

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 11 juillet 2014
(convocation du 1 juillet 2014)

Aujourd'hui Vendredi Onze Juillet Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, Mme FRONZES Magali, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, M. LAMaison Serge, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme. BOST Christine à Mme. KISS Andréa
M. PUJOL Patrick à M. LABARDIN Michel
Mme. AJON Emmanuelle à M. FELTESSE Vincent
M. AOUIZERATE Erick à M. BOUTEYRE Jacques
M. BONNIN Jean-Jacques à M. CAZABONNE Alain
Mme. BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. ANZIANI Alain
Mme. BOUTHEAU Marie-Christine à M. CHAUSSET Gérard
M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan
M. DAVID Yohan à M. ROBERT Fabien
Mme DELATTRE Nathalie à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 40
M. FLORIAN Nicolas à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11 h 30
M. FRAILE MARTIN Philippe à M. FETOUH Marik

Mme FRONZES Magali à M. DUPRAT Christophe à partir de 11 h 15
M. GARRIGUES Guillaume à Mme. CHABBAT Chantal
Mme. LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques
Mme. LAPLACE Frédérique à M. RAUTUREAU Benoit
Mme. LOUNICI Zeineb à M. MARTIN Eric
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à M. JUNCA Bernard à partir de 10 h 15
M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme. BREZILLON Anne
Mme PEYRE Christine à Mme ROUX-LABAT à partir 10 h 40
Mme. PIAZZA Arielle à M. LOTHaire Pierre
M. POIGNONEC Michel à Mme. THIEBAULT Gladys
Mme TOUTON Elizabeth à Mme CALMELS Virginie
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin à partir de 11 h 30

EXCUSES :

M. REIFFERS Josy, Mme. CAZALET Anne-Marie
LA SEANCE EST OUVERTE

LE TAILLAN MEDOC - PAE du centre bourg - Ajustement du programme des équipements publics et état d'avancement du programme de construction prévisionnel - Approbation - Autorisation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le conseil de communauté par délibération n° 2004/0791 du 19 octobre 2004 a adopté un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre du centre bourg du Taillan Médoc. Une délibération n° 2007/0055 en date du 19 janvier 2007 a actualisé le coût prévisionnel des équipements publics prévus par ce PAE et recalé les modalités de participation financière respectives de la CUB et de la Ville.

En application des dispositions des articles L332-9 et L332-12 du code de l'urbanisme et pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions situées dans le secteur concerné, les constructeurs auront à leur charge une partie des équipements publics nécessités par l'urbanisation de la zone réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la CUB et de la Ville.

I – Rappel du contenu du Programme d'Aménagement d'Ensemble

Les délibérations sus-visées prévoient que le financement de l'ensemble du programme des équipements publics du PAE serait pris en charge selon les critères de répartition suivants :

Equipements publics	Coût total en €		Prise en charge			
	HT	TTC	Budget des collectivités			
désignation			PAE		Collectivités locales (CUB)	
En %	Montant en € HT	En %	Montant en € HT			
Voie nouvelle A (yc foncier+ réseaux+démolition)	541 475	612 511	35	189 516	65	351 959
Place centrale (yc foncier+démolition)	1 279 712	1 375 193	35	447 899	65	831 813
Parkings de proximité	655 742	750 822	35	229 510	65	426 232
Extension groupe scolaire (3 classes)	1 254 180	1 500 000	35	438 963	65	815 217
TOTAL	3 731 109	4 238 526		1 305 888		2 425 221

Ainsi, le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE et représentant un total de 3 731 109 € HT devait être assuré pour :

- 1 305 888 € HT par les futurs constructeurs par le biais d'un régime de participation se substituant à la fiscalité de droit commun.
- 2 425 221 € HT par la CUB au titre des opérations d'aménagement

Le montant de la participation moyenne par m² de SHON est de l'ordre de 36 €HT/m².

