

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

**Séance du 29 mai 2015
(convocation du 22 mai 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Neuf Mai Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. PUJOL Patrick, 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 AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, 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, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoît, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. JUPPE Alain à partir de 12h20
M. PUJOL Patrick à M. SUBRENAT Kévin à partir de 12h20
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel jusqu'à 10h10
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 12h55
Mme AJON Emmanuelle à M. DELLU Arnaud à partir de 12h20
M. CAZABONNE Didier à M. FLORIAN Nicolas à partir de 12h20
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h20
Mme CUNY Emmanuelle à Mme DELATTRE Nathalie
M. DAVID Yohan à M. DAVID Jean-Louis de 11h30 à 12h20
Mme DELAUNAY Michèle à Mme FAORO Michèle à partir de 13h10
M. DELAUX Stéphan à M. ROBERT Fabien à partir de 12h20
Mme JARDINÉ Martine à Mme BOST Christine à partir de 12h20

M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 11h50
Mme LACUEY Conchita à M. PUYAUBRAU Jean-Jacques à partir de 12h20
M. LAMAISSON Serge à Mme DE FRANÇOIS Béatrice à partir de 12h20
M. LE ROUX Bernard à Mme TOURNEPICHE Anne-Marie
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 12h20
M. LOTHAIER Pierre à Mme DESSERTINE Laurence
M. MILLET Thierry à Mme PEYRÉ Christine à partir de 11h30
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle
M. POIGNONEC Michel à M. MARTIN Eric à partir de 11h35
Mme RÉCALDE Marie à M. ANZIANI Alain à partir de 12h20
M. SILVESTRE Alain à M. FRAILE MARTIN Philippe
M. TRIJOULET Thierry à M. VERNEJOUL Michel à partir de 12h20

EXCUSES :

M. MAMERE Noël

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - PAE Magonty - Actualisation du programme global de construction, des recettes et des coûts par m² SHON en fonction des coefficients par type de construction figurant dans la délibération de suppression du PAE n°2010/0275 du 28 mai 2010 - Décisions

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) de Magonty à Pessac a été instauré en 1991 (délibération n°1991/564 du 19 juillet 1991). Il s'agissait alors de combler le manque d'équipements sur cette partie du territoire de la commune pour achever de manière cohérente et harmonieuse l'urbanisation de ce secteur.

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 (surface hors œuvre nette)) ont été approuvées par délibérations du Conseil de Communauté.

Dix-huit ans après son instauration, l'assemblée délibérante a constaté l'achèvement complet du programme des équipements publics et a décidé la suppression du PAE de Magonty à Pessac par délibération n°2010/0275 du 28 mai 2010.

I. RAPPEL DU PROGRAMME ACHEVE 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 devenue Bordeaux Métropole, dont :
 - équipement de voirie : l'aménagement de la rue des Fauvettes,
 - équipements 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 Bordeaux Métropole était achevé. Le groupe scolaire a été livré en 1996.

Ces équipements ont tous été remis aux gestionnaires compétents.

II. BILAN FINANCIER

Le coût définitif de ces 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** (dont 632 006,81 € HT pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et 389 915,35 € HT pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Pessac), soit un coût inférieur de 116 932,44 € aux prévisions estimées à 1 138 854,60 € HT, dans la délibération n°1995/936 du 1er décembre 1995.

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

Au 31 mars 2010, celui-ci a été recalé à 38 401,59 m² SHON et à 1 118 482,41 € de participations recouvrées et restant à recouvrer et nécessite à ce jour d'être recalé en fonction :

- des arrêtés d'autorisations d'urbanisme délivrés par Monsieur le Maire de Pessac,
- des arrêtés d'annulation des autorisations d'urbanisme délivrés par Monsieur le Maire de Pessac,
- de réajustements mineurs sur des titres déjà émis.

Ainsi, à ce jour, le bilan concernant les recettes fait apparaître une SHON recalée à 38 136,17 m² SHON avec 1 106 134,44 € de participations, soit une diminution de la SHON totale de 0,69 % et des recettes de 1,10 %.

Sur les 38 136,17 m² de SHON ayant donné lieu à 279 autorisations d'urbanisme, la répartition est la suivante :

Type de construction	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Surface totale en m² SHON
Extension des bâtiments existants avant l'instauration du PAE	28	1 480,42
Logements PLA, PAP, PLI, PAS(1), prêt à taux zéro (2)	94	18 391,03
Logements PLA crédit foncier (1)	0	0
Logements PC (1)	53	7 237,69
Logements non aidés	101	10 684,04
Bureaux, commerces, locaux professionnels	3	342,99
Autres constructions (notamment hôtels, hangars, entrepôts)	0	0
TOTAL	279	38 136,17

(1) les prêts PLA, PAP, PC sont des prêts conventionnés ; le PLI est le prêt locatif intermédiaire ; le PAS est le prêt à l'accession sociale

(2) il s'agit du prêt à taux zéro « PTZ » qui est un prêt aidé sans intérêts de l'Etat accordé sous certaines conditions

Sur les participations intégralement recouvrées par Bordeaux Métropole, a été reversé à la ville 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 € HT). Il reste à ce jour le solde à verser, soit **106 409,28 €** une fois l'intégralité des participations encaissées.

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 (soit 1 021 922,16 € HT) ainsi que l'augmentation de la SHON développée nécessitent que soit prévu le remboursement aux pétitionnaires du trop versé représentant un montant global de **84 212,28 €** (1 106 134,44 € - 1 021 922,16 €).

