

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 16 janvier 2004
(convocation du 5 janvier 2004)**

Aujourd'hui Vendredi Seize Janvier Deux Mil Quatre 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. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard
M. GELLE Thierry à M. FLORIAN Nicolas
M. LAMAISON Serge à M. BRANA Pierre
M. MARTIN Hugues à M. PONS Henri
M. ROUSSET Alain à Mme. CARTRON Françoise
M. SAINTE-MARIE Michel à M. TAVART Jean-Michel
M. BAUDRY Claude à M. ANZIANI Alain
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge
M. BOCCHIO Claude à Mme. BRUNET Françoise
M. BREILLAT Jacques à M. CAZABONNE Alain
M. CASTEL Lucien à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André
Mlle. CHARBIT Myriam à Mlle. COUTANCEAU Emilie

M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. FERILLOT Michel à M. BELIN Bernard
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. FAYET Véronique
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LOTHAIRE Pierre à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
M. MILLET Thierry à M. MERCHERZ Jean
M. MONCASSIN Alain à Mme. FAORO Michèle
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. BRON Jean-Charles
M. REDON Michel à M. JAULT Daniel
M. SAVARY Gilles à M. RESPAUD Jacques

M. BANAYAN Alexis à M. BANNEL Jean-Didier (jusqu'à 10 H 45)
M. CAZENAVE Charles à M. CANOVAS Bruno (jusqu'à 10 H 45)
Mme DESSERTINE Laurence à M. CAZABONNE Didier (jusqu'à 10 H 45)
M. GUICHOUX Jacques à M. DOUGADOS Daniel (jusqu'à 10 H 50)
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime (jusqu'à 11 H 15)

LA SEANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX - Ilot Bonnac - Bilan de la concertation - Dossier de
Création/Réalisation de la ZAC - Approbations - Décisions - Autorisations**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 -HISTORIQUE DU PROJET

Situé entre la rue Saint-Sernin, la place du Colonel Reynal, la rue du Château d'eau et la rue Georges Bonnac, le secteur dénommé « îlot Bonnac » constitue un territoire charnière entre le nouveau quartier de Mériadeck et les quartiers anciens du centre ville de Bordeaux.

Dans le cadre tout d'abord d'une Zone d'Aménagement Différée créée par arrêté préfectoral le 10 septembre 1974, puis par l'exercice du Droit de Préemption Urbain, la Communauté Urbaine a procédé depuis de nombreuses années à la maîtrise foncière progressive de ce territoire.

Par délibérations n°99/284 et n°99/283 du 26 mars 1 999, le Conseil de Communauté instaurait un périmètre de prise en considération du projet et décidait d'ouvrir à la concertation ce projet d'aménagement et ce, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Au vu des conclusions des études préalables menées par l'A'urba, il a été décidé d'achever la maîtrise foncière de ces îlots. Une Déclaration d'Utilité Publique a donc été requise et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 19 janvier 2001. Depuis, la totalité du foncier a pu être maîtrisée.

Afin d'évaluer les conditions techniques et économiques de réalisation d'une opération d'aménagement de ce site, la Communauté a procédé à une consultation d'économie urbaine auprès de groupements composés d'aménageurs, de promoteurs-constructeurs et d'architectes. A l'issue de cette démarche, la société EIFFAGE Atlantique Immobilier associée à la société Uni-bail (investisseur pour le volet du programme dédié au commerce), à Espace-Expansion (futur exploitant du pôle commercial) et enfin, à l'architecte Jean-Pierre BUFFI, a été retenue.

Le Conseil de Communauté a donc autorisé le 12 octobre 2001 le Président à signer une convention avec le représentant de cette société pour lui confier la réalisation d'un programme d'études et la mise au point d'un dossier de création-réalisation de ZAC. Cette convention a été signée le 28 novembre 2001.

Les réflexions menées depuis ont conduit à modifier les règles d'urbanisme dans ce secteur à l'occasion de la 15^{ème} modification du POS (délibération du Conseil du 28 mars 2003).

De plus, afin de libérer le site, il a été procédé au déclassement des rues qui scindent le site. Un arrêté de déclassement est intervenu le 17 juillet 2003.

Enfin, le Conseil de Communauté a décidé le 11 juillet 2003 le déplacement de la trémie d'accès au parking Gambetta, améliorant ainsi la lisibilité de ce parc public.

2- LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Suite à la délibération du 26 mars 1999, le public a été informé de l'ouverture à la concertation du projet d'aménagement sur l'îlot Bonnac par voie de presse dans le Journal Sud Ouest le 09 avril 1999.

Un dossier a été mis à la disposition du public tant à l'hôtel de ville qu'au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux comprenant : le plan de situation, le plan périmétral, une note de présentation ainsi qu'un exemplaire de la délibération du 26 mars 1999.

En mai 2003, le dossier de concertation mis à la disposition du public a été complété par l'étude d'impact. Un dossier modificatif a été constitué, dont le public a été tenu informé par voie de presse dans le Journal Sud Ouest en date du 16 mai 2003.

La concertation s'est donc déroulée d'avril 1999 à novembre 2003. Elle a donné lieu notamment à une réunion publique, à des débats en conseils de quartier et à des observations portées par le public sur le registre déposé à l'hôtel de ville (voir bilan détaillé en annexe).

Enfin, le public a été informé par voie de presse, dans le journal Sud Ouest, de l'achèvement de cette concertation à compter du 13 novembre à 16h.

3- LES OBJECTIFS PUBLICS DE L'OPERATION

3-1 Les objectifs publics de restructuration urbaine de ce territoire sont les suivants :

- Profiter de l'effet de levier qu'assure la réalisation du tramway pour redonner à ce site une qualité urbaine et architecturale,
- Développer un programme mixte de construction contribuant à l'animation urbaine et à la dynamique commerciale du centre ville,
- Faciliter la transition fonctionnelle et urbaine entre le quartier « fonctionnaliste » de Mériadeck et le tissu ancien du centre ville,

- Mettre en valeur les différents espaces publics du quartier en cohérence avec les interventions d'ores et déjà programmées en ce domaine pour :
 - o Améliorer le confort des liaisons entre les quartiers,
 - o Faciliter l'accès à la dalle de Mériadeck,
 - o Offrir de nouvelles perspectives urbaines, notamment dans le prolongement des cours.

3-2 Le parti d'aménagement

Le parti retenu consiste à recomposer un îlot fermé s'inscrivant dans un gabarit de hauteur d'environ 21 m et dont le cœur comportera un jardin suspendu. Le dimensionnement de l'îlot permet une recomposition ambitieuse des espaces publics qui l'entourent :

- Recomposition totale du square des Commandos de France,
- Création d'un mail prolongeant visuellement la perspective depuis le cours d'Albret et conduisant à un élargissement conséquent de la rue Saint-Sernin,
- Elargissement de la rue Bonnafé affectée à des circulations calmes, mettant en scène l'entrée du centre commercial de Mériadeck et assurant sécurité et confort aux piétons,
- Maintien d'un trottoir confortable rue du Château d'eau.

3-3 Le programme de construction

Le programme de construction devrait représenter **23.971 m²** de SHON répartis ainsi :

- Logements : **10.080 m²** SHON,
- Activités commerciales complémentaires de celles du centre commercial de Mériadeck : **8.359 m²** SHON,
- Activités hôtelières ou para hôtelières : **5.532 m²** SHON.

3-4 Le programme des équipements publics

Le parti d'aménagement retenu conduit donc à une recomposition totale des espaces publics suivants :

- Réaménagement piétonnier de la rue Bonnafé,
- Aménagement d'un mail et restructuration de la rue Saint-Sernin,
- Réaménagement partiel de la rue du Château d'eau,
- Restructuration du square des Commandos,
- Déplacement de la trémie d'accès au parking Gambetta.

3-5 La stratégie opérationnelle

Le caractère d'intérêt général de ces espaces publics conduit à maintenir la fiscalité de droit commun (TLE et PRE). La maîtrise d'ouvrage de la réalisation de ces équipements sera assurée par la Communauté Urbaine.

La réalisation du programme de construction sera conduite par la société EIFFAGE Atlantique Immobilier dans le cadre d'une convention privée d'aménagement.

4- MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

4-1 *Bilan prévisionnel de la ZAC (bilan « aménageur »)*

Le bilan de la ZAC devrait s'équilibrer en dépenses et recettes à un montant de **4.991.625 € H.T.**

⇒ **Concernant les dépenses :**

NATURE DES DEPENSES	MONTANT EN € H.T.	%
▪ Acquisitions foncières + frais notariés	3 675 838	73,64
▪ Fouilles archéologiques	304 898	6,10
▪ Etudes	289 654	5,80
▪ Dévoiement des réseaux	422 741	8,46
▪ Frais financiers	36 282	0,72
▪ Dépenses diverses	140 253	2,80
▪ Honoraires aménageur	121 959	2,44
TOTAL	4 991 625	100

⇒ **Concernant les recettes :**

NATURE DES RECETTES	MONTANT EN € H.T.	%
Cessions des charges foncières		
▪ Logements 10.080 m ² SHON au prix moyen de 261,40 € HT/m ² SHON	2 634 956	52,78
▪ Commerces : 8 539 m ² de SHON		
- en rez de chaussée :	936 028	18,75
4 371 m ² SHON au prix moyen de 214,15 € H.T/m ² SHON		
- en sous-sol :	362 492	7,26
3 988 m ² SHON au prix moyen de 90,90 € H.T/m ² SHON		
▪ Hôtellerie ou para-hôtellerie : 5.532 m ² SHON au prix moyen de 191,28 €/m ² SHON	1 058 149	21,19
TOTAL	4 991 625	100

Le bilan présenté ci-dessus appelle les remarques suivantes :

- Les prix moyens des charges foncières, relativement élevés, se justifient par la localisation privilégiée du site et par la nature des produits immobiliers qui seront développés :
 - Pôle commercial de centre ville,
 - Logements de standing.

- Les postes de dépenses ne comportent que peu d'aménagements propres à l'opération, l'effort principal reposant sur des espaces publics d'intérêt général bordant l'ensemble immobilier (v. ci-dessus).

4-2 La prise en charge des équipements d'intérêt général

Le montant global des équipements d'intérêt général réalisés par la Communauté Urbaine s'élève à **1.984.929 € H.T., soit 2 373 976 € T.T.C.**

Il se répartit ainsi :

EQUIPEMENT	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
▪ Etudes de réalisation	193 686	231 649
▪ Rue Bonnafé : aménagement piétonnier	213 734	255 626
▪ Rue St Sernin : restructuration et création d'un mail planté	484 422	579 369
▪ Rue du Château d'eau : restructuration du trottoir	69 212	82 778
▪ Square des Commandos de France : réaménagement	523 875	626 555
▪ Déplacement de la trémie	500 000	598 000
TOTAL	1 984 929	2 373 976

La réalisation de ces équipements publics accompagnera la réalisation du programme de construction et devrait donc s'échelonner ainsi :

- 2004 : Déplacement de la trémie d'accès au parc Gambetta,
- 2005 : Réalisation des études d'aménagement des espaces publics et consultation des entreprises,
- 2006 : Réaménagement des rues Bonnafé, Saint-Sernin, du Château d'eau,
- 2007 : Réaménagement du square des Commandos de France.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER

- Le bilan de la concertation relative au projet d'aménagement de l'îlot Bonnac ci-annexé,
- Le dossier de création réalisation de la ZAC « Ilot Bonnac » à Bordeaux.

DECIDER

- De maintenir la fiscalité de droit commun (TLE et PRE),
- De confier la réalisation de l'opération à EIFFAGE Atlantique Immobilier.

AUTORISER le Président à :

- Accomplir les formalités nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Signer la convention d'aménagement avec la société EIFFAGE Atlantique Immobilier,
- Faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- Prévoir les crédits nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics d'intérêt général à savoir :

ANNEE DE REALISATION	EQUIPEMENTS	COUT EN € T.T.C	BUDGETS CONCERNES
2004	Déplacement de la trémie d'accès au parking Gambetta	598 000	Budget dédié aux parcs de stationnement
2005	Etudes de réalisation des espaces publics	231 649	Budget consacré aux opérations d'aménagement
2006	Réaménagement de la rue Bonnafé Réaménagement de la rue St Sernin Réaménagement de la rue du Château d'eau	255 626 579 369 82 778 917 773	70 % budget opérations d'aménagement 30 % budget consacré aux voiries de desserte
2007	Restructuration du square des Commandos de France	626 555	70 % budget opérations d'aménagement 30 % budget consacré aux voiries de desserte
TOTAL EQUIPEMENTS		2 373 976	

Au total les prises en charges financières par budget s'établissent comme suit :

- Budget « parcs de stationnement » : **598 000 € T.T.C**
- Budget « opérations d'aménagement » : **1 312 677,90 € T.T.C**
- Budget voiries de desserte : **463 298,10 € T.T.C**

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 16 janvier 2004,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
30 JANVIER 2004**

M. SERGE LAMAISON

