

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 5 décembre 2025	N° 2025-625

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 GASPARD, 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. Gwénaél 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 TRIJOLET, 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 GASPARD
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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1112914-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié : 12/12/2025

	Conseil du 5 décembre 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2025-625

Quartier "Bas Carbone" de BORDEAUX - LA JALLERE - Instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) Alur pour le financement des équipements publics métropolitains et communaux - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. L'objet de la délibération

Le secteur de la Jallère se situe en cœur de Métropole, au Nord de la Ville de Bordeaux, entre le Lac de Bordeaux et les Berges de Garonne. Le projet opérationnel s'étend sur une emprise d'un peu plus de 35 hectares, composée des parcelles appartenant à la Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC), la Caisse d'Épargne, Gironde Habitat, Domofrance et Groupama.

Impulsé par Urbain des Bois et la CDC en 2022, ce projet urbain de recyclage foncier vise à créer un nouveau quartier mixte, préservant les intérêts écologiques préexistants et proposant des aménagements décarbonés en termes de mobilité, de construction, de gestion des ressources et de production d'énergie.

Ce projet ambitieux prévoit le développement d'environ 1 400 logements familiaux et de 1 880 logements en résidences gérées, dont 580 en réhabilitation de locaux existants. Le quartier accueillera également un campus multi-écoles, des commerces et services de proximité, ainsi que des activités dont une partie d'Économie Sociale et Solidaire. À ce titre, l'opération d'aménagement est qualifiée d'intérêt métropolitain conformément à la délibération métropolitaine n°2015-745. Dans ce sens, elle participera à la production de logements locatifs sociaux et en accession sociale, à hauteurs respectives de 40% et 20% de la part des logements familiaux.

Les enjeux de mobilité sont intégrés dans les réflexions en cours relatives à ce nouveau quartier, à diverses échelles afin de garantir son intégration dans la Métropole et d'offrir aux futurs habitants et usagers du quartier des solutions efficaces en termes d'accessibilité et de stationnement.

Cette programmation fait suite à un travail partenarial avec Urbain des Bois mené depuis fin 2023, puis avec Groupama depuis 2024 sur leur emprise. Le plan guide proposé par l'agence TER a permis d'initier les ambitions de ce projet bas carbone en proposant un parc habité adapté aux nouveaux enjeux climatiques.

Pour accompagner la mutation de ce secteur, la Métropole a missionné BMA, puis Copublic, pour l'accompagner dans la requalification des espaces publics existants. Ainsi, sont prévus le réaménagement de la rue du Vergne, de l'avenue de la Jallère et de la venelle au sud de la parcelle de la CDC.

En outre, un groupe scolaire de 11 classes ainsi qu'une crèche de 30 berceaux seront réalisés afin d'accueillir les enfants dans ce nouveau quartier.

Au regard des investissements publics rendus nécessaires par ce projet urbain, il est proposé que son financement soit en partie mis à la charge des opérateurs et bailleurs dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP), au sens de l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération a ainsi pour objet d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial (zone de PUP) sur le secteur de la Jallère.

A travers la désimperméabilisation des sols, le recyclage des bâtis existants ou encore le recours aux énergies renouvelables, le projet urbain de la Jallère participera à atteindre les objectifs de décarbonation du territoire visé dans le plan climat, air, énergie, territorial métropolitain.

Démonstratrice de la réalisation d'un futur quartier bas carbone, lieu d'expérimentations multiples en matière de mobilisation de partenaires privés et publics, l'opération d'aménagement porte une réflexion sur les conditions de financement d'un projet à fort impact positif en matière de transition climatique. La réflexion autour d'un PUP « carbone », première initiative de ce type à l'échelle nationale, a permis de fixer les conditions et limites, notamment réglementaires, de la dimension fiscale de cette approche. L'intérêt de ce dispositif visait à encourager les opérateurs immobiliers à atteindre des ambitions environnementales élevées à l'échelle du quartier.

L'Etat, au travers du programme Territoire Engagé pour le Logement, a soutenu cette expérimentation en attribuant une subvention à l'aménageur. Cette subvention, calculée au regard de la tonne carbone évitée estimée par l'aménageur, sera versée selon les conditions de la convention signée entre l'Etat et Urbain des Bois le 29 juillet 2024.

La présente délibération a pour objet d'approuver :

- le périmètre du Projet Urbain Partenarial,
- le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques et le lien de nécessité avec les besoins des futurs habitants,
- les modalités de la convention type qui s'imposera aux opérateurs du périmètre une fois la première convention signée.