Une modulation des participations selon la nature des constructions avait été envisagée lors de l'instauration du PAE, afin de tenir compte des enjeux du PLH communautaire et des besoins de la commune du Taillan Médoc en matière de typologie de logements.

	Nature du programme	Valeur moyenne (HT en € /m ² de SHON)	Coefficient PAE	Montant en € /m ²
Logements	Accession libre	36	1,2	43
	PLUS, PLAI et Accession sociale	36	0,8	29
	Extension construction existante	36	1	36
Commerces, services		36	0,8	29
Bureaux		36	1,2	43

II – Ajustement du programme des équipements publics du PAE

Depuis l'instauration du PAE en 2004 le programme des équipements a été actualisé une première fois en 2007, afin de prendre en compte des évolutions de programme sur les voiries et parkings prévus ainsi qu'une actualisation des coûts de construction.

Aujourd'hui, à l'issue des travaux d'aménagement de la place centrale au niveau des îlots 1 et 7, le fonctionnement du centre bourg, et notamment les flux engendrés par les commerces de proximité installés sur cette place, laisse entrevoir des difficultés de stationnement, non anticipées dans le programme des équipements publics initial.

Le coût global du programme des équipements publics du PAE avait ainsi été estimé à 3 731 109 € HT. Compte tenu du fait que l'ensemble des équipements publics ont été réalisés, le coût réel de leur mise en œuvre permet de dégager aujourd'hui un solde total de 141 679 € HT, soit 169 448 € TTC par rapport au montant prévisionnel estimé par la délibération n°2007/0055 en date du 19 janvier 2007.

Face aux problématiques de stationnement rencontrées dans le centre ville et à l'obligation réglementaire de réaliser l'ensemble des équipements publics avant le 19 octobre 2014, date d'achèvement prévue du programme des équipements publics, il est proposé de réaffecter en partie ce solde à l'amélioration du fonctionnement de la place centrale, permettant d'intégrer de nouvelles places de stationnement et des travaux de signalisation et de marquage au sol, en maîtrise d'ouvrage directe de la Communauté urbaine. Ces équipements complémentaires devraient coûter 79 166 € HT en travaux de réalisation (foncier compris), soit 94 682 € TTC. Ces travaux d'amélioration du stationnement devront être engagés dans le délai initial prévu à la délibération d'instauration du PAE, soit avant le 19 octobre 2014.

Un montant de 62 513 € HT, soit 74 766 € TTC pourrait ainsi être dédié à la poursuite de la mission d'architecte/paysagiste coordonnateur sur ce PAE. Cette mission jusqu'alors dévolue à l'équipe de P.Baggio a pris fin en 2013, et plus de la moitié du programme de construction étant encore à réaliser, un accompagnement par une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage apparaît indispensable pour maintenir les ambitions d'insertion urbaine, paysagère et architecturale sur le secteur du centre ville. Cette mission pourrait ainsi être décomposée en deux parties :

- Une mission de redéfinition du plan guide permettant d'intégrer les évolutions du tissu urbain et les nouveaux enjeux d'insertion paysagère et naturelle, pour un montant estimé de 30 000 € TTC
- Une mission d'expertise conseil sur les projets de permis de construire pour un montant estimé de 44 766 € TTC.

Afin de ne pas modifier la part assumée par les participations des constructeurs dans cette nouvelle répartition des coûts des équipements publics existants, l'ajustement du programme des équipements publics se traduit ainsi :

Equipements publics	Coût total en €		Prise en charge					
	désignation	HT	TTC	Budget des collectivités		Collectivités locales (CUB)		
				PAE	%	Montant en € HT	%	Montant en € HT
Voie nouvelle A et place centrale (concession d'aménagement)	1 895 619	2 267 160	35	663 466	65	1 232 153		
Dépenses non ventilables (études SPS, plans topo,...etc)	96 771	115 738	35	33 870	65	62 901		
Parkings de proximité (yc les fonds de concours éclairage public et espaces verts + complément parking de proximité en MO CUB)	422 026	504 744	35	147 709	65	274 317		
Extension groupe scolaire (3 classes)	1 254 180	1500 000	35	438 963	65	815 217		
AMO Architecte/paysagiste coordonnateur	62 513	74 766	35	21 880	65	40 633		
TOTAL	3 731 109	4 462 408		1 305 888		2 425 221		

Les modalités de prise en charge des équipements au titre du PAE demeurent quant à elles inchangées, ainsi que l'ensemble des autres dispositions du PAE.

