

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 19 février 2010
(convocation du 8 février 2010)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Février Deux Mil Dix 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON 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 LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, 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, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à Mme LIRE Marie-Christine à partir de 11 h 00
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. GELLE Thierry à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 50
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. DOUGADOS Daniel
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
Mme. BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques
M. BOBET Patrick à M. JUNCA Bernard
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 50
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 25
M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Jean-Louis jusqu'à 10 h 10

M. DELAUX Stéphan à Mme BREZILLON Anne à partir de 11 h 50
Mme. FOURCADE Paulette à Mme. FAORO Michèle
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. DUCASSOU Dominique à cpter 11 h 30
Mme LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien à partir de 11 h 50
M. LOTHAIRE Pierre à Mme. COLLET Brigitte
M. PAILLART Vincent à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 12 h 05
M. QUANCARD Denis à M. QUERON Robert
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 11 h 45
M. REIFFERS Josy à DUCHENE Michel à cpter 11 h 30
M. SOLARI Joël à M. RAYNAL Franck

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - Eco-quartier du Pontet - Validation des études pré-opérationnelles
☐ Instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
☐ Décisions - Autorisations

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

PREAMBULE

La Communauté Urbaine en liaison avec la municipalité de Pessac a mené des études pré opérationnelles de définition d'un projet urbain *durable*, portant sur 35 hectares environ.

Des études confiées à l'équipe de Monsieur Gouyou-Beauchamp, il résulte un programme de construction d'environ 71 700 m² SHON répartis comme tel :

- 61 170 m² SHON de logements, soit 730 logements,
- 1 550 m² SHON de bureaux,
- 400 m² SHON de commerces,
- 8 580 m² SHON d'équipements publics.

Il est proposé aujourd'hui d'instaurer sur l'ensemble de ce périmètre un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) permettant de financer en partie les équipements publics nécessaires à la réalisation du projet urbain et à l'accueil de nouvelles populations via une participation des futurs constructeurs.

1. PERIMETRE DE PROJET

Le secteur du Pontet, situé sur la commune de Pessac, est délimité au nord par la voie ferrée et au sud par les avenues Paul Eluard, du Serpent et de Saige. Il s'étend de part et d'autre du tramway et du parc urbain, entre les rues Blaise Pascal et du Luc.

Le site présente une couverture végétale importante, notamment constituée par le parc central, ainsi qu'une qualité paysagère à préserver et valoriser aux abords des deux ruisseaux du Lartigon et du Serpent.

La collectivité dispose aujourd'hui d'importantes réserves foncières sur ce secteur, auxquelles s'ajoutent des terrains mutables privés offrant au total un potentiel d'environ 700 logements à construire ainsi que des espaces publics, bureaux et services.

Les zonages proposés au PLU sur l'ensemble du périmètre permettent une densification du secteur, en particulier le long du corridor du tramway ainsi qu'aux abords des stations.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

Sur ce secteur dont l'ambition confirmée est de réaliser un éco-quartier, les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Etablir un lien avec le centre ville et l'attractivité du pôle intermodal en proposant une programmation mixte, principalement autour de la station Camponac Médiathèque,
- Valoriser le quartier de Saige en créant une accroche au sud avec la réalisation de logements, d'activités tertiaires éventuellement et d'équipements sportifs,
- Densifier le long du corridor du tramway et renforcer l'axe convivial,
- Consolider l'aménagement du parc urbain,
- Produire une offre conséquente de logements variés afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement,
- Développer l'offre en bureaux et services,
- Compléter le maillage de desserte locale par des liaisons douces et des voiries.

3. LE CONTENU DU PROJET URBAIN

3.1) Le programme prévisionnel de construction

Les îlots constructibles pris en compte pour les simulations du projet urbain, hors emprise des équipements de superstructure, représentent 10 hectares environ.

Le programme global de construction développe environ 71 700 m² de SHON, dont 8 580 m² SHON sont dédiés aux équipements publics et 61 170 m² de SHON consacrés au logement, soit environ 730 logements répartis de la manière suivante :

- 193 logements PLUS/PLAI soit 26 %,
- 98 logements en accession abordable soit 14 %,
- 439 logements en accession libre soit 60 %.

Ce programme tient compte de la volonté affichée par la Ville lors de l'élaboration des contrats de co-développement de densifier les abords du tramway.

Cette offre nouvelle qui s'inscrit dans la volonté affichée par le Plan d'Urgence pour le logement contribuera à maintenir le taux de logements locatifs sociaux observé sur la commune.

