



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-569

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI

M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU

Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX

M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC

Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG

M. Guillaume MARI à M. Maxime GHESQUIERE

M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET

M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jérôme PESCINA à partir 16h32

M. Dominique ALCALA à partir de 17h08

M. Thierry MILLET à partir de 17h58

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Planification Urbaine	N° 2025-569

Loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements - Délégation de pouvoir spécifique du Conseil à la présidente de Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation

Madame Marie-Claude NOEL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La loi n°2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements a été promulguée le 17 juin 2025. Elle comporte diverses dispositions pour lever les freins pour les projets visant à créer des logements au sein de bâtiments utilisés à d'autres fins.

Parmi ces dispositions, deux nouvelles possibilités de dérogation aux règles des Plans locaux d'urbanisme (PLU) ont été créées pour les projets de changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que l'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation.

Les articles L-152-6-5 et L.152-6-6 ont été créés dans le Code de l'urbanisme et permettent à l'autorité compétente de délivrer les autorisations du droit des sols, en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, de déroger aux règles fixées en matière de destination autorisée ou soumise à conditions (L.152-6-5 du Code de l'urbanisme) et à celles relatives à la proportion de logements d'une taille minimale pour ces dérogations (L.152-6-6 du Code de l'urbanisme). Cette dernière disposition étant traduite dans le PLU 3.1 par les Servitudes de taille de logement (STL).

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer les autorisations du droit des sols (compétence des Maires des Communes de la Métropole) souhaite autoriser la mobilisation de ces dérogations, elle saisit l'autorité compétente en matière de PLU (Bordeaux Métropole).

La métropole devra se prononcer par un avis conforme sur la demande de dérogation. Un avis défavorable ne peut être fondé que sur tout ou partie des motifs suivants :

- risques de nuisances pour les futurs occupants,
- insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction,
- conséquences du projet sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Ces dérogations sont applicables quelle que soit la zone du PLU dans le cadre d'un changement de destination s'accompagnant ou pas de travaux, y compris des travaux d'extension ou de surélévation.

Toutefois, des conditions particulières s'appliquent en zone agricole (A) et naturelle ou forestière (N). La dérogation ne peut être accordée que s'il est démontré que les bâtiments concernés ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans. De plus, l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A et celui de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone N sont nécessaires pour accorder la dérogation.

Forme de l'avis de Bordeaux Métropole et nécessité d'en déléguer le pouvoir à la Présidente

L'article L.152-6-5 du Code de l'Urbanisme dispose que : « Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu ».

Sans plus de précisions de la part du législateur, et conformément aux articles L.2121-29 et L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il apparaît ainsi que l'organe délibérant de Bordeaux Métropole est compétent pour émettre l'avis attendu nécessaire à l'application des dérogations introduites aux articles L.152-6-5 et L.152-6-6 du Code de l'urbanisme.

En l'état, il serait donc nécessaire de faire délibérer le Conseil de Bordeaux Métropole pour chaque application des dérogations susmentionnées.

Or, le délai de préparation des Conseil de Bordeaux Métropole n'est pas compatible avec le délai dans lequel les avis sur les dossiers de demande d'autorisation du droit des sols peuvent être émis qui est encadré par l'article R.423-59 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, pour sécuriser et faciliter le traitement des demandes et ne pas mettre en péril la procédure d'instruction des autorisations du droit des sols, il est proposé de déléguer à la Présidente le pouvoir d'émettre l'avis de Bordeaux Métropole susmentionné.

Dans le cadre de cette dérogation, l'avis du maire de la commune concernée sera sollicité.

Cadre juridique de la délégation de pouvoir du Conseil de Bordeaux Métropole à la Présidente

L'article L.5211-10 du CGCT précise que le Président, les Vice-présidents ayant reçu délégation ou le Bureau dans son ensemble peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant à l'exception :

- 1° du vote du budget, de l'institution et de la fixation des taux ou tarifs des taxes ou redevances,
- 2° de l'approbation du compte administratif,
- 3° des dispositions à caractère budgétaire prises par un établissement public de coopération intercommunale à la suite d'une mise en demeure intervenue en application de l'article L.1612-15,
- 4° des décisions relatives aux modifications des conditions initiales de composition, de fonctionnement et de durée de l'établissement public de coopération intercommunale,
- 5° de l'adhésion de l'établissement à un établissement public,
- 6° de la délégation de la gestion d'un service public,
- 7° des dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et de politique de la ville.

