



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Date de Publicité : 30/03/2022
Reçu en Préfecture le : 30/03/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-
20220329-123567-DE-1-1
certifié exact,

Séance du mardi 29 mars 2022
D-2022/62

Aujourd'hui 29 mars 2022, à 14h09,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 17h35 à 17h55 Madame Claudine BICHET

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Amine SMHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Bernard-Louis BLANC présent à partir de 14h34, Madame Nathalie DELATTRE présente à partir de 14h37, Monsieur Nicolas PEREIRA présent à partir de 14h37,

Excusés :

Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Madame Brigitte BLOCH, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Charlee DA TOS,

Opération d'Intérêt National (O.I.N.) Bordeaux Euratlantique - Renouvellement de la zone d'aménagement différée (Z.A.D.)- Décision

Monsieur Bernard-Louis BLANC, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'opération d'intérêt national (O.I.N.) Bordeaux Euratlantique, une zone d'aménagement différée (Z.A.D.) a été créée par décret du Conseil d'Etat n° 2012-646 du 3 mai 2012 publié au journal officiel le 5 mai 2012, sur une partie des territoires des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Ce décret a désigné l'établissement public d'aménagement (E.P.A.) Bordeaux Euratlantique comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité et ce, jusqu'au 23 juin 2016.

Au terme de cette échéance, afin de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national, cette Z.A.D. a été renouvelée pour une période de 6 ans par arrêté préfectoral du 26 mai 2016 désignant à nouveau l'E.P.A. Bordeaux Euratlantique comme titulaire du droit de préemption applicable dans ce périmètre inchangé. Cet arrêté préfectoral a été publié au recueil des actes administratifs le 31 mai 2016.

Par courrier en date du 10 Février 2022 , Madame la Préfète de la Gironde sollicite l'avis de la Ville de Bordeaux sur le renouvellement de cette Z.A.D. pour une nouvelle période de 6 ans, l'E.P.A. Bordeaux Euratlantique restant désigné comme titulaire du droit de préemption dans ce périmètre inchangé. La Ville dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis. Au-delà de ce délai, l'avis est réputé défavorable.

SITUATION ACTUELLE ET PRESENTATION DES ENJEUX URBAINS

L'OIN de Bordeaux-Euratlantique s'étend sur 738 hectares répartis sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne.

Ce territoire correspond à l'aire d'influence immédiate de la gare de Bordeaux Saint Jean et constitue un ensemble cohérent au regard d'enjeux locaux et nationaux d'intérêt majeur :

l'optimisation des retombées de la mise en service de plusieurs lignes ferroviaires à grande vitesse (Bordeaux-Paris depuis 2017) et celles programmées vers Toulouse et l'Espagne, le développement endogène et exogène de l'aire urbaine bordelaise à stimuler par des politiques d'aménagement volontaristes concentrées sur les sites au plus fort potentiel de renouvellement urbain, la vocation d'exemplarité en matière de développement durable illustrée par l'inscription de Bordeaux-Euratlantique dans le « plan ville durable » du Grenelle Environnement et dans l'Ecocité de la Plaine de Garonne portée par Bordeaux Métropole.

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, une part de l'ordre du quart de la superficie de l'OIN.

Parallèlement à la création de la Z.A.D., prorogée une fois jusqu'au 23 juin 2022, l'EPA a créé deux ZAC : « Bordeaux Saint-Jean Belcier », par arrêté préfectoral du 29 janvier 2013, et « Garonne Eiffel », par arrêté préfectoral du 14 mars 2016.

Sur le secteur Bègles Garonne, l'EPA ambitionne de créer une nouvelle ZAC à l'horizon 2023/2024 qui serait constituée de deux secteurs aujourd'hui à vocation économique en bord de Garonne : « Bordet Marcel Sembat » et « Imaginer Bègles Autrement ».

Par ailleurs l'EPA a complété ses outils de maîtrise foncière avec l'intervention de l'EPFNA (Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine) sur le territoire de l'OIN. Celle-ci est régie par la convention cadre n°33-17-083 signée le 8 juin 2018, modifiée par avenant n°1 signé le 14 décembre 2018, avenant n°2 signé le 30 avril 2021 et avenant n° 3 signé le 12 janvier 2022. Les grands éléments de cette convention sont 4 sites identifiés où une intervention foncière active ou une veille foncière sont nécessaires : la Souys, Bègles Garonne, Souys sud, Armagnac/Gattebourse. L'enveloppe financière du volume d'interventions de l'EPF est arrêtée à 21 M€ sur la durée de la convention (2017-2030).