III– Etat d'avancement du programme de construction prévisionnel du PAE

Le programme de construction prévisionnel initial représentait 36 865 m² de SHON, pour un montant attendu de recettes de 1 305 888 €.

Îlots	Réalisé	SHON prévisionnelle en m ²	Nombre de logements prévisionnels	dont logements sociaux	constructeurs	Montant des participations perçues au 1 ^{er} juin 2014
Îlot 1	oui	906	14	0	Axanis	38 958
	oui	4706	57	57	Aquitannis	
Îlot 2	oui	1454	18	18	Aquitannis	136 474
Îlot 3	oui	7158	100	100	Domofrance	207 582
Îlot 9						
Îlot 4	non	288	4	0		
Îlot 5	non	1005	10	0		
Îlot 6	non	2179	23	0		
Îlot 7	oui	3632	38	0	Pichet	156 176
Îlot 8	oui	1171			Ville	Pas de participations
Îlot 10	non	1667	17	0		
Îlot 11	non	2592	27	0		
Îlot 12	non	2530	28	0		
Diffus	En	7577	90	0		121 432

réalisé	partie (1864)					
Total		36 865	426	175		660 622
dont réalisé		19 720	227			

A ce jour, un total de 19 720 m² de SHON ont été réalisés sur les 36 865 m² initialement prévus, et 175 logements sociaux ont été produits, ce qui correspond à 41 % du programme de construction global prévisionnel.

A ce jour, 660 622 € de participations ont été perçus.

IV- Le régime de participations au titre du PAE

Le montant de la participation moyenne par m² de SHON demeure inchangé et s'établit à environ 36 € HT/m² de SHON.

Les opérateurs devront produire dans leur permis de construire un tableau permettant de calculer l'équivalent SHON/superficie de plancher. Les participations demeurent exigibles sur la SHON.

Compte tenu du programme réalisé par la Ville sur l'îlot 8 et du fait que les participations sur les îlots 1 et 7 intégrés dans la concession Aquitanis servent à financer directement les équipements publics à la charge d'Aquitanis, ces participations d'un montant estimé de 280 000 € ne seront pas perçues par la CUB.

L'ensemble des autres dispositions du PAE sont maintenues.

V - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

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 diffusés dans le département.

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°2004/0791 du 19 octobre 2004 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'instauration du Programme d'Aménagement d'Ensemble du secteur centre bourg du Taillan Médoc

VU la délibération n° 2007/0055 du 19 janvier 2007, par laquelle le conseil de communauté a approuvé une actualisation du coût prévisionnel des équipements publics et une répartition des maîtrises d'ouvrage du PAE du centre bourg du Taillan

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Que pour permettre de finaliser l'aménagement de ce territoire dans la continuité des objectifs urbains déjà réalisés, tout en améliorant le fonctionnement des équipements réalisés, il est nécessaire d'approuver l'ajustement du programme des équipements publics du PAE

DECIDE

Article 1 :

Le programme des équipements publics est ajusté.

Article 2 :

Les crédits nécessaires à la réalisation des places de stationnement de proximité nécessaires à l'amélioration du fonctionnement de la place centrale seront prévus au budget principal de l'exercice 2014 et suivants.

Article 3 :

La mise en œuvre du régime de participations applicable dans le cadre de ce PAE

Article 4 :

Monsieur le Président est autorisé à signer, dans le cadre du PAE, tous documents, lettres et déclarations, mandater et encaisser toutes sommes, assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente et solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 11 juillet 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
24 JUILLET 2014

PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2014

M. MICHEL DUCHENE