Lors de chaque réunion de l'organe délibérant, la Présidente rend compte des travaux du bureau et des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant.

Pour la délégation de pouvoirs mentionnée par la présente délibération et tant qu'elle ne sera pas rapportée par une délibération ultérieure, le Conseil de Bordeaux Métropole cède sa compétence décisionnelle, sans plus pouvoir l'exercer, au bénéfice de la Présidente.

Il est rappelé que l'article L.2122-23 du CGCT, applicable aux établissements publics de coopération intercommunale en vertu de l'article L5211-2 du même code, permet au Président de déléguer sa signature aux membres du Bureau auxquels il a délégué une partie de ses fonctions, sous sa surveillance et sa responsabilité, pour l'exercice des attributions déléguées par l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.5211-10, sauf si cet organe en a décidé autrement dans la délibération relative aux délégations.

Il est enfin rappelé que l'article L.5211-9 du CGCT permet au Président de donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au Directeur général des services, aux Directeurs généraux adjoints des services, au Directeur général des services techniques, aux Directeurs des services techniques et aux responsables de services pour l'exercice des attributions déléguées par l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.5211-10, sauf si cet organe en a décidé autrement dans la délibération relative aux délégations.

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 la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements publiée au JORF le 17 juin 2025,

VU l'article L.152-6-9 créé par la loi du 15 octobre 2025,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2122-23, L.5211-9, L.5211-10, L.5211-57 et L.5217-2,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.152-6-5, L.152-6-6 et R.423-59,

VU les statuts de Bordeaux Métropole approuvés par l'arrêté préfectoral du 13 juin 2016 ;

VU la délibération n° 2024-116 du Conseil de Bordeaux Métropole du 15 mars 2024 désignant Madame Christine BOST en tant que Présidente de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n° 2024-118 du Conseil de Bordeaux Métropole du 15 mars 2024 portant sur les délégations de pouvoirs du Conseil à la Présidente de Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que Bordeaux Métropole est compétente en matière de PLU,

CONSIDERANT que Bordeaux Métropole doit émettre des avis conformes sur les demandes de dérogation basées sur les articles L.152-6-5 et L.152-6-6 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire que les avis susmentionnés soient prononcés dans les délais d'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols,

DECIDE

ARTICLE 1 : le Conseil délègue à sa Présidente le pouvoir d'émettre les avis attendus par les articles L.152-6-5 et L.152-6-6 du Code de l'urbanisme,

ARTICLE 2 : en application de l'article L.5211-9 du CGCT, le Conseil autorise la Présidente à déléguer aux Vice-présidents, par arrêté, la signature des décisions prises pour application du pouvoir délégué par la présente délibération. Dès lors que les Vice-présidents sont tous titulaires d'une délégation, le Conseil autorise la Présidente à déléguer à d'autres membres du Bureau, par arrêté, la signature des décisions prises pour application du pouvoir délégué par la présente délibération,

ARTICLE 3 : en l'absence ou en cas d'empêchement de la Présidente, le Conseil autorise cette dernière à déléguer ses fonctions et signatures aux Vice-présidents qu'elle aura désignés, par arrêté, pour application du pouvoir délégué par la présente délibération et qui n'auront pas déjà fait l'objet d'une délégation aux Vice-présidents ou à d'autres membres du Bureau,

ARTICLE 4 : en application de l'article L.5211-9 du CGCT, le Conseil autorise la Présidente à déléguer, par arrêté, au Directeur général des services, aux Directeurs généraux adjoints des services, au Directeur général des services techniques, aux Directeurs et aux responsables de services de Bordeaux Métropole, sa signature pour application du pouvoir délégué par la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur POUTOU;

Contre : Monsieur MORISSET

Ne prend pas part au vote : Madame BONNEFOY, Madame BONORON, Madame BOUSQUET-PITT, Monsieur CAZENAVE, Monsieur CHAUSSET, Madame DELATTRE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Madame LOUNICI, Monsieur MARI, Monsieur MAURIN, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Monsieur POIGNONEC

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 5 décembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------