

	Conseil du 16 juin 2017	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-394

**Pessac - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville - Dossier de réalisation modificatif -
Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2003/0048 du 17 janvier 2003, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole depuis le 1^{er} janvier 2015, a approuvé le dossier de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-Ville de Pessac, et a décidé de confier l'aménagement de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat (OPH) de La Cub, par convention publique d'aménagement.

Depuis, la phase opérationnelle a été mise en œuvre avec pour objectif de :

- réaménager l'espace public,
- soutenir et développer l'offre de commerces et de services,
- restructurer et renforcer les équipements publics existants,
- accueillir de nouvelles populations,
- faciliter les différents modes de déplacements,
- offrir un cadre de vie convivial et de qualité aux usagers et habitants du centre ville.

Aujourd'hui, la quasi-totalité des îlots a été livrée et les équipements publics sont pratiquement tous achevés.

Afin de répondre aux besoins réels identifiés au fil des années, le programme de construction a évolué vers une densification et une diversification des Surfaces de plancher (SDP) destinées aux logements.

Par ailleurs, l'arrivée du tramway et l'achèvement du pôle multimodal ont modifié les usages en matière de déplacement et de mobilité dans le centre ville de Pessac. La requalification des voiries et des places publiques ont également contribué à l'évolution des modes de déplacement et de stationnement. Aussi, une étude de stationnement a été lancée dès 2011 afin d'examiner les besoins en stationnement au regard des aménagements d'ores-et-déjà mis en œuvre. Celle-ci a révélé que le parking initialement projeté sur l'îlot 8 n'était plus pertinent du fait de sa localisation et des potentialités existantes sur le centre ville. Les capacités d'accueil de logements de l'îlot 8 ont donc été re-questionnées sur cet îlot stratégique d'entrée de ville.

Afin d'accompagner ces potentielles évolutions, La Cub a fixé les objectifs de l'actualisation du projet urbain et a approuvé les modalités d'une concertation préalable à la modification du dossier de création réalisation de la ZAC par délibération n°2011/0775 en date du 25 novembre 2011.

En 2013, au regard des évolutions du projet urbain impactant les conditions financières et programmatiques de la convention publique signée en 2003, il a été décidé, par délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013, la résiliation de la convention publique d'aménagement entre La Cub et l'aménageur et la reprise en régie directe de l'opération ZAC Centre-Ville de Pessac. La quasi-totalité des missions de l'aménageur avait été accomplie ; restait principalement la commercialisation de l'îlot 8.

Par délibération n°2017/173 du 17 mars 2017, le bilan de la concertation préalable ouverte en 2011 a été approuvé par le Conseil métropolitain.

La présente délibération vise à approuver le dossier modificatif de la ZAC portant sur les éléments suivants.

Les objectifs de la modification de la ZAC

Les modifications apportées au dossier de création réalisation de la ZAC portent uniquement sur les pièces suivantes :

pièce 4 : programme global de construction (a),
pièce 5 : programme des équipements publics (b),
pièce 7 : modalités prévisionnelles de financement (c),
pièce 8 : mode de réalisation (d).

Le périmètre de la ZAC est inchangé.

a) La modification du programme global de construction

Le programme de construction a été ajusté, tenant compte des programmes d'ores-et-déjà livrés et des îlots restant à réaliser.

La réalisation de 319 logements est ainsi proposée sur l'ensemble de la ZAC, au lieu des 175 logements prévus initialement.

L'objectif initial d'accueillir de nouvelles populations a ainsi été suivi et renforcé par le développement d'une offre non seulement complémentaire, mais également diversifiée, conformément aux objectifs en terme de politique de l'habitat soutenus par la ville de Pessac et Bordeaux Métropole.

La programmation des logements était initialement répartie comme tel :

- accession libre : 89%,
- locatif social conventionné : 11%.

La surface dédiée aux logements est désormais distribuée comme suit :

- accession libre : 69% (soit 65% du nombre de logements),
- accession sociale : 7% (soit 2% du nombre de logements),
- locatif social conventionné Prêt locatif à usage social/Prêt locatif aidé à l'insertion (PLUS/PLAI) : 19% (soit 16% du nombre de logements),
- locatif social conventionné Prêt locatif social (PLS) : 5% (soit 17% du nombre de logements).

Outre les logements, le programme prévisionnel de construction initial proposait sur l'ensemble de la ZAC la réalisation d'environ 4 620 m² de Surface hors œuvre nette (SHON) de bureaux, commerces et services et 5 100 m² SHON d'équipements.

Le programme modifié propose une superficie de bureaux, commerces et services à 2 830 m² SDP, recalée à la baisse par rapport aux premières commercialisations et aux besoins effectifs identifiés sur le centre ville. La superficie dédiée aux équipements est portée à 10 272 m² SHON, intégrant le lycée privé et le gymnase non prévus initialement.

La Surface hors œuvre nette (SHON) globale est affectée pour 61% aux logements, pour 31% aux équipements (groupe scolaire, cinéma, lycée et gymnase) et pour 8% aux bureaux, commerces et activités.

Le programme de construction modifié s'établit ainsi :

Affectation	Nature	INITIAL 2003		RECALE 2017		Nature
		Nombre de logements	SHON (m ²)	Nombre de logements	SHON/SP (m ²)	
Logements	Libre	155	12 380	208	14 121	Libre
	PLUS PLAI	20	1600	52	3 866	PLUS PLAI
	PLS	0	0	54	1 100	PLS
	accession sociale	0	0	5	1 473	accession sociale
	sous total logements	175	13 980	319	20 560	sous-total logements
Commerces services			4 620		2 830	commerces services
Equipements			5 100		10 272	Equipements
TOTAL		175	23 700	319	33 662	TOTAL

b) La modification du programme des équipements publics

Les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC portent en second lieu sur le programme des équipements publics.

