

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | Conseil du 7 juillet 2017 | Délibération |
| | Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Bordeaux | N° 2017-482 |

**Bordeaux - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bonnac - Clôture et suppression de la ZAC -
Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 26 mars 1999, le périmètre de la ZAC « îlot Bonnac » a été approuvé, faisant suite dès les années 1970 à des mesures progressives d'acquisitions foncières. Le dossier de création/réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 16 janvier 2004.

L'objectif de l'opération consiste d'une part à rénover des îlots bâtis très vétustes, et d'autre part à rattacher le quartier de Mériadeck au centre-ville en en étendant la dynamique commerciale.

Cette opération avait pour vocation de réaliser 23.971 m² de Surface hors œuvre nette (SHON) de logements, commerces et résidence étudiante. Elle prévoyait au titre des équipements publics la réalisation d'espaces publics permettant la requalification du quartier.

EIFFAGE ATLANTIQUE IMMOBILIER a été missionné en tant qu'aménageur de la zone par convention publique d'aménagement, l'ensemble des espaces publics du périmètre restant sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité en tant qu'équipements d'intérêt général.

Aujourd'hui, l'ensemble du programme de l'opération a été réalisé. Il convient donc de procéder à la clôture administrative et financière de l'opération et à la suppression de la ZAC au sens de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme.

I. Réalisation du programme global de construction

Le programme de cette ZAC tel qu'approuvé au dossier de réalisation représente 23.971 m² décomposés comme suit :

- logements : 10 080 m²,
- activités commerciales complémentaires du centre commercial de Mériadeck : 8359 m²,
- activités hôtelières ou para hôtelières : 5532 m².

En complément, la réalisation d'un parc de stationnement à vocation publique a été décidée, bien que non envisagée à l'origine. Celui-ci a été acquis par Parcup.

Le programme effectivement réalisé est le suivant ; il correspond au programme prévisionnel :

| Opérations | Surfaces SHON | Caractéristiques |
|------------------------|--|--|
| Logements | 10 800 m ² | Logements accession libre : 66 u en T4/T5 Logements investisseur : 24 u en T2/T3 |
| Activités commerciales | 8 359 m ² (sur 2 niveaux) | Vente en bloc à UNIBAIL (ex propriétaire de la galerie commerciale AUCHAN) qui l'exploite et la gère |
| Résidence hôtelière | 5 532 m ² SHON (102 unités) | Gestionnaire : SNC BORDEAUX BONNAC Enseigne ADAGGIO Commercialisation par EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE sous forme de résidence de tourisme 3* |
| Parkings | 2 niveaux | 1 niveau de sous-sol privatif de 164 places 1 niveau de parking public de 164 places, vendu en pleine propriété à PARCUB |

II. Réalisation du programme d'équipements publics

Le programme d'équipements publics indiqué au dossier de réalisation consiste en en une reprise complète des espaces publics du périmètre :

- le réaménagement piétonnier rue Bonnaffe,
- l'aménagement d'un mail planté rue Saint Sernin,
- le réaménagement de la rue du Château d'Eau,
- l'aménagement d'un mail planté rue Georges Bonnac,
- le réaménagement du square des Commandos de France,
- le déplacement de la trémie d'accès au parc Gambetta.

Aujourd'hui tous les équipements publics de voirie, de réseaux, d'aménagement des espaces publics ont été réalisés et réceptionnés puis remis aux gestionnaires. Conformément aux accords avec l'aménageur, ceux-ci ont été intégralement réalisés par la collectivité, leur usage étant fortement excédentaire aux besoins propres des nouveaux habitants et usagers des constructions réalisées.

III. Bilan financier

Les montants des dépenses et recettes de la ZAC portés au bilan aménageur s'élevaient tous deux à 9 650 023 € HT, soit une participation à l'équilibre de la collectivité nulle. L'aménageur s'était en effet engagé à assurer l'équilibre financier de l'opération sans pouvoir prétendre à une quelconque aide de la part de la Communauté urbaine.

