

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 28 mai 2010
(convocation du 17 mai 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Mai 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, M. BOBET Patrick, 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÛZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, 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, M. MAURRAS Franck, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, 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, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPÉ Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11 h 45
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÛZERE Jean-Marc
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 10 h 10
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10 h 20
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude à partir de 11 h 25
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 00
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. FAYET Véronique
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte
M. CAZENAVE Charles à M. DUCASSOU Dominique
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel

M. COUTURIER Jean-Louis à Mme FAORO Michèle jusqu'à 11 h 00
Mme DESSERTINE Laurence à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h 10
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain
M. GALAN Jean-Claude à Mme. MELLIER Claude
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis
Mme LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien à partir de 11 h 45
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme. ISTE Michèle
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. REIFFERS Josy à M. DUPOUY Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - PAE de Magonty : suppression du PAE - Décision - Autorisation -

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Magonty à Pessac a été instauré en 1991 (délibération n°91/564 du 19 Juillet 1991). Il s'agissait alors de combler le manque d'équipement sur cette partie du territoire de la commune pour achever de manière cohérente et harmonieuse l'urbanisation du secteur.

La SHON prévisionnelle avait été estimée à 33 000 m². Le programme des équipements publics devait être intégralement financé au moyen des participations prescrites aux constructeurs au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols. Ainsi, les prévisions de recettes issues des participations (7,970 millions de francs soit 1,215 millions d'euros HT) devaient, au final, couvrir l'intégralité des coûts des équipements publics.

En cours de réalisation, différentes adaptations du PAE portant soit sur des modifications de programme (nouvelles catégories de construction notamment) soit sur l'actualisation des coûts (et donc des participations au m² SHON) ont été approuvées par délibération du Conseil Communautaire.

Dix huit ans après son instauration, l'achèvement complet du programme des équipements publics ainsi que la perception quasi intégrale des participations constructeurs permet de proposer la suppression de ce PAE.

I. ACHEVEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics comprenait :

- des travaux de rattrapage ne donnant pas lieu à participation au titre du PAE (voirie, réseaux divers sous maîtrise d'ouvrage communautaire et maison de quartier, classes sous maîtrise d'ouvrage Ville) ;
- des équipements sous la maîtrise d'ouvrage de la CUB, dont :
 - o équipement de voirie : l'aménagement de la rue des Fauvettes.
 - o équipement d'assainissement :
 - surdimensionnement des réseaux intérieurs de la rue des Fauvettes ;
 - desserte extérieure (collecteur rue des fauvettes) ;
 - eaux usées avenue Magonty ;
 - eaux usées rue du Merle et des Fauvettes.

- un équipement sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Pessac : la construction d'une classe de maternelle et de deux classes de primaire pour les besoins des habitants installés dans le PAE.

Dès 1995, l'ensemble des équipements sous maîtrise d'ouvrage de la CUB était réalisé. Plus particulièrement, les équipements d'assainissement ont été achevés selon les dates suivantes :

- surdimensionnement des réseaux intérieurs de la rue des Fauvettes achevés en 1994 ;
- desserte extérieure achevée en 1994 ;
- eaux usées avenue Magonty achevées en 1992 ;
- eaux usées rue du Merle et des Fauvettes achevées en 1993.

L'aménagement de la rue des Fauvettes a été achevé en 1995.

Le groupe scolaire a été livré en 1996. Ainsi, les équipements publics de voirie et de réseaux ont été réalisés.

Ces équipements ont tous été remis aux gestionnaires compétents.

II. BILAN FINANCIER

II.1 Coût des équipements publics réalisés

Le coût des équipements, actualisé par délibération n° 95/936 du 01 décembre 1995, avait été estimé à 1 138 854,60 € HT. C'est sur cette base qu'ont été depuis lors calculées, par type de constructions, les participations prescrites aux autorisations d'urbanisme et d'occupation du sol.

Le coût définitif des équipements publics, une fois achevés les travaux d'assainissement et de voirie, une fois le groupe scolaire réceptionné, et déduction faite des frais financiers non imputés au PAE, est arrêté à **1 021 922,16 € HT**, soit un coût inférieur de 116 932,44 € aux prévisions.

