

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 13 février 2009
(convocation du 2 février 2009)

Aujourd'hui Vendredi Treize Février Deux Mil Neuf à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BRON Jean-Charles à M. DUCHENE Michel
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. GELLE Thierry à CAZABONNE Alain jusqu'à 10h40
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert
M. SEUROT Bernard à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 10h10
M. SOUBIRAN Claude à M. PUJOL Patrick à cpter de 12h50
Mme DE FRANCOIS Béatrice à M. TURON Jean-Pierre à cpter de 12h20
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis à cpter de 12 h 15
M. ASSERAY Bruno à M. HURMIC Pierre
Mme BALLOT Chantal à M. LAMAISON Serge
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Jean-Louis
M. CAZENAVE Charles à M. GAUTE Michel jusqu'à 10h10
Mme COLLET Brigitte à M. DAVID Yohan

Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. LABISTE Bernard
Mme DELATTRE Nathalie à M. SOLARI Joël à cpter de 12h40
M. DANJON Frédéric à Mme CURVALE Laure
Mme DIEZ Martine à M. PEREZ Jean-Michel
M. DOUGADOS Daniel à Mme BOST Christine
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 11h05
M. GUICHOUX Jacques à M. FREYGEFOND Ludovic
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic à cpter de 12h40
M. LOTHaire Pierre à M. MOGA Alain
M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max
M. ROUVEYRE Matthieu à M. RESPAUD Jacques
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

**SAINT AUBIN DE MEDOC - Centre bourg - Programme d'aménagement
d'ensemble - Actualisation du programme de construction et du programme
des équipements publics - DECISION - AUTORISATION**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I- Rappel du contenu du Programme d'Aménagement

Le parti d'aménagement retenu à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et qui sous-tend ce programme consiste à requalifier le centre bourg afin de l'aérer et le structurer dans un soucis de sécurité et de fluidité. Le projet urbain répond au contexte de développement du territoire communal en étoffant l'espace public du centre ville via l'extension et l'embellissement de la place de l'église et le dévoiement de la route de Saint-Médard (sécurisation).

La délibération initiale en date du 19 octobre 2004 prévoyait que le financement de l'ensemble du programme des équipements publics du PAE serait pris en charge selon les critères de répartition précisés dans la délibération précitée.

Ainsi le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total arrondi de 1 565 000 € TTC devait être assuré pour :

- 663 000 € par les futurs constructeurs, aménageurs ou lotisseurs par le biais d'un régime de participation se substituant à la fiscalité de droit commun ;
- 469 500 € TTC par la CUB au titre des opérations d'aménagement ;
- 225 000 € TTC par l'enveloppe voie de desserte destinée à la commune de Saint-Aubin de Médoc ;
- 77 000 € TTC par le Conseil Général de la Gironde au titre de l'aménagement des abords d'un axe départemental ;

Il était prévu d'imputer au PAE 54% du coût du dévoiement de la route de Saint Médard, le solde étant pris en charge, selon leurs compétences respectives, par la CUB (chaussée + réseaux EP et EU), le Département (trottoirs) et la commune (éclairage public). Il était également prévu d'imputer au PAE 48% du coût d'aménagement de la place et des cheminements piétons, le reste étant pris en charge par la commune (espaces verts, mobilier, éclairage) et la CUB (stationnement

+ revêtement). En marge, il est à noter que le réaménagement des voies publiques limitrophes existantes non inscrites au programme du PAE était pris en charge par la CUB sur les crédits des voies de desserte.

II- Actualisation du programme du PAE

2.1 Réajustement du programme de construction du PAE

L'actualisation du programme de construction du PAE du centre bourg de Saint-Aubin de Médoc s'avère nécessaire en raison d'un volume attendu de constructions nouvelles (compte tenu de la SHON évaluée sur le périmètre du PAE au regard du règlement et du zonage du PLU) plus important que celui prévu en 2004, soit une augmentation de plus de 100%.

En effet, le programme initial de construction de 17 780 m² SHON serait porté à un total prévisionnel actualisé de 36 480 m² SHON.

L'augmentation de la SHON (+ 18700 m²) permet d'envisager un programme de construction correspondant à 320 logements environ contre 164 initialement prévus.