Enfin, le programme global de construction prévoit la réalisation de 1 950 m² de SHON destinés à des bureaux et services de proximité.

3.2) Le programme global des équipements publics

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

Une offre d'équipements de superstructure de proximité comprenant :

- la maison de quartier

Des équipements d'infrastructure comprenant :

- la voie de desserte nord

- l'espace vert au nord
- la piste cyclable le long du Lartigon
- l'espace public d'accompagnement de la station de tramway « Camponac Médiathèque »
- le Parc urbain
- la voie nouvelle au sud
- le cheminement doux le long du Serpent
- l'aménagement des abords du stade

3.3) La prise en compte du développement durable

En tant qu'éco-quartier, le projet urbain du secteur du Pontet s'inscrira dans une perspective de développement durable visant :

- à réduire au mieux l'impact sur l'environnement en fixant des niveaux d'exigence ambitieux,
- à favoriser l'animation économique, la qualité de vie, la mixité et l'intégration sociales.

Ce quartier sera donc réalisé en prenant en considération les problématiques sociales, économiques et environnementales dans l'aménagement, la conception et l'architecture de ce quartier.

L'éco-quartier intégrera notamment, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation, les éléments constitutifs d'un projet durable suivants :

○ concernant les actions à mener par les collectivités :

- Mise en place d'une concertation favorisant l'appropriation du projet par les riverains,
- Desserte par le tramway, proximité du parc relais, accessibilité aux personnes à mobilité réduite et aux circulations douces sont autant de facteurs caractérisant d'ores et déjà le site et amenés à être améliorés au cours de la réalisation des équipements publics,
- Affirmation d'une politique de mixité fonctionnelle et d'intégration sociale et générationnelle : produits et logements diversifiés, équipements publics et espaces publics (notamment le parc) accessibles à tous et renforçant la cohésion sociale avec également la mise en place de locaux résidentiels communs pour activités, laveries, cuisines...
- Maintien du contexte local de biodiversité en réaménageant et valorisant les abords des ruisseaux existants et les qualités paysagères du site en général.

○ concernant les réalisations à mener par les opérateurs :

- Adaptation des bâtiments au contexte local intégrant les nuisances éventuelles (voie ferrée au nord), conception en adéquation avec le site et l'environnement existant (orientation des bâtiments, épannelage...),
- Gestion de l'eau : récupération de l'eau de pluie pour une ré-utilisation dans le quartier...
- Gestion des déchets : collecte des déchets sélective, tri, recyclage, compostage...
- Recherche d'une qualité architecturale et urbaine accompagnée d'une excellence écologique respectant les critères de la Haute Qualité Environnementale et veillant à l'utilisation de matériaux locaux et écologiques pour la construction dans la mesure du possible. Tous les constructeurs intervenant dans le périmètre du PAE (y compris lotisseurs) prendront en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation des programmes de construction. Ils devront respecter le **référentiel CUB de qualité environnementale des logements** validée par le Conseil communautaire pour les opérations de construction ou de rénovation ainsi que le **référentiel CUB de qualité urbaine et d'aménagement durable** du territoire communautaire. En outre, en lien avec la ville de Pessac et l'A'urba, a été réalisé, spécifiquement pour le secteur du Pontet, un **référentiel d'étude éco-quartier** construit autour de 3 axes de réflexion que sont le projet social, environnemental et urbain. Ce document devra être respecté pour l'ensemble des constructions réalisées sur les terrains communautaires et la collectivité favorisera son

application pour l'ensemble des futures constructions au travers de l'action de l'architecte-urbaniste coordonnateur du PAE.

4. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPERATIONNEL

4.1) Instauration d'un PAE

Il est proposé de faire participer les futurs constructeurs au programme des équipements d'intérêt général nécessaires au développement du nouveau quartier dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

4.2) Traduction du projet urbain dans le PLU

Les réflexions urbaines retenues ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU, notamment dans l'orientation d'aménagement B26 du Pontet.

Le report du périmètre du PAE dans les documents graphiques du PLU s'effectuera dans le cadre de la mise à jour de ce document.

4.3) La coordination des interventions

Afin de veiller au suivi et au respect des orientations d'aménagement, à la qualité urbaine et architecturale, il est proposé que la Communauté urbaine s'adjoigne les services d'un architecte-urbaniste qui expertisera les différents projets d'espaces publics et de constructions.

5. LE DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME

Conformément à l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et notamment de la maîtrise foncière nécessaire au sud pour la réalisation de la voie nouvelle et de l'importance du programme immobilier à construire, il est proposé de fixer à 15 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.

6. LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS 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 des 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.

6.1) La répartition du financement des équipements publics

6.1.1 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:

- la voie de desserte nord

Une voie de desserte au nord du périmètre sera créée afin de desservir les îlots A, C et D. Cet équipement sera financé par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE à hauteur de **60%**. La voie sera réalisée sous maîtrises d'ouvrage CUB et Ville selon la répartition des champs de compétences respectives.

- l'espace vert au nord

Un espace vert au nord de la voie de desserte sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage Ville. Cet équipement sera financé à **40%** par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

- la piste cyclable le long du Lartigon

Une piste cyclable d'environ 200 mètres linéaires va être aménagée le long du ruisseau Lartigon. Cet équipement, réalisé sous maîtrises d'ouvrage CUB et Ville selon la répartition de leurs champs de compétences, sera financé à hauteur de **40%** par les participations versées par les constructeurs au titre du PAE.

- l'espace d'accompagnement de la station de tramway « Camponac Médiathèque »

Une place publique sera réalisée autour de la station « Camponac Médiathèque ». Cet équipement, encadré par les îlots E et F, sera financé à **40%** par les participations des constructeurs versées dans le cadre du PAE. Cet espace public sera réalisé sous maîtrises d'ouvrage Ville et CUB selon la répartition de leurs champs de compétences respectives.

- la maison de quartier

Une maison de quartier sera bâtie sur l'avenue Montesquieu. Ce bâtiment, réalisé sous maîtrise d'ouvrage Ville, fera l'objet d'un financement à hauteur de **60%** par les participations des constructeurs versées au titre du PAE.

- le Parc urbain

Le parc urbain existant fera l'objet d'un réaménagement sous maîtrise d'ouvrage Ville. Cet équipement sera financé à **60%** par les participations perçues des constructeurs au titre du PAE.

- la voie nouvelle au sud

Une voie nouvelle nécessaire à la desserte des îlots M, N, O et P sera créée au sud du périmètre. Cet équipement, financé par les participations perçues des constructeurs à hauteur de **100%**, sera réalisé sous maîtrises d'ouvrage CUB et Ville selon leurs champs de compétences respectives.

- Le cheminement doux le long du Serpent

Une piste cyclable va être aménagée le long du ruisseau du Serpent sous maîtrise d'ouvrage CUB et Ville selon leurs champs de compétences respectives. Cet équipement sera financé à **40%** par les participations perçues des constructeurs dans le cadre du PAE.

- l'aménagement des abords des stades

Les abords des stades seront aménagés afin de proposer des cheminements de circulation douce. Cet équipement, financé par les participations perçues des constructeurs à hauteur de **40%**, sera réalisé sous maîtrises d'ouvrage CUB et Ville selon leurs champs de compétences respectives.

Le coût du programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs pourra être actualisé annuellement.

6.1.2 Une modulation des participations 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 :

- exonérant les équipements publics ;
- allégeant la participation pour les programmes de logements aidés (location et accession) ainsi que pour les commerces, services de proximité et bureaux ;
- faisant participer davantage les programmes des logements non aidés.

Cette modulation serait la suivante :

Nature du programme	Montant (en €/m² SHON)
Logements PLUS et PLAI	25
Logements accession aidée, PLS	38
Logements accession libre	48
Commerces et services	38
Bureaux	38
Equipements publics	exonéré

6.2) Bilans financiers

Le bilan financier prévisionnel du programme des équipements publics inscrits au PAE est le suivant :

