracais (les ZAC de « Saint-Jean Belcier » - 144 ha et « Garonne-Eiffel » - 128 ha). En complément, l'engagement d'un travail de veille sur la commune de Bègles a été conduit préalablement à la création d'une future ZAC.

Dans le détail, de nombreuses acquisitions foncières ont été réalisées (par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation) et représentent à la date de septembre 2021 :

- 424 026 m² d'emprise sur la zone dite de « Garonne-Eiffel »,
- 371 876 m² sur la zone dite de « Saint-Jean Belcier ».

Veille des mutations foncières

La veille foncière sur le périmètre témoigne de l'activité suivante :

- du 25 novembre 2011 au 31 décembre 2015, 1 730 DIA (déclaration d'intention d'aliéner) ont été transmises à l'EPA Bordeaux-Euratlantique, soit un flux moyen mensuel de 35 Déclarations d'intention d'aliéner (DIA).
- sur la période 2016-2021, 1880 DIA ont été transmises et traitées soit un flux moyen mensuel de 40 DIA. L'EPABE a finalisé 41 décisions de préemption soit 2,18% du flux global.

Acquisitions

La ZAD permet à l'établissement de mobiliser son droit de préemption afin de procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation de ses objectifs. Ainsi, le montant du foncier acquis par préemption représente 37 millions €. Plus précisément, sur la période de 2010/2016, 24 acquisitions par préemption ont été réalisées pour un montant de 17 millions€. Sur la période allant de février 2016 à décembre 2021, 41 décisions de préemption ont été mises en œuvre, représentant un engagement financier total de 20 666 592 € et une superficie, hors lots de copropriété, de 40 122 m² de terrain.

Au total depuis la création de la ZAD, 65 décisions de préemption ont été prises, représentant un engagement financier total de 37 millions d'euros et 132 353 m².

3.OBJET DU RENOUELEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Le renouvellement de la ZAD s'inscrit en parfaite continuité de la stratégie foncière poursuivie depuis 2010. 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.

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

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, L 213-3,

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 l'arrêté préfectoral en date du 26 mai 2016 renouvelant le périmètre de la zone d'aménagement différé au sein du périmètre de l'opération d'intérêt national de Bordeaux-Euratlantique,

VU la demande de Madame la Préfète adressée au Président de Bordeaux Métropole en date du 10 Février 2022,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la ZAD créée par le décret susvisé vise à faciliter la mutation urbaine nécessaire aux projets d'aménagement prévues sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac,

CONSIDERANT QUE l'OIN Euratlantique doit poursuivre l'aménagement de nouvelles surfaces bâties de logements, bureaux, locaux d'activités, surfaces commerciales et équipements publics particulièrement sur les communes de Bègles et Floirac,

CONSIDERANT QU'il y a lieu de doter l'EPABE de moyens de maîtrise foncière lui permettant d'assurer ses missions,

CONSIDERANT QUE le secteur où l'EPABE 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, sous régie de Bordeaux Métropole,

CONSIDERANT QUE le décret susvisé désigne l'EPABE comme titulaire du droit de préemption jusqu'au 23 juin 2022, 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 différé 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'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique étant désigné comme titulaire du droit de préemption.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 31 MARS 2022	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 31 MARS 2022	le Vice-président,
	Monsieur Stéphane DELPEYRAT