Ainsi, le programme global de construction (hors équipement publics de superstructure) développera environ 36 480 m² de SHON, dont 34 830 m² de SHON consacrés au logement (soit 320 logements) répartis de la manière suivante :

- 92 logements PLUS/PLAI soit 29%
- 228 logements en accession libre soit 71%

Cette offre nouvelle qui s'inscrit dans la volonté affichée dans le PLH et le Plan d'Urgence pour le logement contribuera à réduire le déficit de logements locatifs sociaux observé sur la commune.

Enfin, le programme global de construction prévoit la réalisation de 1650 m² de SHON destinés à des commerces et services de proximité.

2.2 Réajustement du programme global des équipements publics du PAE

En fonction de certaines évolutions survenues depuis 2004 et notamment le reclassement de la route de Saint-Médard en voirie communautaire, il est nécessaire de réévaluer certains postes de dépenses, de modifier leur prise en charge et de définir précisément les maîtrises d'ouvrage en fonction des compétences de chaque collectivité.

Le programme des équipements publics se décompose de la manière suivante :

Des équipements d'infrastructure comprenant :

- la place et les abords de l'église,
- l'extension du parvis,
- le parking de proximité,
- le dévoiement de la route de Saint Médard.

2.3 La prise en compte du développement durable

Le projet devra s'inscrire dans une démarche de développement durable. Outre le souci de la mixité sociale, tous les constructeurs intervenant dans le périmètre du PAE (y compris les lotisseurs) prendront en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation des programmes de construction.

Autres facteurs contribuant à la mise en œuvre d'un projet durable : la gestion des accès et du stationnement, la gestion des eaux pluviales, la conception des espaces publics, les liaisons douces, les liaisons par transports en commun.

Concernant la desserte du centre bourg celle-ci est assurée journallement par deux lignes de transport en commun (bus) 82 et 83 empruntant notamment la route de Saint Médard et la rue Jolibois. De plus, le réaménagement du centre bourg prend en compte des liaisons douces Nord/Sud et Est/Ouest assurant une desserte sécurisée du groupe scolaire existant.

III- Délai de réalisation du programme

Le nouveau programme des équipements publics constitue une modification substantielle du programme initial notamment par l'ajout de deux équipements supplémentaires :

- extension du parvis,
- parking de proximité.

Conformément à l'article L 332-9 du Code de l'urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme, notamment de la contrainte liée à la maîtrise foncière nécessaire et l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 10 ans, le délai de réalisation de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE à compter de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

IV- Financement des équipements publics

Conformément aux dispositions des articles L 332-9 et L 332-11-1, du Code de l'urbanisme, les constructions incluses dans le périmètre d'un PAE sont exonérées d'une part de la TLE, et d'autre part de la PRE lorsque les réseaux d'assainissement sont compris dans le programme des équipements publics. C'est le régime de participation des constructeurs au financement des équipements publics qui se substitue à la fiscalité de droit commun.

4.1 La répartition du financement

4.1.1 Les travaux de dévoiement de la route de Saint Médard en Jalles seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage CUB. La subvention du département est devenue sans objet, cette voie ayant été transférée à la CUB.

Les travaux liés à l'aménagement du marché, à l'éclairage public, aux espaces verts et au mobilier urbain incombent à la commune de Saint Aubin en fonction des compétences en la matière.

D'autre part, les recettes générées au titre de la SHON et des participations permettent de dégager un financement disponible pour la réalisation de nouveaux équipements publics conformément aux souhaits de la commune à savoir :

- Extension du parvis : prolongement de l'aménagement de la place entre l'église et la Mairie sur le terrain ex propriété Sentout dans un optique d'élargissement des perspectives et d'aération-structuration des espaces publics du centre ville,
- Parking de proximité : création d'un parking de proximité en lieu et place de l'ancienne station service désaffectée sur le terrain de l'ex propriété LAQ.

Le coût respectif de ces nouveaux espaces publics au titre du programme des équipements publics est de :

- extension du parvis : 234 251€ TTC
- parking de proximité : 451 294€ TTC

Il convient donc aujourd'hui par la présente délibération de prendre en compte ces nouveaux équipements et d'actualiser en conséquence les modalités de prise en charge des équipements au titre du PAE et des budgets de collectivités comme indiqué dans le tableau 2 joint en annexe.