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INSCRITS AU PAE						Participation PAE		Budget des collectivités locales					
Désignation	Poste	Maîtrise d'ouvrage	Futur gestionnaire	Montant HT	Montant TTC	% coût	valeur	CUB			Ville		
								% coût	valeur HT	valeur + TVA	% coût	valeur HT	valeur + TVA
1/ Voie de desserte nord	Acquisitions foncières	CUB	CUB	0 €	0 €	60%	0 €	40%	0 €				
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	64 800 €	77 501 €	60%	38 880 €				40%	25 920 €	38 621 €
	Travaux d'aménagement de la voie, assainissement, études comprises	CUB	CUB	360 000 €	430 560 €	60%	216 000 €	40%	144 000 €	214 560 €			
	sous-total			424 800 €	508 061 €	60%	254 880 €		144 000 €	214 560 €		25 920 €	38 621 €
2/ Espace vert au nord	Acquisitions foncières	VILLE	VILLE	0 €	0 €	40%	0 €				60%	0 €	0 €
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	32 600 €	38 990 €	40%	13 040 €				60%	19 560 €	25 950 €
	Travaux d'aménagement	VILLE	VILLE	10 000 €	11 960 €	40%	4 000 €				60%	6 000 €	7 960 €
	sous-total			42 600 €	50 950 €	40%	17 040 €				60%	25 560 €	33 910 €
3/ Piste cyclable le long du Lartigon (env.200 ml)	Acquisitions foncières	CUB	CUB	0 €	0 €	40%	0 €	60%	0 €	0 €			
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	118 204 €	141 372 €	40%	47 282 €				60%	70 922 €	94 090 €
	Travaux d'aménagement de la piste cyclable, études comprises	CUB	CUB	100 335 €	120 001 €	40%	40 134 €	60%	60 201 €	79 867 €			
	sous-total			218 539 €	261 373 €	40%	87 416 €		60 201 €	79 867 €		70 922 €	94 090 €
4/ Espace public d'accompagnement de la station tramway "Camponac Médiathèque"	Acquisitions foncières	CUB	CUB	0 €	0 €	40%	0 €	60%	0 €	0 €			
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	121 840 €	145 721 €	40%	48 736 €				60%	73 104 €	96 985 €
	Travaux d'aménagement de l'espace public	CUB	CUB	181 590 €	217 182 €	40%	72 636 €	60%	108 954 €	144 546 €			
	sous-total			303 430 €	362 902 €	40%	121 372 €		108 954 €	144 546 €		73 104 €	96 985 €
5/ Maison de quartier	Acquisitions foncières	VILLE	VILLE	272 000 €	272 000 €	60%	163 200 €				40%	108 800 €	108 800 €
	Travaux d'aménagement	VILLE	VILLE	501 672 €	600 000 €	60%	301 003 €				40%	200 669 €	298 997 €
	sous-total			773 672 €	872 000 €	60%	464 203 €				40%	309 469 €	407 797 €
6/ Parc urbain	Acquisitions foncières	VILLE	VILLE	453 200 €	453 200 €	60%	271 920 €				40%	181 280 €	181 280 €
	Aménagement, Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	100 000 €	119 600 €	60%	60 000 €				40%	40 000 €	59 600 €
	sous-total			553 200 €	572 800 €	60%	331 920 €				40%	221 280 €	240 880 €
7/ Voie nouvelle Sud avec piste cyclable	Acquisitions foncières	CUB	CUB	7 600 €	7 600 €	100%	7 600 €						
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	81 245 €	97 169 €	100%	81 245 €						15 924 €
	Travaux voirie et réseaux d'assainissement y compris études	CUB	CUB	900 000 €	1 076 400 €	100%	900 000 €			176 400 €			
	sous-total			988 845 €	1 181 169 €	100%	988 845 €			176 400 €			15 924 €
8/ Cheminement doux le long du "Serpent" (env.350 ml)	Acquisitions foncières	CUB	CUB	151 000 €	151 000 €	40%	60 400 €	60%	90 600 €	90 600 €			
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	127 605 €	152 616 €	40%	51 042 €				60%	76 563 €	101 574 €
	Travaux d'aménagement de la piste cyclable, études comprises	CUB	CUB	91 973 €	110 000 €	40%	36 789 €	60%	55 184 €	73 211 €			
	sous-total			370 578 €	413 615 €	40%	148 231 €		145 784 €	163 811 €		76 563 €	101 574 €
9/ Aménagement autour des stades piste cyclable (env. 250 + 250 ml)	Acquisitions foncières	CUB	CUB	26 112 €	26 112 €	40%	10 445 €	60%	15 667 €	15 667 €			
	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	VILLE	VILLE	115 484 €	138 119 €	40%	46 194 €				60%	69 290 €	91 925 €
	Aménagement des abords du stade	VILLE	VILLE	65 550 €	78 398 €	40%	26 220 €				60%	39 330 €	52 178 €
	piste cyclable	CUB	CUB	167 224 €	200 000 €	40%	66 890 €	60%	100 334 €	133 110 €			
	sous-total			374 370 €	442 629 €	40%	149 748 €		116 002 €	148 778 €		108 200 €	144 103 €
TOTAL				4 050 034 €	4 665 498 €		2 563 655 €		574 940 €	927 960 €		911 439 €	1 173 883 €
						TOTAL		4 665 498 €					

Les bilans financiers prévisionnels sont les suivants :

PAE			
DEPENSES en € TTC		RECETTES en € TTC	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	4 665 498	Participations des futurs constructeurs	2 563 655
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE - de la CUB : 927 960 € TTC - de la Ville de Pessac : 1 173 883 € TTC	2 101 843
TOTAL	4 665 498		4 665 498

Le coût de revient de ce P.A.E. est d'environ 6 390 € TTC/ logement.