2. Le périmètre du PUP - La Jallère

Le périmètre du PUP s'applique au périmètre de Projet Urbain Partenarial annexé à la présente délibération, conformément à l'article 2 de la convention ci-jointe.

A noter qu'un premier permis préalable à l'approbation du PUP a été déposé sur une partie de la parcelle appartenant à la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce permis, développant principalement un campus multi-écoles incluant 210 premières chambres en réhabilitation dans les bâtiments existants permet d'impulser la dynamique de requalification de ce quartier.

3. Le programme de construction

Le programme de construction prévoit de développer 154 000 m² SDP sur les parcelles incluses dans le périmètre du PUP, soit environ 3 070 logements destinés à des étudiants, des jeunes actifs, des familles et des seniors. La programmation détaillée est présentée dans la convention annexée.

4. Le programme des équipements publics

Afin de répondre aux besoins des futurs habitants du quartier de la Jallère, les équipements publics suivants sont nécessaires en tout ou partie :

Infrastructure :

- réaménagement de la rue du Vergne, permettant notamment l'accès à l'ensemble des programmes et proposant un aménagement tous flux favorable aux modes doux, préservant le paysage existant,
- réaménagement d'une séquence de l'avenue de la Jallère, permettant l'accès aux parcelles du nord (Caisse d'Epargne, Gironde Habitat et Domofrance),

- requalification de la venelle au sud de la CDC, garantissant la liaison vers la rue Gabriel Péri, et traitant les limites avec le sud de la parcelle de la CDC.

Superstructure :

- un groupe scolaire de 11 classes,
- une crèche de 30 berceaux.

Le coût de ces équipements (stade AVP pour les espaces publics) a été estimé à 22 002 260 € HT, soit 26 402 712 € TTC.

Au regard du programme de construction et des équipements ci-dessus mentionnés, le pourcentage de prise en charge du coût des équipements publics par les opérateurs, correspondant à la part répondant aux besoins des habitants, est ainsi déterminé :

Equipement	Coût HT (y compris maîtrise d'œuvre et études préalables)	Pourcentage de prise en charge par le PUP	Montant à la charge des pétitionnaires
Rue du Vergne	4 900 000 €	70 %	3 430 000 €
Avenue de la Jallère	3 980 000 €	70 %	2 786 000 €
Venelle	422 260 €	70 %	295 580 €
Groupe scolaire	11 000 000 €	50 %	5 500 000 €
Crèche	1 700 000 €	50 %	850 000 €
TOTAL	22 002 260 €		12 861 580 €

5. La participation financière due par les opérateurs dans le périmètre du PUP

Au regard des programmes du projet urbain et des répartitions négociées avec les collectivités, notamment en matière de production de logements en accession sociale et locatif social, les participations mises à la charge des pétitionnaires sont arrêtées entre 45 et 105 €/m² SDP en fonction des destinations.

Les projets connus ou projetés des opérateurs permettent d'estimer une recette prévisionnelle à hauteur de 12,86 M €.

Programmation		SDP en m ²	Participation en € / m ² SDP	Recettes prévisionnelles
Résidences	Locatif social	6 550	68	445 400 €
	Accession libre	31 350	100	3 135 000 €
Familial	Locatif social	28 560	68	1 942 080 €
	Accession sociale	18 200	90	1 638 000 €
	Accession libre	36 190	105	3 799 950 €
Activités / Commerces / Services		17 800	68	1 210 400 €
TOTAL neuf		137 650	88	12 129 100 €
Changements destinations		15 350	45	690 750 €
TOTAL		154 000	84	12 861 580 €

6. Le périmètre du Projet Urbain Partenarial et la durée d'institution

Le périmètre du PUP est institué pour une durée de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la première convention au siège de Bordeaux Métropole.

Les conventions successives délimiteront leur périmètre d'application ainsi que leur durée.

7. Le délai de réalisation des équipements publics

Les travaux de réaménagement des espaces publics d'infrastructures seront réalisés sous

maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole y compris les travaux d'éclairage public dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage de la commune qui sera délibérée expressément.

Les travaux des équipements de superstructure seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux pour la crèche et de Bordeaux Métropole pour le groupe scolaire.

Ces équipements seront réalisés dans la période d'instauration du périmètre du PUP et dans un calendrier cohérent avec les livraisons immobilières.

8. Les modalités de paiement des participations par les constructeurs

Les modalités de paiement sont détaillées à l'article 5 de la convention PUP ci-annexée.

Chaque permis de construire fera l'objet d'une convention entre l'opérateur de chaque opération et Bordeaux Métropole. La première convention PUP à lier au premier permis de construire sera signée selon le modèle de convention type ci-annexé.