Par type d'équipement, ce coût se décompose de la façon suivante :

		coût HT	TVA	coût TTC
sous MOA CUB		632 006,81	73 972,95	705 979,76
rue des Fauvettes	voirie	231 897,92	43 133,01	275 030,93
	assainissement	89 725,31	16 688,91	106 414,22
desserte extérieure	assainissement	76 080,82	14 151,03	90 231,85
Avenue de Magonty	assainissement	148 731,16	-	148 731,16
rue du Merle et fauvettes	assainissement	85 571,60	-	85 571,60
frais financiers		-	-	-
sous MOA Commune		389 915,35	80 322,56	470 237,91
groupe scolaire	TRAVAUX	389 915,35	80 322,56	470 237,91
TOTAL		1 021 922,16	154 295,51	1 176 217,67

II.2 Prescriptions et recouvrement des participations constructeurs

La délibération n°91/564 en date du 19 juillet 1991 prévoyait un programme global de construction estimé à 33 000 m² SHON.

A ce jour, 38 401,59 m² SHON ont donné lieu à autorisations d'urbanisme, les constructions réalisées dans ce quartier de Magonty étant principalement constituées de maisons individuelles, dont une partie en lotissements privés.

Sur les 38 401,59 m² de SHON ayant donné lieu à autorisations d'urbanisme, la répartition est la suivante :

Type de construction	Surface totale en m ² de SHON
Extension des bâtiments existants avant l'instauration du PAE	1 480,42
Logements PLA, PAP, PLI, PAS prêt à taux zéro	18 227,91
Logements PLA crédit foncier	0
Logements PC	7 237,69
Logements non aidés	11 131,31
Bureaux, commerces, locaux professionnels	324,26
Autres constructions	0

Au 31 mars 2010, le bilan concernant les recettes est le suivant :

	en € HT		en m ² SHON	
		en %		en %
Cumul des arrêtés de permis délivrés	1 118 482,41		38 401,59	
- dont titres émis	909 724,96	81%	32 624,48	85%
- dont titres restant à émettre	208 757,45	19%	5 777,11	15%

Sur les participations intégralement recouvrées par la CUB, a été reversé à la Commune de Pessac, en quatre fois, un total de **283 506,07 €** représentant la part des recettes de participations devant revenir à la Commune en contrepartie de sa prise en charge des coûts de construction du groupe scolaire (**389 915,35 €**)

L'écart constaté entre le coût des équipements publics ayant servi de base au calcul des participations prescrites depuis la création du PAE et le coût définitif arrêté par la présente

délibération ainsi que l'augmentation de la SHON développée nécessitent que soit prévu le remboursement aux pétitionnaires du trop versé.

Ces remboursements concernent l'ensemble des permis de construire déposés depuis la création du PAE qui ont donné lieu à recouvrement des participations.

Compte tenu de l'ampleur et de l'ancienneté des dossiers à traiter, il est proposé de procéder de la manière suivante :

- dans un délai de quatre mois suivant la présente délibération, il sera procédé avec les services du comptable public et des finances à l'élaboration d'un état des remboursements à effectuer listant pétitionnaire / adresse / montant recouvré et somme à rembourser ;
- sur la base de cet état, un courrier sera adressé à chaque pétitionnaire, préalablement au remboursement, de manière à confirmer les références bancaires à utiliser ;
- Le remboursement des pétitionnaires ayant répondu pourra ensuite être effectué (émission de titres de paiement) ;
- Pour les pétitionnaires n'ayant pas répondu (déménagement – décès - ...), une recherche, en lien avec les services communaux, sera menée par voie de presse et affichage en Mairie et à la Communauté Urbaine.

Le temps nécessaire à l'accomplissement de ces démarches empêche que soit aujourd'hui établi un bilan financier de clôture du PAE. C'est pourquoi il est proposé de présenter au Conseil Communautaire, dans l'année qui suit l'adoption de la présente délibération, un bilan financier actualisé du PAE.

Ce bilan financier devra intégrer :

- les nouveaux titres émis sur la base du coût des équipements revu à **1 021 922,16 €** ;
- les remboursements effectivement opérés et ceux restant à opérer ;
- les participations effectivement recouvrées par la CUB sur les sommes restant dues ;
- les sommes reversées et restant à reverser à la Commune de Pessac.