Le montant des travaux inscrits dans les tableaux ci-joint s'entend aux conditions économiques du mois de janvier M0 de janvier 2009. Ce montant de travaux sera actualisé annuellement sur la base de l'index TP01 (travaux publics index général tous travaux) pour les travaux de VRD et de BT01 (bâtiments et travaux publics) pour les travaux de construction.

Total des investissements prévisionnels communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES en € TTC		RECETTES en € TTC	
Réserves foncières (valeur historique)	1 404 521	Recettes de cessions attendues*	9 008 982
Coût des équipements publics inscrits au PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB dont :	2 338 854	Participations des futurs constructeurs	1 410 894
- financement DDOA	2 060 466		
- financement Fonds de proximité	278 388		
Architecte AMO + HQE	130 000		
TOTAL	3 873 375		10 419 876

- * recettes de cession estimées sur la base de :
- 131 € HT/ m² shon pour le logement PLUS
 - 188,60 € HT / m² shon pour l'accession sociale
 - 250 € HT / m² shon pour l'accession libre, les commerces et services

Au vu des dépenses et recettes présentées au bilan consolidé pour la CUB, il apparaît un solde positif net d'environ 6,5 M€ pour la collectivité.

Au titre du PAE, l'investissement communautaire représente 2 468 854 € TTC, financés 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 %, soit 2 060 466 € TTC (y compris avance de la participation des futurs constructeurs),
 - fond de proximité destiné à la commune de Pessac à concurrence de 30 %, soit 278 388 € TTC ;
- Pour le financement de l'intervention d'un architecte urbaniste coordonnateur, il s'agit des crédits dédiés aux opérations d'aménagement, soit 130 000 € TTC.

Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 1 410 894 €

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération et inscrits dans le futur PPI 2010-2014 et éventuellement en années ultérieures.

Total des investissements prévisionnels communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES en € TTC		RECETTES en € TTC	
Coût des équipements publics inscrits au PAE sous maîtrise d'ouvrage ville	2 326 644	Participations des futurs constructeurs	1 152 761
TOTAL	2 326 644		1 152 761

La Ville aura à sa charge la réalisation de la Maison de quartier le long de l'avenue Montesquieu ainsi que le réaménagement du parc urbain.

De plus, la Ville de Pessac réalisera pour les équipements inscrits au PAE les travaux d'éclairage, de mobilier et d'espaces verts, pour un montant total de 881 844 € TTC. Il en résulte un investissement prévisionnel net de la Commune de 1 173 883 € TTC.

6.3) Le régime de participation au titre du PAE

6.3.1 Montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 2 563 655 € pour une constructibilité de 71 700 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

$$\frac{2\,563\,655}{71\,700} = 36 \text{ € /m}^2 \text{ SHON}$$

6.3.2 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 :
 - De fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
 - 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,
- 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 5 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 (T.L.E.) et de la participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.),
- Semestriellement, il est prévu le reversement au budget de la ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

7. PRISE EN COMPTE DE CE PAE DANS LE CONTRAT DE CO-DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE PESSAC

Sur les bases ci-dessus exposées, le dossier concernant le secteur du Pontet a été intégré au contrat de co-développement 2009 – 2010 – 2011 de la Commune de Pessac.

8. PUBLICITE

Conformément aux dispositions de l'article R.332-25 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.

Les dépenses seront imputées sur les crédits ouverts au budget principal des exercices 2010 et suivants chapitres 21 et 23 ; comptes 21 11, 21 15 et 23 15 / CRB D710 et CRB du fonds d'intérêt communal ; programme HB 35.

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, nous vous demandons si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER :

- De valider les conclusions des études pré-opérationnelles,
- D'instaurer un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre du Pontet, à Pessac, délimité sur le plan annexé à la présente délibération,
- De mettre en œuvre le régime des participations applicable dans le cadre de ce PAE,
- De réaliser le programme des équipements publics défini ci avant.

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,
- L'inscription des crédits nécessaires à la réalisation du programme d'équipements du PAE du Pontet ainsi qu'à la mission de l'architecte coordonnateur au PPI 2010-2014

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus communistes et apparentés ainsi que M. RAYNAL s'abstiennent.

M. ASSERAY ne participe pas au vote.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 février 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
2 MARS 2010**

PUBLIÉ LE : 2 MARS 2010

Mme. CHRISTINE BOST