



bordeaux
EURATLANTIQUE
Établissement Public d'Aménagement

TOp !

Retour sur les questions posées lors du

Webinaire du 7 mars 2023

Préparation des sols : erreur de calcul des onglets 1C et 2C du tableau promoteur

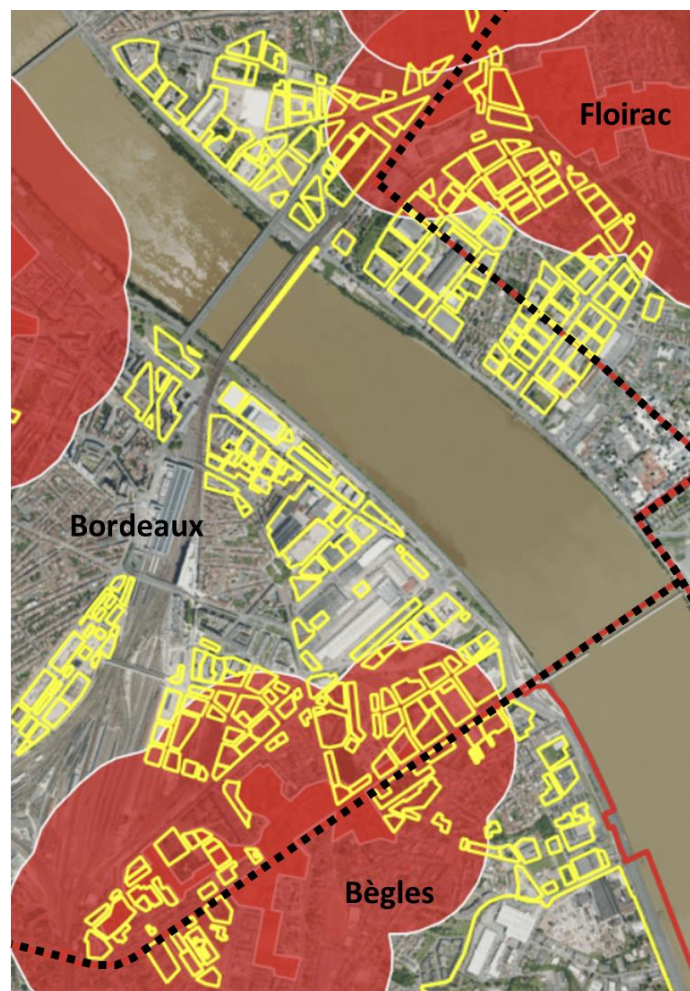
Les cases D58 et D59 des onglets 1C et 2C du tableau promoteur comportaient une erreur. En effet, n'était pas comptabilisée la surface habitable de la partie « vente en bloc » de la programmation dans la quantité considérée pour calculer le coût de la préparation des sols. Il est dorénavant possible de télécharger le tableau corrigé V2 sur la page internet.

De manière générale, nous avons conscience de la difficulté à estimer ce poste qui est néanmoins important pour le bilan. Les réponses sur ce point seront donc analysées avec prudence et les contributions pourront faire état des précautions éventuelles dans la case « autres remarques » de la partie « commentaires » des onglets scénarios. Nous pouvons rappeler cependant que les sols du territoire sont constitués d'une pollution générique aux métaux et HAP. Toute pollution spécifique est à exclure du bilan. Par ailleurs, les sols, notamment en rive droite, sont constitués de marne argileuse rendant nécessaires la réalisation de fondations profondes comme cela est rappelé dans l'onglet « caractéristiques et optimisations ».

Accession encadrée

Les opérations considérées sont-elles dans un secteur d'application de la TVA à taux réduit ?

Le périmètre de l'OIN est couvert en partie par les secteurs d'application de la TVA à taux réduit liés aux quartiers prioritaires politiques de la ville. Cette exonération n'est donc pas automatique. On peut considérer qu'environ un tiers des projets à développer sur les 3 villes seront concernés, comme le montre la carte suivante.



Prix de sortie des opérations à prix maîtrisé de Bordeaux Métropole ?

Les modalités du dispositif d'accession à prix maîtrisé de Bordeaux Métropole (au sein de l'accession encadrée) sont celles de la délibération N°2019-465 du 12 juillet 2019 de Bordeaux Métropole accessible au lien suivant https://www.bordeaux-metropole.fr/content/download/118026/pdf_file/337_d1567513350636.pdf

En particulier, le prix de vente est plafonné à 3 000 € TTC / m² SHAB hors parking hors extérieur. Il n'a pas été revalorisé depuis ce qui explique la décorrélation de ce prix avec celui des dispositifs d'accession sociale type PSLA. En l'état des textes, il est donc considéré dans le TOP! que la part affectée aux logements « Prix maîtrisé BxM » dans les onglets scénarios correspond aux logements qui bénéficient de ce dispositif à l'exclusion des autres dispositifs d'accession encadrée.

VEFA BRS

Il est considéré que le BRS est un produit éligible à la VEFA, comme cela a été déjà pratiqué sur l'OIN.

Encadrement du prix de vente de l'accession libre

L'EPA a fixé dans ses précédents cahiers des charges de cession, un plafonnement du prix de vente moyen des logements en accession (libre et encadrée) à 3 800 € TTC / m² SHAB hors parking hors extérieur dans l'optique de rester à un niveau inférieur au prix de vente constaté sur Bordeaux Métropole. Afin d'harmoniser les règles de calcul et améliorer l'équité entre opérations avec une répartition programmatique différente, il est proposé au sein du TOP! :

- De décorréliser ce prix moyen de la répartition programmatique de l'opération considérée en appliquant un ratio 65/35 entre libre VAD et accession encadrée (au prix PSLA) pour Bègles et Bordeaux, 60/40 pour Floirac, correspondant aux objectifs globaux de production sur chaque commune,
- De raisonner sur la base d'un prix y compris extérieur pour permettre une meilleure comparaison avec le marché local,
- De laisser à l'appréciation des contributeurs la liberté de fixer des prix de vente « libre VAD » plus ou moins élevés dès lors qu'ils correspondent à une réalité de marché et permettent une optimisation des ambitions des opérations. Dans ce cas, le prix moyen harmonisé se recalcule automatiquement ; par défaut, le prix du « libre VAD » est paramétré pour aboutir au « prix moyen toute accession harmonisé » constaté sur la métropole.
- De signaler pour mémoire le prix moyen réel accession (hors vente en bloc) de l'opération considérée auquel la contribution aboutit. Ce prix peut évoluer en fonction de la composition programmatique, de la fixation d'un prix de vente « libre VAD » différent de celui configuré par défaut et d'une part de « BRS » ou de « prix maîtrisé BxM » incluse dans l'accession encadrée, ces dispositifs ayant un prix plafond inférieur à celui du PSLA utilisé pour paramétrer le prix moyen harmonisé cible (case rose).

Le « Prix moyen toute accession harmonisé » figurant dans la case rose en tête des onglets scénarios ne constitue ainsi qu'un prix indicatif permettant de simuler ce à quoi conduirait l'application du prix de vente moyen de l'accession libre VAD sur l'ensemble des opérations d'une commune. Il ne dépend pas de la programmation du lot mais uniquement de la ville d'implantation, les objectifs en matière d'accession encadrée à Floirac étant plus importants qu'à Bordeaux et Bègles (40% de l'accession contre 35%). C'est pourquoi, le prix du « libre VAD » par défaut est plus élevé à Floirac qu'ailleurs, la proportion d'accession encadrée y étant plus forte dans le calcul.

Stationnement

Le dimensionnement du stationnement est précisé dans l'onglet « caractéristiques et optimisations ». 2 choix cumulables sont offerts aux contributeurs :

1. Inclure tout ou partie de ce stationnement au sein de l'opération, pour des raisons de commercialisation par exemple. Il est rappelé dans ce cas que le stationnement souterrain est proscrit compte tenu des règles PPR en zone inondable. Le bilan devra tenir compte de la charge foncière, des coûts de construction et des prix de vente des places correspondantes.
2. Affecter tout ou partie du stationnement à un parking mutualisé hors emprise du lot, scénario préférentiel de l'EPA, aux conditions financières fixées à l'onglet « caractéristiques et optimisations », paragraphe « stationnement » de la partie « caractéristiques ».

En ce qui concerne les vélos, le stationnement (surfaces non négligeables) est à inclure dans le lot.

Végétalisation

Au-delà de la stratégie ambitieuse de végétalisation des espaces publics déployée sur l'OIN, il est recherché une végétalisation maximale des lots. Elle permet le respect des règles de régulation des eaux applicables sur Bordeaux Métropole (3l/s/ha en décennal), de lutter contre les îlots de chaleur, de favoriser la biodiversité... Concrètement, l'EPA vise un coefficient de biotope renforcé de 0,3 (cf. documents en annexe du Top!) qui peut comporter une part de 25% d'espace en pleine terre dans les lots comme demandé au titre du label bâtiment frugal bordelais par exemple. Il s'agit d'une cible qui peut être discutée au regard de l'économie générale du projet, comme les autres ambitions environnementales. Les niveaux de végétalisation seront adaptés dans le prochain appel à projet au contexte de chaque lot (bordure de parc par exemple) ; le Top! permet aux contributeurs de préciser en attendant le niveau de végétalisation pouvant être atteint en théorie dans l'économie générale d'une opération et de commenter les conditions de sa mise en œuvre.

Modes constructifs et densité

Le Top! permet de proposer des modes constructifs les plus adaptés pour optimiser le bilan et atteindre le plus haut niveau de performance de la structure possible, notamment en visant une part significative de bois dans la structure (onglet « caractéristiques et optimisations », partie « optimisations »). Pour établir les modes adéquats, les contributions devront tenir compte des caractéristiques des opérations de l'OIN rappelées au même onglet (paragraphe « morphologie » de la partie « caractéristiques ») : COS de 2,5 hors parking (soit une hauteur moyenne entre R+6 et R+8), simulation hors 4^{ème} famille, fondations profondes etc.

Aléas prix de construction

Aucune ligne du bilan n'a été prévue pour isoler les aléas et imprévus du coût de construction. Les contributions qui le souhaitent pourront signaler la part de ces aléas et imprévus dont leur bilan aura tenu compte dans la case « autres remarques » de la partie « commentaires » des onglets scénarios.