

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 novembre 2018	N° 2018-755

Convocation du 23 novembre 2018

Aujourd'hui vendredi 30 novembre 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE
M. Michel VERNEJOL à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Michèle FAORO à Mme Josiane ZAMBON
Mme Magali FRONZES à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Cécile BARRIERE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECALDE
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Zeineb LOUNICI
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h00
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h13
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Pierre TURON à partir 11h15
M. André KISS à Mme Christine BOST à partir 11h30
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART à 11h00
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC jusqu'à 11h30
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h45
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h45
M. Jean-Louis DAVID à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 10h30
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h00
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h20
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir 11h20
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL partir de 11h35
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 30 novembre 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2018-755

Villenave d'Ornon - Modification de la délibération n° 2017-475 du 7 juillet 2017 instaurant un PUP sur le secteur de l'avenue des Pyrénées à Villenave d'Ornon - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2017-475 du 7 juillet 2017, un Projet urbain partenarial (PUP) a été voté sur un périmètre multisite le long de l'avenue des Pyrénées à Villenave d'Ornon dans les secteurs 4 et 5 de la carte scolaire. Ledit PUP a pour objet de faire contribuer les constructeurs de programmes immobiliers au financement des équipements publics rendus nécessaires par les constructions ; en l'occurrence, il s'agit ici de financer l'agrandissement de groupes scolaires communaux rattachés au périmètre par la création de nouvelles classes nécessaires pour accueillir les enfants scolarisés, qui viendront résider dans les futurs programmes immobiliers.

La délibération du 7 juillet 2017 a arrêté les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de Projet urbain partenarial/accès au logement et un urbanisme rénové (PUP/ALUR) sur les principales opérations immobilières à venir sur les secteurs 4 et 5 de l'actuelle carte scolaire à Villenave d'Ornon, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

La délibération a également arrêté les dispositions de la convention type qui s'imposeront aux futurs opérateurs du périmètre, et approuvé la convention de PUP/ALUR avec le 1^{er} opérateur, la Société 103 D'oz, 103-105 avenue des Pyrénées 33140 VILLEVAVE D'ORNON, représentée par M. Jean-Luc BRUNETEAU.

La délibération du 7 juillet 2017 a été rédigée :

- d'une part, au vu des programmes de constructions connus par les services municipaux, selon une prospective de production basée sur les capacités d'accueil des terrains et l'acceptabilité des programmes dans leur environnement urbain,
- et d'autre part, sur le montant prévisionnel des investissements communaux à réaliser.

Depuis, ces deux éléments ont légèrement évolué :

- en premier lieu, l'affinement des projets immobiliers a modifié le nombre de m² de Surface de plancher (SDP) et le nombre de logements autorisés : les recettes de participation ont ainsi été réestimées à la hausse,
- en second lieu, le montant du coût des équipements publics à réaliser a également été précisé par chiffrage de maîtrise d'œuvre, conduisant à une baisse de la dépense.

Les recettes ne pouvant légalement être supérieures aux dépenses d'équipements publics à financer, il est indispensable de modifier par la présente la délibération du 7 juillet 2017, en précisant les nouveaux chiffres : montant des équipements publics, surfaces de logements à construire, montant des participations par m² de Surface de plancher (SDP) selon la nature du logement (logement libre ou logement social).

Les autres mentions de la délibération du 7 juillet 2017 demeurent inchangées.

1. Le bilan des permis de construire délivrés, l'actualisation des prévisions de constructions

La délibération du 7 juillet 2017 estimait les capacités de production à 39 659 m² SDP, permettant la réalisation de 717 logements, répartis en 493 logements libres (69%) et 224 logements locatifs sociaux (31 %).

Le tableau ci-dessous fait état des permis délivrés, des conventions signées et du montant des participations figurant aux conventions signées avec les opérateurs.

La production prévisionnelle actualisée est recalée à 43 038 m² SDP (+ 3 379 m²) permettant la réalisation de 729 logements, soit + 12 logements seulement, mais aux surfaces moyennes en légère croissance (+ 4 m² par logement) ; le même rapport de production libre/locatif social sera conservé.