Les équipements publics de superstructure initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003 ont tous été réalisés, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Pessac, soit :

- la reconstruction du groupe scolaire de 17 classes « Aristide Briand », intégrant 2 classes financées par la ZAC, livré en 2006,
- la crèche, répondant à des besoins élargis de prise en charge des familles, financée à hauteur de 25% par la ZAC, livrée en 2006,
- l'agrandissement de l'espace culturel Jean Eustache, adossé au cinéma existant, livré en 2006.

Concernant les équipements publics d'infrastructure, la quasi-totalité a été réalisée, et ce, conformément au dossier de création réalisation initial.

Modifications apportées au programme des équipements publics

Compte tenu de l'état satisfaisant des voiries, la rue Pujol Sud a fait uniquement l'objet d'un réaménagement ponctuel avec une traversée piétonne sécurisée réalisée en 2016.

Équipements publics restant à réaliser

Les équipements suivants, initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003, seront réalisés suite à la livraison de l'îlot 8a :

- avenue Jean Jaurès au droit de l'îlot 8 (soit de la rue Chateaubriand à la rue Ducourt) pour un montant prévisionnel de 500 000 € TTC,
- rue Laugaa pour un montant prévisionnel de 500 000 € TTC.

Ces deux voies seront réaménagées suite à la réalisation des travaux de gros œuvre de l'îlot 8, afin de ne pas endommager les structures lors du chantier de construction.

Enfin, le carrefour Pujol Pasteur sera réalisé en 2017, pour un montant de 250 000 € TTC dont 20% seront financés via le Fonds d'investissement communal (FIC).

Les travaux précités ne bénéficient d'aucune participation au titre de la ZAC, ceux-ci étant identifiés en tant qu'équipements d'intérêt général, conformément au dossier initial.

Équipements supprimés de la liste des équipements publics

Les équipements suivants, initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003, sont supprimés :

- poche de stationnement à l'angle des rues Dulout et Gambetta,
- poche de stationnement sur l'îlot 8,
- requalification de la rue Cohé Nord,
- requalification de la rue Pujol Nord,
- requalification de l'avenue Pasteur (sauf carrefour avec la rue Pujol),
- requalification de l'avenue Jaurès, entre la rue Ducourt et la Place de la Vème République.

c) Les modalités prévisionnelles de financement

Les tableaux annexés présentent le bilan prévisionnel actualisé et le bilan prévisionnel échelonné dans le temps.

Le bilan de la ZAC s'équilibre à 21 146 646 € TTC en dépenses et en recettes, avec 98% des dépenses opérées et 76% des recettes collectées.

Le solde des dépenses de la ZAC concernent les frais liés à l'expropriation de la dernière parcelle en cours de libération, constitutive de l'îlot 8, pour lesquels un montant de 362 693 € TTC a été provisionné. Ces dépenses seront financées à partir des crédits inscrits au budget annexe de la ZAC.

Les recettes restant à intervenir portent sur les recettes de cession de l'îlot 8 principalement, ainsi que sur un prévisionnel de participations des constructeurs.

Enfin une participation de Bordeaux Métropole d'un montant de 1 175 490 € reste à être versée, en diminution de 233 279 € par rapport au dernier bilan approuvé sur cette opération, par délibération n°2014/0653 du 31 octobre 2014.

Le financement des Equipement publics d'intérêt général (EPIG), ci-dessus décrits comme restant à réaliser, est assuré par les crédits de l'opération correspondants inscrits au budget principal à hauteur de 80% du coût TTC.

Le complément de financement des EPIG est assuré à hauteur de 20% par les crédits du Fonds d'investissement communal de la ville de Pessac.

Pour rappel, les équipements propres de l'opération ont été réalisés en totalité.

d) Le mode de réalisation de l'opération

Considérant la délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013, décidant la résiliation de la convention publique d'aménagement entre La Cub et l'aménageur et la reprise en régie directe de l'opération ZAC Centre Ville de Pessac, il convient d'actualiser la pièce du dossier en précisant que cette opération d'aménagement est réalisée en régie directe.

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, notamment ses articles L311-1 et suivants,

VU la délibération communautaire n°2003/0048 en date du 17 janvier 2003 approuvant le dossier de création-réalisation de la ZAC Centre-Ville de Pessac, et décidant de confier l'aménagement de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat de La Cub, par Convention publique d'aménagement,

VU la délibération communautaire n°2011/0775 en date du 25 novembre 2011 décidant de l'ouverture de la concertation sur l'actualisation du projet urbain de la ZAC Centre-Ville de Pessac,

VU la délibération n°2017/0173 en date du 17 mars 2017 approuvant le bilan de la concertation relative à l'actualisation du projet urbain de la ZAC Centre-Ville de Pessac,

VU le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Centre-Ville de Pessac, consultable auprès du Service du projet urbain de la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages,

ENTENDU le rapport de présentation

Considérant que pour finaliser la réalisation de l'opération sur le centre ville de Pessac, il est nécessaire de modifier le programme de construction, le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement établis dans le dossier initial,

Considérant les éléments présentés dans le dossier de réalisation modificatif de la ZAC,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Centre-Ville de Pessac,

Article 2 :

de valider Le programme global de construction et le programme des équipements publics,

Article 3 :

D'autoriser Monsieur le Président à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément aux articles R311-9 et R311-5 du Code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame AJON, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Madame DELAUNAY,
Monsieur DELLU, Monsieur DUBOS, Monsieur FELTESSE, Monsieur FEUGAS, Monsieur
GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE, Madame TOURNEPICHE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 16 juin 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 20 JUIN 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 20 JUIN 2017	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE