



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Maîtrise d'Ouvrage
PROMOBAT
20-24 avenue de Canteranne
33600 Pessac

Paysagiste
Haristoy Landscape
17 place des Martyrs de la résistance
33 000 Bordeaux
Tél : 05 56 52 24 51

BET VRD
Fred Bonnet
7 boulevard Antoine Gautier
33 000 Bordeaux
Tél : 07 50 97 55 99

Ecotech ingenierie
20-24 avenue de Canteranne
33600 Pessac
Tel : 05 59 56 68 14

PA.17 Extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement

0	2	0	2	2	0	2	6										
date création									date de modification								
doc.	affaire			émetteur			phase		plan numéro				échelle			indice	
	G	A	N	P	R	O	P	A	1	7			1	5	0	0	1

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Convention type

Zone de PUP du quartier « Bas Carbone » de la Jallère dit « PUP Carbone »

Entre

La Société [● ●],

[● forme de la société●] au capital de €, dont le siège social est situé [●], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro [● ●],
représentée par [...]

Ci-après dénommée l'**OPÉRATEUR**,

Et

BORDEAUX MÉTROPOLE,

Représentée par **Madame Christine BOST** en sa qualité de **Présidente**, agissant en vertu de la délibération n° 2025 - du Conseil de Bordeaux Métropole du 5 décembre 2025

PRÉAMBULE

A. Rappel des textes applicables

Article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme :

« [...] II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme. [...]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. [...] »

Article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans. »

B. Le contexte d'institution d'un périmètre de projet urbain partenarial (zone de PUP) sur le secteur de la Jallère

Le projet urbain de La Jallère, situé sur le territoire de la commune de Bordeaux, a été initié en 2022 par Urbain des Bois et la Caisse des Dépôts et Consignations. Il consiste en la reconversion d'une zone monofonctionnelle de bureaux des années 70 en quartier mixte, offrant logements, services de proximité, activités d'enseignement supérieur et de co-working, et aménités liées à la vie d'un quartier. Ce projet est caractérisé par la désimperméabilisation des sols et la mise en réseau des secteurs de biodiversité, ainsi que par la réduction de la place de la voiture à l'intérieur du quartier, la promotion d'une construction économe en ressources et la recherche de solution de chauffage et rafraîchissement favorisant les énergies renouvelables. L'ensemble de ces orientations, partagées par Urbain des Bois, aménageur privé de cette opération d'ensemble, et Bordeaux Métropole, en lien avec la ville de Bordeaux, en font un quartier exemplaire en matière de réduction des émissions carbone.

Le projet se développe aujourd'hui sur 35 hectares, appartenant à cinq propriétaires fonciers privés (Caisse des Dépôts, Domofrance, Gironde Habitat, Caisse d'Epargne et Gan-Groupama). Le site comprend 19 hectares non imperméabilisés, qui seront portés à 25 hectares perméables dans le cadre de l'opération. Le projet prévoit la reconversion des 50 000 m² de surfaces de plancher de bureaux existants (dont 30 000 m² qui sont intégrés dans un dossier de permis de construire en avance de phase, hors de la zone de PUP) sur les propriétés précitées en destinations diverses (écoles, logements, bureaux et co-working, restaurant, etc...) et la construction à terme d'environ 138 000 m² de SDP de logements et services sur les surfaces déjà imperméabilisées.

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont signé en décembre 2022 une déclaration d'intention définissant les grandes orientations de ce projet.

En novembre 2023, Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et Urbain des Bois ont signé un protocole partenarial de projet, définissant les ambitions partagées de l'opération, les compétences de chacun, la méthodologie de travail sur ce projet, et indiquant qu'une convention de Projet Urbain Partenarial serait élaborée en phase opérationnelle.

Parallèlement, les opérateurs privés (à l'exception de Groupama) ont donné mandat à Urbain des Bois pour conduire les phases préalables de ce projet, en lien avec Bordeaux Métropole. Ainsi, Urbain des Bois a élaboré un plan guide pour l'ensemble du site en 2024, et établi le dossier d'autorisation environnementale qui a été déposé auprès de l'Autorité Environnementale en juillet 2024. L'enquête publique environnementale s'est déroulée du 18 août au 16 septembre 2025 et l'arrêté portant autorisation environnementale a été signé par le Préfet de la Gironde en date du [● ●]. En 2024 également, le projet développé par Urbain des Bois a été désigné lauréat du programme national « Territoires engagés pour le Logement », faisant de cette opération l'une des prioritaire en France pour la production de logement et pour une traduction concrète de la décarbonation de l'aménagement et de la production de la ville. Les études de conception se sont poursuivies en 2025, tant sur l'aménagement du site que sur les premières opérations immobilières.