Ces remboursements concernent l'ensemble des permis de construire déposés depuis la création du PAE qui ont donné lieu au 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 :

- sur la base d'un état des remboursements à effectuer listant pétitionnaire / adresse / montant recouvré et somme à rembourser, un courrier sera adressé à chaque pétitionnaire, préalablement au remboursement, de manière à confirmer les références bancaires à utiliser. Par rapport aux différents mouvements de personnes ayant eu lieu sur cette opération d'aménagement depuis sa création (déménagement – décès... etc), une recherche, en lien avec les services communaux, est actuellement menée par voie d'affichage en Mairie et à Bordeaux Métropole, de la manière suivante :
 - . insertion d'un article sur le site internet de Bordeaux Métropole (www.bordeaux-metropole.fr) depuis le 5 janvier 2015,
 - . insertion d'un article dans le Journal de Bordeaux Métropole n°30 (1^{er} trimestre 2015) distribué courant janvier 2015 sur le territoire métropolitain (le journal étant lui-même dématérialisé sur le site internet de Bordeaux Métropole),
 - . affichage à l'Hôtel de Bordeaux Métropole et à l'immeuble Laure Gatet à Bordeaux ainsi qu'à la direction territoriale sud de Pessac du lundi 26 janvier 2015 au jeudi 30 avril 2015,
 - . pose d'affiches par la mairie de Pessac sur différents lieux stratégiques de la commune du lundi 26 janvier 2015 au jeudi 30 avril 2015 ;
- le remboursement des pétitionnaires ayant répondu pourra ensuite être effectué (émission des certificats de paiement).

Dans l'année qui suit l'adoption de la présente délibération, il est proposé de présenter au Conseil métropolitain un bilan financier actualisé de clôture du PAE qui devra intégrer :

- les remboursements effectivement opérés et ceux restant à opérer par rapport aux derniers titres émis devant être encaissés dans leur globalité,
- les participations effectivement recouvrées par Bordeaux Métropole sur les sommes restant dues,
- les sommes reversées et restant à reverser à la ville de Pessac.

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

Type de construction	Coefficients	Coûts au m ² SHON
Extension des bâtiments existants avant l'instauration du PAE	0,20	6,38
Logements PLA, PAP, PLI, PAS(1), prêt à taux zéro(2)	0,70	22,32
Logements PLA crédit foncier (1)	0,83	26,46
Logements PC (1)	0,96	30,61
Logements non aidés	1,08	34,43
Bureaux, commerces, locaux professionnels	1,15	36,67
Autres constructions (notamment hôtels, hangars, entrepôts)	1,28	40,81

(1) les prêts PLA, PAP, PC sont des prêts conventionnés ; le PLI est le prêt locatif intermédiaire ; le PAS est le prêt à l'accession sociale

(2) il s'agit du prêt à taux zéro « PTZ » qui est un prêt aidé sans intérêts de l'Etat accordé sous certaines conditions

Ces coûts actualisés au m² SHON vont permettre de recalculer la participation de chaque pétitionnaire sur la base du coût définitif réel des équipements publics arrêté dans la délibération n°2010/0275 du 28 mai 2010, soit 1 021 922,16 € HT et de définir le montant exact à rembourser (participations recouvrées et en cours de recouvrement – nouveau coût actualisé des participations).

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 Bordeaux Métropole,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.332-9 ancien,
- Vu la délibération n°1991/564 du 19 juillet 1991 instaurant le programme d'aménagement d'ensemble de Magonty,
- Vu la délibération n°1992/04 du Conseil municipal de la ville de Pessac du 21 janvier 1992 relative au bilan du PAE de Magonty avec la réalisation du groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage ville,
- Vu la délibération n°1993/192 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°1993/540 du 23 juillet 1993 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty,
- Vu la délibération n°1994/252 du 22 avril 1994 relative à l'affectation à un coefficient existant de deux nouvelles catégories de prêts aidés créés par l'Etat,
- Vu la délibération n°1994/498 du 22 juillet 1994 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty,
- Vu la délibération n°1995/936 du 1^{er} décembre 1995 relative à l'actualisation du bilan du PAE de Magonty et la réversion du trop perçu des participations,
- Vu la délibération n°1996/211 du 22 mars 1996 relative à l'affectation à un coefficient déjà existant d'une nouvelle catégorie de prêt aidé créé par l'Etat,
- Vu la délibération n°1997/707 du 18 juillet 1997 relative à l'abrogation de la délibération n°1996/211 susvisée et à l'affectation d'un nouveau coefficient,
- Vu la délibération n°2010/0275 du 28 mai 2010 relative à la suppression du PAE de Magonty,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT le recalage du programme global de construction réalisé du PAE de Magonty, des recettes en découlant et les dispositions déjà actées dans la délibération n°2010/0275 du 28 mai 2010 précitée,

DECIDE

- Article 1 :

L'actualisation du programme global de construction du PAE de Magonty, des recettes en découlant et des coûts au m² SHON en fonction des coefficients par type de construction exposés précédemment est approuvée ;

- Article 2 :

Le remboursement des pétitionnaires auxquels a été appliqué un prix au m² SHON supérieur au prix ci-dessus déterminé sera imputé en dépenses sur le budget 05, chapitre 13, compte 1343, Cdr UB00, code opération 05P075O028 ;

- Article 3 :

Le solde des recettes de participations devant revenir à la ville de Pessac au titre de sa prise en charge des coûts de construction du groupe scolaire, soit 106 409,28 €, sera reversé une fois l'intégralité des participations encaissées, sur le budget 05, chapitre 13, compte 1343, Cdr UB00, code opération 05P075O028 ;

- Article 4 :

Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à prendre toute disposition et à signer tout document qui serait nécessaire à la clôture financière du PAE de Magonty à Pessac.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 mai 2015,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 JUIN 2015**

PUBLIÉ LE : 5 JUIN 2015

M. MICHEL DUCHENE