Par destination de construction, en intégrant le coût des équipements publics et la SHON actualisés ayant donné lieu à autorisations des sols, les coefficients et prix au m² SHON actualisés sont les suivants :

Catégories de constructions	coefficients	prix m² SHON
Extension des bâtiments existants avant l'instauration du PAE.	0,20	6,31
Logements PLA, PAP, PLI, PAS – prêt à taux zéro	0,70	22,08
Logements PLA crédit foncier	0,83	26,18
Logements PC		

	0,96	30,28
Logements non aidés	1,08	34,07
Bureaux, Commerces, Locaux Professionnels	1,15	36,27
Autres constructions (notamment hôtels, hangars, entrepôts)	1,28	40,37

Les titres restant à émettre seront établis sur la base du coût actualisé par la présente délibération, et ne donneront donc pas lieu à une procédure de remboursement.

III. SUPPRESSION DU PAE DE MAGONTY

La réalisation des équipements publics programmés ainsi que la prescription des participations devant permettre leur financement ayant été effectués, il convient de proposer la suppression du PAE de Magonty à Pessac.

Un dossier relatif à la suppression du PAE pourra être consulté dans les locaux de la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement, Immeuble Porte de Bordeaux - 4^{ème} étage.

La décision de suppression du PAE aura pour conséquence le rétablissement de l'ensemble des taxes et participations de droit commun, notamment la Taxe Locale d'Équipement et la Participation pour Raccordement à l'Égout à compter de l'accomplissement des formalités prévues au code général des collectivités territoriales (contrôle de légalité et publicité).

Les modifications de permis arrêtés avant la clôture du PAE et prescrivant une participation PAE intégreront les éléments modifiés par la présente délibération.

Cette décision de suppression fera l'objet de mesures de publicité et d'informations édictées par l'article R.332-25 du code de l'urbanisme, mesures identiques à celles de l'instauration du PAE.

« 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 de Communauté,

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu la délibération n°91/564 du 19 juillet 1991 instaurant le Programme d'Aménagement d'Ensemble de Magonty
- Vu la délibération n° 92/04 du 21 janvier 1992 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty ;

- Vu la délibération n° 93/192 du 29 mars 1993 relative à la mise en place d'une nouvelle catégorie de construction pour les extensions de bâtiments existants avant le PAE ;
- Vu la délibération n° 93/540 du 23 juillet 1993 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty ;
- Vu la délibération n° 94/252 du 22 avril 1994 relative à l'affectation à un coefficient existant de deux nouvelles catégories de prêts aidés créés par l'état ;
- Vu la délibération n° 94/498 du 22 juillet 1994 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty ;
- Vu la délibération n° 95/936 du 01 décembre 1995 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty et la réversion du trop perçu des participations ;
- Vu la délibération n° 96/211 du 22 mars 1996 relative à l'affectation à un coefficient déjà existant d'une nouvelle catégorie de prêt aidé créée par l'état ;
- Vu la délibération n° 97/707 du 18 juillet 1997 relative à l'abrogation de la délibération n° 96/211 et l'affectation d'un nouveau coefficient.

Considérant que la suppression du PAE de Magonty peut être prononcée, les équipements publics ayant été réalisés, et la majeure partie des titres de recettes émis.

Décide :

- Article 1 :
Le Programme d'Aménagement d'Ensemble de Magonty à Pessac est supprimé.
- Article 2 :
Le principe d'un remboursement partiel des pétitionnaires ayant participé au coût des équipements publics du PAE est autorisé,
- Article 3 :
Le remboursement des pétitionnaires mentionnés à l'article 2 sera imputé en dépenses sur le budget 05, chapitre 13, compte 1343, CRB D710, programme HB29.
- Article 4 :
Les titres de recettes restant à émettre seront calculés sur la base des coefficients et du coût des équipements arrêtés par la présente délibération;
- Article 5 :
La présente délibération sera soumise aux mesures de publicité et d'informations telles que prévues à l'article R.332-25 du code de l'urbanisme;
- Article 6 :
Monsieur le Président de la CUB est autorisé à prendre toute disposition et à signer tout document qui serait nécessaire à la clôture financière et à la suppression du PAE de Magonty à Pessac ;

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 mai 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 JUIN 2010**

PUBLIÉ LE : 8 JUIN 2010

Mme. CHRISTINE BOST