



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 19/12/19

Reçu en Préfecture le : 24/12/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mercredi 18 décembre 2019
D-2019/606

Aujourd'hui 18 décembre 2019, à 15h07,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Nicolas FLORIAN - Maire

Présidence de Monsieur Fabien ROBERT de 18H30 à 18h35

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Emmanuelle AJON, Madame Anne WALRYCK, Madame Maribel BERNARD, Madame Delphine JAMET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Mme Laetitia ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Monsieur Olivier DOXARAN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Chantal FRATTI, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Michèle DELAUNAY, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur François JAY,
Madame Solène COUCAUD-CHAZAL présente jusqu'à 17h00, Madame Anne BREZILLON présente jusqu'à 17h15, Monsieur Vincent FELTESSE présent jusqu'à 18h35

Excusés :

Monsieur Jean-Louis DAVID, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Marie-José DEL REY, Madame Constance MOLLAT, Madame Sandrine RENO, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Catherine BOUILHET

Bordeaux - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot - Etat d'avancement à fin 2018 - Approbation

Madame Elizabeth TOUTON, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot n'étant pas réglementairement soumis aux mêmes obligations qu'une zone d'aménagement concerté pour ce qui concerne l'approbation d'un compte-rendu annuel, il a été souhaité un parallélisme d'information et la présentation régulière d'un état d'avancement aux élus. Le présent état d'avancement est établi à fin 2018.

Les temps forts de l'année pour le projet urbain et principales avancées en matière de livraisons d'opérations, d'équipements publics ou d'espaces publics sont cartographiés en annexe 1.

1/ Avancement du programme prévisionnel de construction : un quartier vivant mais encore en chantier, un essoufflement de la dynamique de projet

Plus de 200 autorisations d'urbanisme ont été accordées depuis le début du projet, accompagnées par l'Atelier des Bassins. Ces projets autorisés représentent en tout environ 590.000m² de surface de plancher (SP) soit 84% de l'objectif fixé par la délibération de 2010 créant le PAE. La progression observée est surtout imputable à quelques opérations de logement et aux permis de construire des équipements publics. 23 autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur l'année. Ce bon résultat masque en réalité un tassement tendanciel lié aux difficultés à mobiliser les terrains du Port pour de nouvelles opérations.

A fin 2018, un total de 4.784 logements (y compris les résidences services) a déjà été livré dont plus de 280 sur l'année, et environ 34.000m² de surfaces économiques (annexe 2). Au global, les surfaces livrées se répartissent comme suit :

- environ 330.000m² de logements (environ 3.726 logements) hors résidences services soit 75% de l'objectif en surface mais 69% de l'objectif en unités ;
- environ 136.000m² à vocation économique (incluant les résidences services) soit 60% de l'objectif ;
- environ 25.000m² d'équipements d'intérêt collectif soit 100% de l'objectif, du fait de surfaces non prévues à l'approbation du PAE (grands équipements culturels et plateforme de production du réseau de chaleur). Cette catégorie ne génère pas de participation pour le PAE.

Les livraisons ont clairement marqué le pas en 2018, après plusieurs années à 1.000 logements livrés par an. Cette situation correspond à l'avancement très rapide du projet urbain dans sa première partie. Les nouvelles opérations sont plus petites et plus contraintes, dans des secteurs de frange, nécessitant un travail d'insertion plus fin, les appétits des propriétaires fonciers se sont aiguisés. Leur aboutissement est beaucoup plus long et incertain.

Il est urgent que l'arrière-base prenne le relai des secteurs presque achevés, ce qui dépend de la volonté du Port, propriétaire du foncier.

- *Production de logements : progression du taux global d'accession libre, prédominance de la production de T3*

Le programme de logements est livré ou en cours d'autorisation à 86% de l'objectif de surfaces. Cela représente 4.540 logements projetés ou livrés, plus 1.270 logements résidences-services gérées (étudiants ou personnes âgées).

Les objectifs de mixité sont respectés, avec 62,2% d'accession libre (pour 61% prévus), mais seulement 5,5% au lieu de 6,5% en accession modérée ; on continue d'observer que ces taux se rapprochent de l'objectif en actualisant les données selon les prix de commercialisation demandés aux opérateurs lors des opérations de conformité. On relève également 25,5% de PLUS/PLAI (objectif 25%) et 6,9% de PLS ou accession sociale pour un taux prévu de 7,5%, en raison surtout de la difficulté de faire réaliser ces programmes en début d'opération. Le rattrapage s'annonce difficile sur cette dernière catégorie.

Le principal enseignement à tirer est un risque de déséquilibre de ces chiffres car les nouvelles opérations n'atteignent généralement pas le seuil de surface qui déclenche le respect de la mixité de programmation et privilégient l'accession libre, ce qui alourdit son poids relatif.