DEMANDEUR	DATE CONVENTION	N° PC	DATE DÉPOT PC	STADE INSTRUCTION	PARTICIPATION RÉELLE	Nb TOTAL DE LOGTS	TOTAL SDP m ²	RECETTES LOGTS LIBRES	SDP LIBRES m ²	RECETTES LOGTS SOCIAUX	SDP SOCIAUX m ²	TYPLOGIE
SOCIÉTÉ 103 D'OZ	25/07/17	17Z0142	10/08/17	ACCORDÉ	83 292 €	32	1 893	83 292 €	1 893	0 €	0	24 T2, 8 T3
SCCV VILLENAVE JACQUES BREL	13/02/18	17Z0157	19/09/17	ACCORDÉ	142 610 €	81	4 514	119 117 €	2 707	23 494 €	1 807	1 T1, 52 T2, 28 T3
SCCV TERREFORT	27/09/17	17Z0172	04/10/17	ACCORDÉ	85 081 €	55	1 934	85 081 €	1 934	0 €	0	51 T1, 3 T2, 1 T3
SCCV LES JARDINS DES PYRÉNÉES	27/09/17	17Z0162	28/09/17	ACCORDÉ	65 462 €	26	1 488	65 462 €	1 488	0 €	0	1 T1, 16 T2, 9 T3
SOCIÉTÉ LES RÉSIDENCE D'ACASTE	27/12/17	17Z0171	04/10/17	ACCORDÉ	98 387 €	59	3 171	81 136 €	1 844	17 251 €	1 327	43 T2, 15 T3, 1 T4
SCCV L'OPALE	03/10/17	17Z0179	06/02/18	ACCORDÉ	74 573 €	34	1 983	69 256 €	1 574	5 317 €	409	20 T2, 14 T3
PITCH PROMOTION	27/12/17	17Z0207	30/12/17	ACCORDÉ	271 472 €	133	8 399	230 340 €	5 235	41 132 €	3 164	5 T1, 53 T2, 54 T3, 21 T4
ALTAÉ	22/02/18	18Z0024	31/01/18	ACCORDÉ	59 400 €	23	1 350	59 400 €	1 350	0 €	0	3 T1, 11 T2, 7 T3, 2 T4
SCCV VILLENAVE D'ORNON GARDEN	ATTENTE	18Z0083	04/05/18	EN INSTRUCTION	171 273 €	56	4 936	152 020 €	3 455	19 253 €	1 481	30 T3, 26 T5
TOCHEPORT				ATTENTE	182 160 €	110	6 000	147 840 €	3 360	34 320 €	2 640	66 libres et 44 sociaux
NACARAT				ATTENTE	235 000 €	120	7 370	197 560 €	4 490	37 440 €	2 880	72 libres et 48 sociaux
				TOTAL	1 468 710 €	729	43 038	1 290 504 €	29 330	178 207 €	13 708	

Source : mairie de Villenave d'Ornon

SCCV : Société civile de construction-vente, PC : Permis de construire, Logts : logements

2. La nature et le montant des équipements publics à réaliser rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

Sans changement par rapport à juillet 2017, la ville estime nécessaire la construction de 7 classes, répondant aux besoins générés par les futures constructions. Les projets d'agrandissement se répartissent comme suit :

- groupe scolaire Michelet : 1 classe maternelle et 2 classes élémentaires à construire courant 2018-2019 pour une livraison à la rentrée scolaire 2019,
- groupe scolaire Ferry : 1 classe élémentaire à construire en 2017-2018 pour une livraison à la rentrée scolaire 2018 ; 1 classe élémentaire et 2 classes maternelles à construire en 2018-2019 pour livraison à la rentrée scolaire 2019.

Le coût prévisionnel des 7 classes à construire estimé par la ville et figurant dans la délibération du 7 juillet 2017 était de 1,383 M€ HT (valeur juin 2017). **Le montant actualisé, fruit du marché de travaux passé par la ville s'élève désormais à 1 264 267 € HT.**

3. Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP Alur - Montant de la participation financière due par l'opérateur

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP/ALUR.