Sur ces îlots, ce sont environ 138 000 m² de surface de plancher de logements neufs, correspondant à environ 2 700 nouveaux logements, qui seront réalisés dans les prochaines années, comprenant tous types d'habitat (familial, étudiant, jeunes actifs, etc...), à la fois en réhabilitation et changement de destination des immeubles de bureaux existants, et en construction neuve sur les parkings déjà imperméabilisés. Des commerces et services de proximité, de l'ordre de 2 500 m² de surfaces de plancher minima, accompagneront le déploiement du quartier, ainsi que le développement de nouveaux bureaux.

L'accueil de ces nouveaux habitants et occupants va nécessiter que soient réaménagées les voies de desserte existantes, périphériques au site de projet, pour y développer également les itinéraires doux au profit des piétons et cyclistes, notamment pour que les futurs habitants puissent rejoindre le réseau de transport en commun. La dimension de ce quartier nécessitera également la création d'un groupe scolaire et d'une crèche, à réaliser par les collectivités. Les espaces communs dits

équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, mails piétons cycles, noues hydrauliques, etc...) seront réalisés par l'aménageur et les opérateurs privés, qui en supporteront la charge. Ces espaces communs ont vocation à être rétrocédés après leur réalisation aux collectivités afin de garantir les continuités viaires avec la ville existante.

Par ailleurs, aux fins de financer la réfection des voies publiques périphériques au projet, ainsi que la création du groupe scolaire et de la crèche, par délibération n° [● ●], en date du [● ●], le Conseil de Bordeaux Métropole a instauré un périmètre de projet urbain partenarial (zone de PUP) sur le secteur de la Jallère, selon les modalités prévues par l'article L. 332-11-3, II du Code de l'urbanisme précité, pour une durée de 15 ans, qui oblige les opérateurs à conclure une convention de participation financière avec Bordeaux Métropole pour leurs projets.

C. Le programme prévisionnel de constructions dans le périmètre de la zone de PUP de la Jallère

Le programme prévisionnel de constructions au sein du périmètre de la zone de PUP sur le secteur de la Jallère, tel que prévu par la délibération du [● ●] précitée, prévoit les surfaces de plancher neuves suivantes :

Parcelles	Résidences		Logements familiaux			Activités Commerces Services	Réha- bilitation	TOTAL m² SDP
	Libre	Social	Accession libre	Accession sociale	Locatif social			
TV3 Groupama	7 450	-	10 980	5 490	3 130	9 600	15 350 *	52 000
TW1, TW2 et TW3 Caisse d'Epargne	10 500	-	9 790	-	-	800	-	21 090
TW4 Gironde Habitat	-	-	-	5 000	10 010			15 010
TW18, TW19 et TW6 Domofrance		3 450	4 630	2 310	4 630	5 900		20 920
TV6, TV7 et TW14 CDC	13 400	3 100	10 790	5 400	10 790	1 500		44 980
TOTAL	31 350	6 550	36 190	18 200	28 560	17 800	15 350	154 000

* Environ 7 500 m² SDP de résidences sociales et 7 850 m² SDP de logements familiaux locatifs sociaux

A titre indicatif, ces surfaces de plancher correspondent au nombre de logements suivant :

Parcelles	Résidences		Logements familiaux			Réhabilitation	TOTAL unités
	Libre	Social	Accession libre	Accession sociale	Locatif social		
TV3 Groupama	250	-	170	85	50	370 *	925
TW1, TW2 et TW3 Caisse d'Epargne	420	-	150	-	-	-	570
TW4 Gironde Habitat	-	-	-	80	150	-	230
TW18, TW19 et TW6 Domofrance	-	125	70	35	70	-	300
TV6, TV7 et TW14 CDC	525	100	170	80	170	-	1 045
TOTAL	1 195	225	560	280	440	370	3 070

*Environ 250 en résidences sociales et 120 logements familiaux locatifs sociaux

D. Le programme et le coût des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier – maîtrise d'ouvrage – délai de réalisation prévisionnel

Les espaces publics à réaménager, comprenant les accès aux îlots, les aménagements voirie, piéton cycles et espaces verts, et les équipements de superstructure, tels qu'ils ont été définis dans la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du [● ●] sont précisés dans le tableau ci-dessous. Compte tenu du programme de constructions prévu, la part imputable aux nouvelles constructions de ces équipements se décline de la façon 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 €

La maîtrise d'ouvrage du réaménagement des espaces publics et la réalisation du groupe scolaire est assurée par BORDEAUX METROPOLE alors que la crèche relève de la maîtrise d'ouvrage de la ville de BORDEAUX.

Les travaux seront réalisés durant la période de validité du périmètre du PUP Alur de la Jallère, telle que définie dans la délibération du [● ●].

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

E. Les signataires des conventions de PUP successives dans le périmètre de la zone de PUP de la Jallère

Il est convenu entre les parties que chaque convention de PUP sera signée par :

- Bordeaux Métropole,
- Chaque pétitionnaire, d'un dossier de demande de permis de construire.
- Et le cas échéant Urbain des Bois, en sa qualité de mandataire de la convention de groupement inter-opérateurs (hors Groupama), avec faculté de substitution à la Société de Projet aménageur représentée par Urbain des Bois (cf. ci-après)

La Société de Projet ne sera pas redevable de la participation PUP. Chaque opérateur (pétitionnaire) déposera en son nom une demande de permis de construire, et sera à ce titre redevable de la participation due au titre de la convention de projet urbain partenarial.

F. Expérimentation de la valorisation de la tonne de carbone évitée

Afin d'encourager les opérateurs immobiliers à atteindre des ambitions environnementales importantes à l'échelle du quartier de la Jallère, par la réhabilitation du bâti existant, la désimperméabilisation des sols, la mise en réseau des espaces de biodiversité, l'atteinte d'un niveau plus exigeant de la réglementation environnementale sur les constructions neuves, la recours aux énergies renouvelables à l'échelle du quartier (géothermie, photovoltaïque), et la limitation des mobilités carbonées à l'intérieur du site, une expérimentation visant à donner une valeur monétaire aux tonnes de carbone évitées est menée dans l'opération de la Jallère.

Pour Bordeaux Métropole, cette expérimentation participe à l'atteinte des objectifs territoriaux de décarbonation du territoire, notamment à travers son Plan Climat Air Energie Territorial.

Pour Urbain des Bois, aménageur et pilote du projet urbain, cette monétisation de la tonne de carbone évitée permet de mesurer les efforts consentis par les opérateurs pour atteindre ce niveau de performance environnementale à l'échelle du quartier.

Pour l'Etat, qui a retenu cette expérimentation d'un « PUP Carbone » dans le programme « Territoires engagés pour le Logement » dont le projet urbain de la Jallère est lauréat, cette innovation permet de prendre en compte la qualité environnementale du projet dans la production de logements. Elle initie également la possibilité d'amorcer une fiscalité de l'aménagement qui monétise les efforts de décarbonation réalisés par l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière. Afin de soutenir cette expérimentation et d'accompagner la mise en œuvre de cette monétisation de la tonne de carbone évitée dans le projet, l'Etat a alloué à Urbain des Bois une subvention pour accompagner les efforts consentis pour économiser les tonnes de carbone évitées par les choix programmatiques opérés pour la réalisation de cette opération.

L'effort d'évitement des émissions carbone est financiarisé en évaluant, à partir du bilan carbone de l'opération réalisé très en amont, les tonnes de carbone évitées, rapportées à la valeur tutélaire de la tonne de carbone.

Le calcul de la participation à la tonne carbone évitée repose pour le projet urbain de la Jallère sur :

- Un bilan carbone réalisé à chaque stade de l'opération d'aménagement : pour le quartier de la Jallère, les émissions évitées ont été évaluées en phase plan guide à 3 100 tonnes de carbone par an, sans prise en compte des efforts des futurs habitants dans les usages du quotidien, par rapport à un scénario de référence. Ces éléments ont été intégrés dans le

dossier d'autorisation environnementale déposé conformément à l'article L. 181-1 du Code de l'Environnement.