4.1.2 La contribution des futurs constructeurs aux dépenses d'équipements publics

Le programme d'aménagement d'ensemble permettra une contribution des futurs constructeurs à la réalisation du programme des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre concerné. Cette participation n'excédera pas la fraction du coût des équipements proportionnelle à ces besoins.

Ainsi, les constructeurs contribueront à tout ou partie des équipements suivants :

- Place de l'église et ses abords : 60% à charge des constructeurs,
- Dévoiement route de Saint Médard : 40% à charge des constructeurs,
- Extension parvis : 60% à charge des constructeurs,
- Parking de proximité : 60% à charge des constructeurs.

La part du financement des constructeurs est de 60% sur l'ensemble des équipements répondant en majeure partie aux besoins des habitants du secteur mais ayant également une utilité indéniable pour le reste de la commune.

Le dévoiement de la route de St Médard est supporté quant à lui à 40% par les constructeurs car la part d'intérêt général est prépondérante s'agissant d'un axe intercommunal.

4.1.3 Modulation des participations et répartition de la part des dépenses d'équipements publics selon la nature des constructions

Afin de tenir compte de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du PLH et du plan d'urgence pour le logement d'une part, et des enjeux urbains de ce territoire d'autre part, il est proposé de moduler les participations en :

- allégeant la participation pour les programmes de logements aidés (PLUS, PLS, PLAI) ainsi que pour les commerces et services de proximité ;
- faisant participer davantage les programmes de logement non aidé et les bureaux.

Cette modulation serait la suivante :

Nature du programme	SHON m ²	Montant (€/m ² SHON)	Participation en €
Logements PLUS et PLAI	10 206	29	295 974
Logements accession aidée + PLS		37	
Logements accession libre	24 625	44	1 083 186
Commerces et services	1 650	29	47 900
Bureaux		44	
Equipements publics hors PEP		29	
TOTAL	36 481		1 427 060

4.2 Bilans financiers

➤ Le bilan financier prévisionnel du programme des équipements publics inscrits au PAE est précisé dans le tableau 2 joint en annexe.

PAE			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	3 038 472	Participation des futurs constructeurs	1 427 060
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE	1 611 411
TOTAL	3 038 472		3 038 472

Le montant des travaux inscrits dans les tableaux ci-joints s'entend aux conditions économiques du mois MO de janvier 2009. Ce montant des travaux pourra être actualisé annuellement sur la base de l'index TP01 (travaux publics index général tous travaux), ce qui fera l'objet d'une délibération expresse en conseil communautaire.

Le montant de la participation due par les constructeurs sera donc indirectement actualisé en fonction de l'évolution du montant des travaux selon le mode de calcul précisé ci-avant.

➤ Total des investissements communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	2 305 545	Participations des futurs constructeurs	1 312 560
		Budget CUB (budget opérations d'aménagement)	992 985
TOTAL	2 305 545		2 305 545

Le total des investissements communautaires représente 2 305 545 €TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre d'un PAE à hauteur de 1 312 560 €, le solde de 992 985 €TTC étant financé par le budget communautaire à partir des crédits communautaires suivants :

- Pour la réalisation des équipements publics d'infrastructure :
 - Crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70% de 992 985 € soit 695 089 €TTC
 - Crédits enveloppe 30% soit 297 896 €

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération.

Total des investissements communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage Ville	732 927	Participations des futurs constructeurs	114 500
Equipements communaux		Budget Ville	618 427
TOTAL	732 927		732 927

Détail des aménagements et équipements réalisés et financés par la Ville :

- Place de l'église et dévoiement route de St Médard : mobilier, éclairage public, espace vert,
- Place de l'église : marché de plein air, aménagement spécifique,
- Passage piétonnier : espace vert,
- Parking de proximité : sanitaires et paysagement.

4.3 Le régime de participation au titre du PAE : Montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 1 427 060€ pour une constructibilité de 36 480 m² SHON. Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

$$\text{Total des participations} = 39\text{€}/\text{m}^2$$

Nombre total de m²

Toutefois, les participations demandées aux pétitionnaires en fonction d'une part, de la nature des constructions et d'autre part, de l'application de la modularité (paragraphe 4.1.3) restent inchangées variant de 29 à 44 € par m²/SHON déclarées aux permis de construire, déclarations préalables ou permis d'aménager.