La ville recevra les recettes pour la réalisation des équipements de sa compétence, via des versements annuels, dès perception par Bordeaux Métropole des premières participations, selon les termes de la convention de versement par Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux à conclure.

Le versement prévisionnel s'établit à environ 1,5 M€, compte tenu des éléments de chiffre connus à ce jour.

9. L'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de chaque convention PUP signée dans le périmètre de la présente zone de PUP sont exonérées du paiement de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans, courant à compter du caractère exécutoire de chaque convention.

La part départementale de la taxe d'aménagement reste exigible au bénéfice du Département.

Pour mémoire, la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP, aucun équipement d'assainissement eaux usées ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur.

10. Affichage – Caractère exécutoire – Formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie et au siège de l'établissement public compétent (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée :

- a) au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus,
- b) au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

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 les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

VU la délibération n° 2015-745 en date du 27 novembre 2015 portant définition de l'intérêt

métropolitain pour les opérations d'aménagement,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les projets immobiliers qui vont être développés sur le secteur de la Jallère, et notamment le partenariat noué avec Urbain des Bois et Groupama,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'infrastructures et de superstructure, de compétences communale et métropolitaine, pour accompagner l'arrivée des nouveaux habitants du quartier et usagers du site,

CONSIDERANT qu'une partie des coûts des équipements rendus nécessaires par le projet urbain peut être mise à la charge des constructeurs,

DECIDE

Article 1 : l'instauration d'un Périmètre de Projet Urbain Partenarial au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme sur le Périmètre ci-annexé, pour une durée de 15 ans,

Article 2 : la mise en œuvre du programme des équipements publics liés aux besoins de l'opération de construction et le pourcentage de prise en charge de leur coût selon la répartition suivante :

Equipement	Coût HT (y compris maîtrise d'œuvre et études préalables)	Pourcentage de prise en charge par le PUP	Montant à la charge des pétitionnaires
Rue du Vergne	4 900 000 €	70 %	3 430 000 €
Avenue de la Jallère	3 980 000 €	70 %	2 786 000 €
Venelle	422 260 €	70 %	295 580 €
Groupe scolaire	11 000 000 €	50 %	5 500 000 €
Crèche	1 700 000 €	50 %	850 000 €
TOTAL	22 002 260 €		12 861 580 €

Article 3 : l'instauration des montants de la participation au PUP selon le tableau suivant, les surfaces prises en compte pour l'établissement de chacune des conventions PUP étant issues des surfaces de plancher autorisées mentionnées dans les permis de construire ou d'aménager :

Programmation		SDP en m ²	Participation en € / m ² SDP	Recettes prévisionnelles
Résidences	Locatif social	6 550	68	445 400 €
	Accession libre	31 350	100	3 135 000 €
Familial	Locatif social	28 560	68	1 942 080 €
	Accession sociale	18 200	90	1 638 000 €
	Accession libre	36 190	105	3 799 950 €
Activités / Commerces / Services		17 800	68	1 210 400 €
TOTAL neuf		137 650	88	12 129 100 €
Changements destinations		15 350	45	690 750 €
TOTAL		154 000	84	12 861 580 €

Article 4 : le reversement par Bordeaux Métropole à la commune de la fraction des recettes des conventions PUP finançant les équipements de compétences communales, à hauteur maximale de 1 501 158 €,

Article 5 : d'autoriser Madame la Présidente à signer :

- la première convention ainsi que les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations,
- la convention qui sera conclue avec la Ville de Bordeaux pour le reversement par Bordeaux Métropole de la fraction communale du PUP.

Article 6 : l'exonération de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de chaque convention PUP au siège de Bordeaux Métropole. La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP,

Article 7 : la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme,

Article 8 : les recettes issues du PUP seront, pour la partie à reverser à la ville, imputées sur un compte 458 à créer pour un montant de 1 501 158 €. Le solde en recette pour Bordeaux Métropole, d'un montant de 11 360 422 €, sera imputé en recette sur le chapitre 13, compte 1348, fonction 515. Les dépenses seront imputées sur le chapitre 23, article 23151 et 2313, fonction 515 pour les équipements de compétence métropolitaine.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
 Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur ALCALA, Madame BONNEFOY, Madame BONORON, Madame BOZDAG, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CAZABONNE, Monsieur CAZENAVE, Madame DELATTRE, Monsieur DUPRAT, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur LABARDIN, Madame LE BOULANGER, Madame LOUNICI, Monsieur MARI, Monsieur MILLET, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Madame PAVONE, Monsieur PEREIRA, Monsieur PEScina, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur ROBERT, Madame ROUX-LABAT

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

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