Pour réaliser cette opération l'aménageur devait acquérir auprès de la CUB plusieurs parcelles d'un total de 5 532 m² environ évalué à 3 599 613 € HT, conformément à l'estimation des services fiscaux du 19 mai 2003.

Il a été également convenu que l'aménageur devait prendre en charge le paiement de la Taxe locale d'équipement (TLE) et la Participation au raccordement à l'égout (PRE).

| Dépenses HT | Prév 2004 | Réalisé | Recettes HT | Prév 2004 | Réalisé |
|--|------------------|------------------|--|------------------|------------------|
| Equipements propres à la ZAC | | | | | |
| Libération des sols | 3 980 736 | 3 709 085 | Cessions de charges foncières | | |
| - dont acquisitions terrains CUB + frais | 3 599 613 | 3 399 613 | - logements | 2 634 956 | 2 342 239 |
| - dont frais | 76 225 | 309 472 | - commerces | 1 298 520 | 5 902 441 |
| - dont fouilles archéologiques | 304 898 | | - tertiaire | 0 | |
| Etudes | 289 654 | 1 138 794 | - hôtellerie | 1 058 149 | 1 405 343 |
| Travaux d'aménagement | 422 741 | | | | |
| Construction de parkings | | 4 649 695 | | | |
| Frais financiers | 36 282 | | | | |
| Communication | 60 980 | 45 735 | | | |
| Frais divers | 79 273 | 106 714 | | | |
| Honoraires aménageur | 121 959 | | | | |
| Sous-total D1 | 4 991 625 | 9 650 023 | Sous-total R1 | 4 991 625 | 9 650 023 |
| Equipements d'intérêt général (sous MO aménageur) | | | | | |
| Libération, préparation du site, fouilles | | 304 898 | Participation de l'aménageur (forfait) | | 304 898 |
| Sous-total D2 | | 304 898 | Sous-total R2 | | 304 898 |
| Total dépenses (D3=D1+D2) | | 9 954 921 | Total recettes (R3=R1+R2) | | 9 954 921 |
| Bilan consolidé aménageur (R3-D3): 0 | | | | | |

Concernant les dépenses d'équipements publics à réaliser par la CUB, celle-ci étaient estimées dans la délibération du Conseil communautaire du 16 janvier 2004 à 1 984 929 Euros HT.

Dans les faits, le coût réel constaté s'est avéré sensiblement supérieur à 2 695 625 € HT, soit une majoration de 705 000 € HT environ. Ce surcôt a été pris en charge à part égale par la CUB et la ville de Bordeaux, cette dernière contribuant par une subvention de 350 000 €, au titre de la qualité architecturale du projet, au terme d'une convention signée le 16 février 2013.

Parallèlement, PARCUB a pris à sa charge des travaux liés au parking à hauteur de 540 385 €.

| Equipements d'intérêt général | | | |
|---|-------------------|------------------------------|------------------|
| Dépenses | Réalisé | Recettes | Réalisé |
| 1. Acquisitions foncières | 7 248 816 | 1. Cession de terrains | 3 559 613 |
| 2. Travaux ZAC | 2 695 625 | | |
| 3. Modification trémie parking gambetta | 540 385 | BA "Parcs de stationnements" | 540 385 |
| Total dépenses (D): | 10 484 826 | Total recettes (R): | 4 099 998 |
| Bilan d'opération (R-D) HT: -6 384 828 € | | | |

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 ses articles R 311-5 et R 311-12,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

le programme des équipements publics et le programme des constructions privées de la ZAC « Ilot Bonnac » ont été réalisés tel que précisé dans le rapport de présentation ci-annexé,

DECIDE

Article 1 : d'approuver Le bilan de clôture de la ZAC et la clôture de l'opération financière,

Article 2 : la suppression de la ZAC « Ilot Bonnac » est arrêtée et engendrera le rétablissement des taxes des droits communs sur l'ensemble du secteur,

Article 3 : la présente délibération sera soumise aux mesures de publicité et d'information prévues à l'article R311-5 du Code de l'urbanisme,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités se rapprochant à cette procédure de suppression.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

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