BILAN DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ 2010-2021

Comme les partenaires de l'OIN en sont convenus dans le protocole partenarial 2010-2024, la mise en œuvre du projet de Bordeaux-Euratlantique nécessite d'organiser une stratégie coordonnée d'intervention foncière faisant prévaloir l'intérêt général et, à ce titre, 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 titulaire du droit de préemption jusqu'au 23 juin 2022, 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 Z.A.D. 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 Z.A.D. 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. Sur la période 2016-2021, 1 880 DIA ont été transmises. L'EPA Bordeaux Euratlantique a pris 41 décisions de préemption, sur un total de 1 880 mutations traitées, soit un pourcentage de 2,18%. 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 compte tenu d'un niveau de prix jugé anormalement élevé. Le dossier est alors examiné conjointement avec la Direction de l'Immobilier de l'Etat. En fonction de l'analyse produite, la procédure peut déboucher sur une négociation avec le propriétaire foncier qui ne conduit pas 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'O.I.N. pour lesquels il est missionné. C'est pourquoi les parcelles concernées par une décision de préemption ne représentent que 2,18 % de celles faisant l'objet d'une mutation. Ainsi, entre juin 2010 et février 2016, l'établissement a procédé à 24 acquisitions par préemption pour 17, 3 M € représentant 92 130 m² de terrain. Entre février 2016 et décembre 2021, 41 décisions de préemption ont été mises en œuvre, représentant un engagement financier total de 20, 6 M € et une superficie, hors lots de copropriété, de 40 122 m² de terrain.

Le montant total des acquisitions foncières de toutes natures s'élève sur cette période à environ 80 millions d'euros.

Ainsi 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. Ces acquisitions menées depuis 2010, qui répondent à des enjeux différents selon la maturité des projets urbains dans le but desquels elles sont réalisées.

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

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 et depuis l'arrêté préfectoral de création d'un périmètre provisoire de Z.A.D. Les enjeux se déclineront dans les prochaines années en fonction de l'échelle considérée et de l'avancement des projets opérationnels. Sur l'ensemble du périmètre, au travers du suivi des DIA, la Z.A.D. 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 mise 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 une ZAC, représentant plus de la moitié du périmètre, la Z.A.D. constituera encore le principal outil de régulation et d'acquisition foncières permettant de mettre en œuvre des projets urbains plus ponctuels. Compte tenu de la pertinence de cet outil quel que soit l'avancement opérationnel des projets urbains en son sein, le périmètre de la Z.A.D. renouvelée est identique à celui instauré par décret en conseil d'Etat le 3 mai 2012. 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 Benauges ; concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU
- 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 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 l'arrêté préfectoral du 26 mai 2016 prononçant le renouvellement de cette Z.A.D. pour une durée de 6 ans,

VU le protocole de partenariat 2010-2024 de l'OIN Bordeaux-Euratlantique,

VU la demande de Madame la Préfète de la Gironde adressée au Maire de Bordeaux en date du 10 Février 2022.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la ZAD créée par le décret susvisé, prorogée par arrêté préfectoral précité, vise à faciliter la mutation urbaine d'environ 250 hectares du coeur 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 l'arrêté préfectoral précité désigne l'EPA Bordeaux Euratlantique 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 oeuvre 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 LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
VOTE CONTRE DE MADAME MYRIAM ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 29 mars 2022




P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Bernard-Louis BLANC

Bordeaux

Floirac

Bègles

-  Zone d'aménagement différé
-  Limite communale
-  Feuille cadastrale

1:5 000

0 125 250 500 (m)

N

N

0

125

250

500 (m)



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service d'Aménagement Territorial
Unité Grands Projets**

Bordeaux, le 10 février 2022

Affaire suivie par :

Sylvie Galiay

Chargée d'étude « ville durable »

Tél : 05 47 30 53 68

Mél : sylvie.galiay@gironde.gouv.fr

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

à

MONSIEUR LE MAIRE DE BORDEAUX
Hôtel de Ville
33000 Bordeaux

Objet : OIN Bordeaux Euratlantique - Renouvellement 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.

En 2016, la zone d'aménagement différé a été prorogée pour une durée de 6 ans avec une échéance au **26 mai 2022**.

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 « Benauges - 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.

La Préfète

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Buccio', with a large, sweeping flourish underneath.

Fabienne BUCCIO