



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 03/05/16

Reçu en Préfecture le : 03/05/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 2 mai 2016
D-2016/175

Aujourd'hui 2 mai 2016, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Jean-Louis DAVID, Monsieur Benoit MARTIN

Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique. Renouvellement de la zone d'aménagement différé (ZAD)

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD) avait été arrêté par le Préfet le 9 juin 2010, et confirmé par décret du Conseil d'Etat N°2012-646 du 3 mai 2012. Ce décret a désigné l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité, et ce, jusqu'au 23 juin 2016.

Par courrier en date du 15 mars 2016, le Préfet sollicite l'avis de la Ville de Bordeaux sur le renouvellement de cette ZAD pour une durée de six ans, l'EPA Bordeaux Euratlantique restant désigné comme titulaire du droit de préemption. La Ville dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis. Au-delà de ce délai, l'avis est réputé défavorable.

1. SITUATION ACTUELLE ET PRESENTATION DES ENJEUX URBAINS

L'OIN de Bordeaux-Euratlantique s'étend sur 738 hectares répartis sur les communes de Bordeaux (386 ha), Bègles (217 ha) et Floirac (135 ha), de part et d'autre de la Garonne.

C'est dans ce territoire que s'inscrit l'intervention de l'EPA Bordeaux-Euratlantique en cohérence avec les enjeux de régénération urbaine et de développement de la ville durable fixés avec l'Etat et les collectivités. Cette action, qui accompagne l'important développement de la gare Saint-Jean, s'est traduite par la création de deux projets urbains majeurs sur les territoires bordelais et floiracais – les zones d'aménagement concerté (ZAC) « Bordeaux Saint-Jean Belcier » de 144 ha, et « Garonne-Eiffel » de 128 ha – et se poursuivra par diverses opérations d'aménagement sur le territoire béglais.

Les objectifs et engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPA dans le cadre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, notamment en matière opérationnelle et financière, ont été entérinés par un protocole de partenariat 2010-2024. Celui-ci souligne en particulier l'importance d'une intervention foncière volontariste de la puissance publique et notamment de l'EPA, dans une logique d'anticipation des futures opérations mais aussi de prévention des risques de dérive des prix. Sans constituer une fin en soi, la maîtrise des mutations foncières constitue en effet un préalable indispensable à une opération d'une telle ampleur.

L'EPA, depuis sa création, a entrepris de nombreuses acquisitions foncières dont il estime qu'à l'avenir, elles pourraient représenter, en cumul, de l'ordre du tiers de la superficie de l'OIN.

2. BILAN DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE 2010-2016

Comme les partenaires de l'OIN en sont convenus dans le 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 2016, a utilisé ce droit dans l'objectif de lutter contre la spéculation immobilière et d'empêcher les mutations incontrôlées sur le périmètre de l'OIN. Dans le cas contraire, en raison de la publicité autour de l'OIN et des nouvelles infrastructures de transport, des logiques de valorisations opportunistes et spéculatives, ne s'inscrivant dans aucune vision d'ensemble et compromettant l'avenir du quartier, risqueraient de se mettre en place.

La création de la ZAD a ainsi permis à la puissance publique, via l'EPA, de disposer d'un spectre opérationnel gradué allant de la veille sur les mutations à l'acquisition par préemption.

Veille des mutations foncières

Le premier atout de la ZAD est d'instaurer une veille sur les mutations au travers des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Du 25 novembre 2011 au 31 décembre 2015, 1 730 DIA ont ainsi été transmises à l'EPA Bordeaux-Euratlantique. Seule une minorité de ces DIA examinées par l'EPA fait l'objet d'investigations complémentaires, compte tenu de l'intérêt stratégique de la parcelle concernée ou d'un niveau de prix jugé anormalement élevé. Le dossier est alors examiné conjointement avec France Domaine. En fonction de l'analyse produite, la procédure peut déboucher sur une négociation avec le propriétaire sans conduire systématiquement à l'exercice du droit de préemption par l'EPA.

Acquisitions

L'EPA Bordeaux-Euratlantique exerce son droit de préemption de manière extrêmement ciblée pour répondre aux enjeux stratégiques de l'OIN pour lesquels il est missionné. C'est pourquoi les parcelles concernées par une acquisition par préemption ne représentent que 1,4% de celles faisant l'objet d'une mutation. Ainsi, entre juin 2010 et février 2016, l'EPA a procédé à 24 acquisitions par préemption pour 17,3 M€ représentant 92 130 m² de terrain.

Il est intéressant de noter qu'un tiers de ces acquisitions ont fait l'objet d'une préemption en révision de prix, contribuant ainsi à maîtriser l'évolution des valeurs foncières de référence et donc à lutter contre la spéculation engendrée par un projet urbain d'une telle ampleur.

