

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. FETOUEH 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. FETOUEH 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

Ambarès-et-Lagrave, secteur Le Broustey - Programme d'équipements publics et périmètre de participation des futurs constructeurs - Convention de Projet Urbain Partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux et European Homes France

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le contexte

Le secteur du Broustey à Ambarès-et-Lagrave est situé en partie nord de la commune. Ce territoire au développement naissant se trouve à proximité du futur Pôle d'Echange Multi-modal de La Gorp et recèle encore un gisement foncier important.

En effet, sur la base du PLU en vigueur ces terrains pourraient accueillir près de 300 logements. La majeure partie de ce secteur est zoné en 1AU UPm au PLU faute d'une desserte réseaux suffisante. Toutefois, compte tenu de sa situation privilégiée une SMS à 50 % couvre ces fonciers.

EUROPEAN HOMES FRANCE souhaite déposer un permis de construire dans le cadre d'une VEFA pour MESOLIA afin de bâtir 86 logements LLC dont 26 PLA1 et 60 PLUS inscrits à la programmation 2014/2016 de production de Logements Locatifs Conventionnés .

Un premier permis déposé fin 2012 a fait l'objet d'un refus, d'une part, au titre du sous-équipement du secteur et d'autre part, au titre de l'insertion urbaine et architecturale peut satisfaisante.

Ainsi, depuis le printemps 2013 des discussions se sont-elles engagées entre l'opérateur, la commune et la Cub afin de repenser la composition urbaine, paysagère et architecturale du projet. En parallèle, des négociations sur les modalités de participation de l'opérateur à la requalification du barreau est de la rue du Broustey sont en cours.

Ayant abouti à un consensus sur le projet architectural, l'opérateur a déposé un nouveau Permis de Construire. Il est d'autant plus urgent pour lui d'aboutir qu'il est sous-promesse de vente et que les agréments ont été programmés en 2014.

Le projet se compose de 100 % de Logements Locatifs Conventionnés, dont 30 % de PLAI et 70 % de PLS, soit en tout 86 logements (16 T2, 30 T3, 28 T4, 12 T5).

Outre la réalisation des équipements propres définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'opération projetée par EUROPEAN HOMES FRANCE nécessite la réalisation d'équipements publics.

En effet, la valorisation des terrains liés au projet va générer un trafic supplémentaire qui requiert la requalification du barreau est de la rue du Brouste (portion située entre la rue Jean-Prat et l'Avenue de la Liberté). De plus, ces nouveaux habitants vont engendrer de nouveaux besoins en termes d'accueil scolaire et petite enfance. La détermination des besoins en équipement scolaire primaire et équipements petite enfance est fondée sur l'analyse des typologies de logements.

Les équipements publics dont la réalisation et la requalification sont rendus nécessaires par le projet d' EUROPEAN HOMES FRANCE sont les suivants :

Équipements publics	Maître d'ouvrage	coût prévisionnel
Réalisation des équipements scolaires primaires : 1,5 classe	LA COMMUNE	206 250 € HT
Réalisation des équipements petite enfance : 3 places	LA COMMUNE	69 000 € HT
Enfouissements réseaux	LA COMMUNE	279 840 € HT
Renforcement du barreau est de rue du Brouste	LA CUB	856 667 € HT
Coût prévisionnel total		1 411 757 € HT

(cf. annexes : *descriptif technique des équipements publics, estimation des besoins en équipements scolaires primaires et petite enfance*)

Les travaux relatifs aux équipements publics seront réalisés par la commune et LA CUB dans les délais ci-dessus, lesdits délais courant à compter de la notification du démarrage des travaux de l'opération.

Ces travaux seront conformes au descriptif technique annexé à la présente délibération.

En vue de la réalisation et du financement de ces équipements publics la Cub propose de conclure un, ou, des Projets Urbains Partenariaux, en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial avec EUROPEAN HOMES FRANCE et d'application de la convention d'une durée de 10 ans qui justifie et contribue au programme d'équipements publics, tel que défini précédemment, s'inscrit dans le périmètre à l'intérieur duquel les constructeurs, propriétaires et aménageurs qui se livreront à des opérations de construction, participeront aux coût du programme des équipements publics.