- La valorisation de la tonne de carbone évitée repose sur la Valeur Tutélaire de la tonne de carbone, ou Valeur d'Action pour le Climat (VAC) qui constitue le « référentiel carbone » des investissements et décisions publiques. Cette valeur tutélaire permet de prioriser les investissements et de les planifier dans le temps. Elle est estimée à 152 € en 2024, 201 € en 2027 et 250 € en 2030.
- Le produit des tonnes de carbone évitées par la valeur de la tonne aboutit à une monétarisation des tonnes de carbone évitées (ici 930 000 € environ). L'estimation a été réalisée en tenant compte de prévisions de phasage de l'opération d'aménagement.
- La subvention de l'Etat de 930 000 € prévue au titre de la convention « Territoires engagés pour le Logement » permet en conséquence de contribuer au financement des investissements liés à la réduction des émissions qui seront réalisés par les opérateurs privés dans cette opération d'aménagement au bénéfice de la trajectoire carbone du territoire métropolitain.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1. Objet de la convention

À la suite de la délibération n° [● ●] en date du [● ●], qui a créé une zone de PUP sur le secteur de la Jallère, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux, chacune en ce qui les concerne, est rendue nécessaire par le programme de construction envisagé par l'OPÉRATEUR.

Article 2. Périmètre et durée de la convention de projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe de la présente convention.

Il comprend les parcelles cadastrées parcelles TV3, TW1, TW2, TW3, TW4, TW18, TW6, TW19, TV6p, TW14 et TV7.

La convention est instituée pour **une durée de 10 ans** à compter de son caractère exécutoire, mentionné à l'article 11 de la présente convention.

Article 3. Projet de construction de l'OPÉRATEUR

Au sein du périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, l'OPÉRATEUR prévoit la construction d'un programme immobilier d'une surface de plancher de 154 000 m², répartis comme suit :

Programmation		SDP en m ²
Residences	Locatif social	6 550
	Accession libre	31 350
Familial	Locatif social	28 560
	Accession sociale	18 200
	Accession libre	36 190
Activités / Commerces / Services		17 800
TOTAL neuf		137 650
Changements destinations		15 350
TOTAL		154 000

Les surfaces correspondent à celles qui feront l'objet d'une demande de permis de construire.

Article 4. Montant de la participation financière due par l'OPÉRATEUR

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la délibération, l'OPÉRATEUR s'engage à verser à BORDEAUX MÉTROPOLE la somme de :

] euros,.

Programmation		SDP en m²	Participation en € / m² SDP	Total Recettes prévisionnelles
Résidences	Locatif social		68	
	Accession libre		100	
Familial	Locatif social		68	
	Accession sociale		90	
	Accession libre		105	
Activités / Commerces / Services			68	
TOTAL neuf			88	
Changements destinations			45	
TOTAL			84	

Article 5. Modalités de paiement de la participation

L'OPÉRATEUR versera à BORDEAUX MÉTROPOLE la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge, en deux versements :

- 50% du montant de la participation 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'OPÉRATEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, ou constatée par l'administration,
- 50% du montant de la participation 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception ou constatée par l'administration.

Le paiement interviendra sur présentation de chaque titre de recettes dans les 30 jours de cette notification, le paiement d'intérêts à taux légal pouvant être exigé en cas de dépassement de ce délai.

BORDEAUX MÉTROPOLE reversera à la ville de BORDEAUX la somme de [● ●] euros, correspondant à la quote-part des équipements publics relevant de sa maîtrise d'ouvrage et pris en charge au titre de la présente convention.

Article 6. Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

En vertu des articles L. 332-11-4 et L. 331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention 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 la présente convention, mentionnée à l'article 10.

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

Article 7. Non-réalisation du projet de construction par l'OPÉRATEUR

La présente convention sera résiliée en cas d'abandon du projet de construction par l'OPÉRATEUR.

Article 8. Avenant

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention, notamment en cas de permis modificatif changeant les montants de participations exigibles.

Article 9. Transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert du permis de construire visé en article 3, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'OPÉRATEUR s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'OPÉRATEUR sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire

Article 10. Affichage – Caractère exécutoire – Formalités

La présente convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, est tenue à la disposition du public au siège de BORDEAUX MÉTROPOLE et en mairie de BORDEAUX.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois au siège de BORDEAUX MÉTROPOLE et en mairie de BORDEAUX, et publiée sous forme électronique, dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

La présente convention est exécutoire à compter de sa signature par les parties et de l'accomplissement de l'ensemble des formalités précitées.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de la présente convention de projet urbain partenarial sera reporté dans les annexes du plan local d'urbanisme de BORDEAUX MÉTROPOLE.

Article 11. Litige :

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du tribunal administratif de Bordeaux.

Article 12. Liste des annexes :

- Périmètre de la zone de PUP de la Jallère
- Périmètre de la présente convention PUP

Fait à , le.....

Pour L'OPERATEUR, Le Directeur Général,	Pour BORDEAUX METROPOLE, La Présidente,
--	--