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

Le renouvellement de la ZAD s'inscrit en parfaite continuité de la stratégie foncière poursuivie depuis 2010 et depuis l'arrêté préfectoral de création d'un périmètre provisoire de ZAD. 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. Sans ce dispositif, compte tenu des signes tangibles de changement et de développement des quartiers concernés par l'OIN, des phénomènes contraires au processus de régénération urbaine mis en œuvre par l'EPA Bordeaux-Euratlantique sont à craindre.

Sur les secteurs couverts par les ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » et « Garonne Eiffel », le droit de préemption continuera à être exercé avec parcimonie en complément des autres modes d'acquisition foncière.

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

Compte tenu de la pertinence de l'outil ZAD quel que soit l'avancement opérationnel des projets urbains en son sein, le périmètre du renouvellement proposé est identique à celui instauré précédemment. Pour rappel, il 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, concerné par le nouveau programme national de rénovation urbaine 2014-2024 ;
- du secteur de la ZAC des Quais de Floirac, s'agissant d'une opération déjà en cours de réalisation en régie directe par Bordeaux Métropole.

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 municipal de Bordeaux,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 212-1 et R 212-1,

VU l'arrêté préfectoral du 9 juin 2010 portant création d'un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé (ZAD),

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 la demande du Préfet adressée au Maire de Bordeaux en date du 15 mars 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la ZAD créée par le décret susvisé vise à 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 et s'étendant de part et d'autre de la Garonne sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac ;

CONSIDERANT QUE l'OIN Bordeaux-Euratlantique doit notamment se traduire par 2 500 000 m² de nouvelles surfaces bâties de logements, bureaux, locaux d'activités, surfaces commerciales et équipements publics ;

CONSIDERANT QU'il y a lieu de doter l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique de moyens de maîtrise foncière lui permettant d'assurer ses missions ;

CONSIDERANT QUE le secteur où l'EPA 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, mené en régie par Bordeaux Métropole ;

CONSIDERANT QUE le décret susvisé désigne l'EPA Bordeaux Euratlantique comme titulaire du droit de préemption jusqu'au 23 juin 2016, 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 différée pour une durée de six ans ;

DECIDE

Article 1 : 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'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique étant désigné comme titulaire du droit de préemption.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Non participation au vote de V.CALMELS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 2 mai 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

PRÉFET DE LA GIRONDE

15 MARS 2016

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Aménagement Urbain
Suivi par : Blandine BELIN-ROBERT
Tél : 05 56 24 86 92

Bordeaux, le

LE PRÉFET DE LA REGION AQUITAINE-
LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES
PRÉFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire de Bordeaux
Hôtel de Ville
33000 Bordeaux

Objet : OIN Bordeaux Euratlantique - Renouveau de la ZAD

P.J. : Rapport de présentation, cartographie du périmètre

Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, l'Établissement Public d'Aménagement met en œuvre une stratégie coordonnée d'intervention foncière. À ce titre, il est apparu important de mettre en place, dès l'origine du projet Euratlantique, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), afin de donner à l'EPA les moyens de maîtriser les évolutions des prix des terrains et les pratiques spéculatives engendrées par l'annonce de l'OIN.

Un périmètre provisoire instaurant une Zone d'Aménagement Différé a été créé par arrêté préfectoral en date du 9 juin 2010, entré en vigueur, suite à l'accomplissement des mesures de publicité, le 23 juin 2010. La ZAD a ensuite été définitivement créée par décret en Conseil d'État en date du 03 mai 2012. L'EPA Bordeaux Euratlantique y avait été désigné comme titulaire du droit de préemption, pouvant exercer ce droit jusqu'au 23 juin 2016.

Au regard de cette échéance, et afin de permettre la poursuite de la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National, il apparaît nécessaire de renouveler la Zone d'Aménagement différé pour une durée de 6 ans, l'EPA Bordeaux Euratlantique y étant à nouveau désigné comme titulaire du droit de préemption.

Le périmètre concerné est inchangé (cf.cartographie ci-jointe). Il correspond au périmètre de l'OIN à l'exception :

- x du territoire commun avec celui du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), délimité par décret en date du 31 décembre 2009, dans le

quartier Sainte-Croix. En effet, la Métropole et la Ville de Bordeaux restent les opérateurs privilégiés à cet endroit, en cohérence avec les actions contractualisées au titre du PNRQAD dans la convention partenariale 2011-2018,

- x du secteur commun avec le quartier « Benauge - Henri Sellier - Léo Lagrange » reconnu prioritaire par arrêté du 29 avril 2015 et, à ce titre, bénéficiant du nouveau programme national de rénovation urbaine 2014-2024,
- x du secteur de la ZAC des quais de Floirac, le projet étant mené en régie par Bordeaux Métropole.

Conformément aux dispositions des articles L212-1 et R212-1 du Code de l'Urbanisme, je vous saurais gré de m'indiquer l'avis de votre collectivité sur cette procédure de renouvellement dans un délai de deux mois.

J'attire votre attention sur le fait qu'en l'absence de réponse de votre part dans ce délai, votre avis serait réputé défavorable.

LE PREFET



Pierre DARTOUT

bordeaux euratlantique