Eu égard aux fonciers encore disponibles sur ce secteur, la répartition du coût d'aménagement des équipements publics se répartit comme suit :

Plan de repérage	Référence cadastrale	Superficie	Constructibilité (nbr logts)	Pourcentage	Répartition théorique du coût des travaux	Décote fonction programmation LLC	Répartition du coût des travaux
A - permis délivrés		32965	55	10,18			
B – permis délivrés		32443	146	27,04			
Diffus		0	50	9,26			
1	463, 425, 426, 1 149, 1 081	25091	86	15,92	136 381,00 €	30 % PLAI => 35 %	88 648,00 €
2	1052	9193	31	5,74	49 173,00 €		
3	324,377	23916	82	15,2	130 213,00 €		
4	959, 961, 960, 963	5790	20	3,7	31 696,00 €		
5	487, 264, 263, 451, 581, 580	20500	70	12,96	111 025,00 €		
Sous-total (1+2+3+4+5)		84490	289	53,52	458 488,00 €		
TOTAL			540	100	856 667,00 €		

La capacité des équipements publics susvisés excédant les seuls besoins de l'opération envisagée par EUROPEAN HOMES FRANCE, celle-ci ne financera que la part des ouvrages correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la convention de PUP.

Cette part est calculée au prorata de la surface constructible du projet déduction faite, de l'existant et du potentiel foncier encore disponible dans le secteur selon les modalités définies ci-dessus :

Cette part s'établit à :

- 15,92 %, pour le renforcement de l'ouvrage **barreau est de la rue du Brousteuy**, soit la somme de 136 381 €, ramenée à **88 648 €** en application du principe de décote de 35 % appliqué aux projets de Logements Locatifs Conventionnés, incluant au moins 30 % de PLAI.
- 15,92 %, pour les **enfouissements réseaux**, soit la somme de 44 450 € ramenée à **28957 €** en application du principe de décote de 35 % appliqué aux projets de Logements Locatifs Conventionnés, incluant au moins 30 % de PLAI.
- 15,92 %, pour les **équipements scolaires primaires**, soit la somme de 32 835 €, ramenée à **21 342 €** en application du principe de décote de 35 % appliqué aux projets de Logements Locatifs Conventionnés, incluant au moins 30 % de PLAI.

- 15,92 %, pour les **équipements petite enfance**, soit la somme de 10 985 €, ramenée à **7 141 €** en application du principe de décote de 35 % appliqué aux projets de Logements Locatifs Conventionnés, incluant au moins 30 % de PLAI.

En conséquence, la participation EUROPEAN HOMES FRANCE s'élève à la somme forfaitaire et définitive de 146 088 €.

La participation financière sera exigible à compter de la notification prévue ci-après, ou, à défaut à compter du démarrage effectif des travaux par EUROPEAN HOMES FRANCE.

EUROPEAN HOMES FRANCE s'acquittera de sa participation financière sous la forme d'une contribution financière selon l'échelonnement suivant : versement à LA CUB de la somme de 146 088 €, en trois fractions successives :

- Versement 1 : soit 48 696 € qui interviendra au démarrage des travaux de EUROPEAN HOMES FRANCE soit à la notification de la Déclaration d'Ouverture Réglementaire de Chantier par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ;
- Versement 2 : soit 48 696 € qui interviendra un an après à la date anniversaire ;
- Versement 3 : soit 48 696 € qui interviendra deux ans après à la date anniversaire.

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 article L5215-20

VU le code de l'urbanisme article L332-11-3

VU le code de l'urbanisme article L332-11-4

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le secteur du Broustey est susceptible d'accueillir différents programmes de construction qui nécessite la réalisation d'équipements publics pour desservir ces terrains

DECIDE

Article 1^{ER} :

D'arrêter le programme des équipements publics nécessaires au secteur du Broustey ;
De fixer les modalités de participation à ce programme d'équipements publics ;
De délimiter le périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs participeront au coût de ce programme d'équipements publics ;
D'appliquer la décote des participations pour favoriser la production de logements locatifs conventionnés.

Article 2 :

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux et EUROPEAN HOMES FRANCE et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier.

Article 3 :

Les crédits sont ouverts sur les exercices budgétaires 2014 et 2015, et sur les lignes budgétaires suivantes :

Opération 05P059O003 – aménagements de proximité (DT Rive Droite) – CDgestionnaire TL00

Chap 23 – article 2315 – fonction 822 en dépenses

Chap 13 – article 1328 – fonction 822 en recettes

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