La délibération du 7 juillet 2017, estimant à 39 659 m² la SDP à réaliser, proposait de faire contribuer les constructeurs de logements au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher qui sera édifiée par chacun d'eux à la suite de la délivrance des permis de construire, ce qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif, aux tarifs ci-dessous :

Destinations des constructions PUP ALUR 2017	Niveau de participation
▪ Logements financés en prêts locatifs sociaux aidés par l'Etat (Prêt locatif à usage sociale-PLUS ou Prêt locatif aidé d'intégration-PLAI)	13 €/m² SDP
▪ Autres catégories de logements	44 €/m² SDP
▪ Autres destinations	0 €/m²SDP

Le montant des équipements publics ayant été diminué et le total des SDP à réaliser ayant été relevé, il est proposé de fixer les participations comme suit :

Destinations des constructions PUP ALUR	Niveau de participation
▪ Logements financés en prêts locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLUS ou PLAI)	10 €/m² SDP
▪ Autres catégories de logements	35 €/m² SDP
▪ Autres destinations	0 €/m²SDP

Le calcul du montant de la participation au PUP demandée au constructeur s'appuiera sur le permis de construire délivré pour la réalisation du projet ; ce calcul est le suivant :

Montant de la participation au PUP = nombre de m² de SDP figurant dans le permis de construire délivré x (multiplié par) le montant par m² de SDP par catégorie de construction définie ci-dessus.

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir repérés aux plans annexés.

Les recettes estimées des participations, calculées sur la base tarifaire présentée ci-dessus, s'élèveront à environ 1 163 619 € ; ce montant est mis à charge des constructeurs qui réaliseront les opérations citées par la présente délibération.

Cas particuliers impliquant la nécessité de réaliser d'autres équipements publics

En supplément de l'équipement scolaire et sur la base d'un accord du constructeur, les conventions successives pourront viser le cas échéant des équipements publics différents en fonction des spécificités du projet, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

4. Autres mentions

Le périmètre multisite du PUP et sa durée, le délai de réalisation des équipements publics, les modalités de paiement de la participation, l'exonération de la taxe d'aménagement, l'applicabilité de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) figurant à la délibération du 7 juillet 2017 demeurent inchangés.

5. Affichage – Caractère exécutoire – formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 5 000 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

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 les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

VU la délibération n°2017-475 du 7 juillet 2017,

VU la convention de PUP à signer avec la Société 103 D'oz,

VU la convention de PUP type qui s'imposera aux futurs constructeurs du périmètre multisite,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux à vocation scolaire et petite enfance qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux habitants et usagers des projets immobiliers qui vont se développer dans le périmètre du secteur 4 et 5 de la carte scolaire actuelle,

CONSIDERANT QU'il peut être mis à charge des constructeurs des futurs logements la totalité des coûts d'investissement des futurs équipements ci-dessus présentés,

CONSIDERANT QU'il est nécessaire de modifier certains éléments de la délibération n°2017-475 du 7 juillet 2017, pour tenir compte de l'actualisation des prévisions de constructions, du coût des équipements publics à réaliser et, en conséquence qu'il est nécessaire de modifier le montant des participations des constructeurs au financement des équipements publics,

DECIDE

Article 1 : d'actualiser les éléments du projet urbain partenarial (PUP/ALUR) au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, créé pour une durée de 10 ans par délibération n° 2017-475 du 7 juillet 2017 qui sont les suivants :

- le programme de constructions projeté s'élève à environ 43 038 m² SDP et permettra la réalisation d'environ 729 logements,
- le montant prévisionnel des équipements publics à réaliser est de 1 264 267 € euros HT,
- les opérateurs du périmètre du PUP multisite contribueront à hauteur d'environ 1 163 619 €.

Article 2 : d'actualiser le calcul du montant de la participation au PUP/ALUR selon le tableau suivant, les surfaces prises en compte pour l'établissement de chacune des conventions PUP étant issues des surfaces de plancher autorisées mentionnées dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager.

Catégorie de constructions PUP ALUR	Niveau de participation
▪ Logements financés en prêts locatifs sociaux aidés par l'Etat PLUS PLA... PLUS PLA...	10 €/m ² SDP
▪ Autres catégories de logements	35 €/m ² SDP
▪ Autres types de constructions ne produisant pas de logements	0 €/m ² SDP

Article 3 : d'autoriser la rédaction d'un avenant pour les conventions signées avec les opérateurs pour recalculer le montant des participations dues selon la tarification actualisée ci-dessus. Les conventions restant à rédiger et signer avec de futurs opérateurs prendront également en compte les nouvelles dispositions figurant aux présentes.

Article 4 : de maintenir inchangées les autres mentions figurant à la délibération n° 2017-475 du 7 juillet 2017 ainsi que les annexes (périmètre multisite, carte scolaire, localisation des programmes).

Article 5 : d'autoriser l'accomplissement des formalités pour la présente délibération et pour les conventions de PUP conformément aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 novembre 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 DÉCEMBRE 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2018	