Conformément aux dispositions de l'article R332-25 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et il en sera fait mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

4.3.1 Modalités de versement de la participation

Les participations sont perçues hors taxes suivant les modalités ci-après :

- Il sera proposé à l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme :
 - o De fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
 - o De prescrire le montant de la participation dans l'autorisation d'urbanisme, permis de construire ou permis d'aménager, qui en constitue le fait générateur,
 - o Les conditions dans lesquelles le constructeur se libère de son obligation
- L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme sera tenue d'adresser à la CUB les déclarations d'ouverture de chantier transmises par les bénéficiaires de permis de construire ou d'aménager. En l'absence de déclaration d'ouverture de chantier, l'autorité compétente procèdera au constat du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L 480-1 du Code de l'urbanisme, et fera parvenir le procès-verbal à la CUB.
- La mise en recouvrement de la participation prescrite, n'étant soumise à aucune prescription abrégée particulière, peut être effectuée dans le délai de 30 ans.
- En cas de réalisation par tranches, le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander un fractionnement du paiement.
- Les participations des constructeurs ou lotisseurs se substituent au versement de la taxe locale d'équipement (TLE) et de la participation pour Raccordement à l'Egout (PRE).

Les participations seront recouvrées par la CUB sur la base des documents nécessaires (arrêté de PC et déclaration d'ouverture de chantier) transmis par la commune.

Semestriellement, il est prévu le versement au budget de la Ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

Analyse prévisionnelle dépenses/recettes et évaluation du risque financier

- 1^{ère} phase : l'effort financier de la CUB a été important sur la période antérieure à 2009 dans le cadre du programme initial du PAE compte tenu de travaux conséquents sur la place de l'église constituant le cœur du bourg à requalifier.
- 2^{ème} phase : la période qui s'ouvre de 2009 à 2012 marque une poursuite des travaux avec le dévoiement de la route de Saint-Médard et des traitements complémentaires des franges de la place de l'église. Pour autant, cet effort financier soutenu de la communauté en terme de dépense est relayé dès 2009 par la perception de recettes conséquentes et régulières qui tendent à réduire le déséquilibre du bilan annuel. Les années 2009 et 2010 sont quasi à l'équilibre en raison du cumul de la perception de nombreuses participations antérieures non liquidées d'une part et d'autre part des recettes supplémentaires de SHON générées par le modificatif du PAE.
- 3^{ème} phase : à partir de l'année 2013, les dépenses du PAE sont supposées intégralement réalisées et l'encaissement de recettes se poursuivra jusqu'en 2019 dans un volume qui est difficilement estimable aujourd'hui.

Le risque financier encouru par la communauté sur ce PAE actualisé apparaît maîtrisé. Il est à noter en effet que la dépense est étalée dans le temps de façon réaliste en terme opérationnel tout en respectant l'engagement pris auprès de la ville de limiter le chantier sur 5 ou 6 ans maximum. L'effort financier de la communauté se concentre jusqu'en 2012 mais s'appuie largement sur un volume de recettes important induit par un marché immobilier local très dynamique. Ce dynamisme s'est avéré clairement lors de la première phase du PAE avant modification puisque en 4 ans près de 65% de la SHON attendue a été réalisée.

Contrat de co-développement

C'est sur ces bases que ce dossier pourrait être intégré au contrat de co-développement de la commune de Saint Aubin de Médoc en attendant l'achèvement des programmes immobiliers à venir pour permettre la finalisation des recettes attendues.

Dans ces conditions et si tel est votre avis, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir :

APPROUVER

- Le programme et le coût actualisé des équipements publics inscrits au PAE de 3 038 472 €TTC.

DECIDER

- De modifier le programme des équipements publics et le programme de construction du PAE initial approuvé par délibération de la Communauté Urbaine du 19 octobre 2004.
- De mettre en œuvre le régime des participations non modifié applicable dans le cadre de ce PAE.
- De réaliser le programme des équipements publics défini ci-avant.
- De prévoir les crédits complémentaires à inscrire sur les lignes :

*enveloppe DDOA – CRB D710 – programme HB00 – chapitre 20 et 23

*enveloppe de desserte – CRB 0100 – chapitre 20 et 23

AUTORISER

- Monsieur le Président de la CUB à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement du PAE et à signer tout document y afférant.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 février 2009,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
24 FÉVRIER 2009

PUBLIÉ LE : 24 FÉVRIER 2009

Mme. CHRISTINE BOST