En matière de typologie, on atteint 40% de T1-T2 (hors résidences services), 41% de T3, 16% de T4, 3% de T5 et plus, ce qui est globalement conforme aux objectifs. La production de grands logements peut sembler plus aisée dans des opérations plus petites émergeant tardivement et cherchant à se démarquer des produits réalisés précédemment. Cela étant dit, il est peu probable que cela soit suffisant, considérant l'état d'avancement général, pour corriger substantiellement la tendance en faveur des grandes typologies.

- *Production en matière économique : dynamisme des opérations et des implantations, offre insuffisante par rapport à la demande*

La commercialisation des locaux à destination économique est très dynamique et rapide ; le quartier est devenu une véritable adresse attractive pour les entreprises, notamment tertiaires. D'importantes opérations ont été livrées en 2018 (siège du Crédit Agricole Aquitaine, opération de bureaux au pied de la Cité du vin avec le concept Whoorks), le siège social de Betclik a été annoncé, renforçant les « Bassins à flot digitaux ». Les écoles de formation supérieures privées ont poursuivi leur déploiement sur le quartier, avec le nouveau bâtiment de l'ECV ou l'installation de Vatel.

En matière d'activité économique, environ 190.000m² de surfaces sont réalisées ou programmées, soit 82% de la SP prévue. La programmation tertiaire est assurée à 90% et 60.000m² sont déjà livrés. Les activités diverses atteignent 95% de l'objectif avec toujours le très important effet trompe l'œil de l'activité hôtelière et para-hôtelière mais très peu d'activité artisanale ou productive en l'attente du projet de l'arrière-base.

L'offre commerciale atteint environ 28.000m² dont plus de 16.000m² livrés. Les objectifs sont de favoriser les activités artisanales et productives dans les futures opérations, sans multiplier les surfaces commerciales.

Le pôle territorial de Bordeaux a été en contact avec 70 porteurs de projets économiques intéressés par les Bassins à flot en 2018.

La structure de programmation des opérations de l'arrière-base sera décisive pour poursuivre l'accueil d'entreprise sur le quartier et développer une nouvelle offre.

2/ Espaces publics : prédominance des actions de requalification de l'existant après l'achèvement de nombreux espaces publics, l'arrière-base en attente

Les sentes côté Bacalan et Chartrons, de même que les voies nouvelles, sont pratiquement achevées. Les dernières sentes sont programmées en 2020-2021 avec la livraison des équipements publics. L'extension de la rue Charles Durand a pu être réalisée suite à l'aboutissement des négociations foncières. En 2018, les requalifications de voies existantes s'enchaînent, toujours tributaires de l'achèvement des chantiers immobiliers. La rue de la Faïencerie de même que la rue Blanqui ont concentré les interventions.

Une avancée très importante a pu être réalisée en 2018 concernant la plaque portuaire, avec la signature en septembre d'une première phase de transfert de gestion avec le Port de Bordeaux, à l'issue de plusieurs années de négociations. Le projet d'aménagement de la promenade du bassin n°1 a été présenté à la population lors du conseil de quartier de juillet 2018 et la préparation du chantier s'est tenue sur le dernier trimestre, en lien avec les commerçants installés, pour un démarrage en tout début 2019. Les études de maîtrise d'œuvre ont été lancées sur la promenade du bassin n°2. La convention signée prévoyait une deuxième phase de transfert en fin d'année, qui n'a pas pu être tenue compte tenu de la situation interne au Port.

Bordeaux Métropole a attribué le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics du secteur arrière-base au groupement Egis/Sabine Haristoy/Quartiers lumière. Le titulaire a commencé à travailler sur la rue Michel Slitinsky et l'allée Alexandra David-Neel. Mais faute d'accord avec le Port sur les autres espaces publics, aucune autre étude n'a été lancée. Le retard pris concerne le parc de 2,5ha prévu au programme des équipements publics mais aussi les aménagements nécessaires au projet de Culturespaces, dont l'ouverture est prévue en avril 2020.

En 2018, Bordeaux Métropole a dépensé 7,5M€ sur les espaces publics des Bassins à flot. Elle a notamment aménagé 1.000m² d'espaces verts, plantant plus de 230 arbres sur les 600 déjà nouvellement plantés aux Bassins à flot. Au total, 29,6M€ ont déjà été dépensés pour les espaces publics et réseaux en études, travaux et acquisitions foncières, dont 26,5M€ au titre des compétences de Bordeaux Métropole et 3,1M€ au titre de celles de la ville.

L'atterrissage final, pour les espaces publics, est estimé à 77,4M€ (+11,3% par rapport à l'objectif de 2010 mais 3% seulement par rapport à la valeur 2018). Le reste à réaliser est donc important (62%), compte tenu du démarrage des travaux de la plaque portuaire en 2019 et du programme à réaliser sur le secteur arrière-base, ce qui imposera un rythme de dépenses élevé dans les années à venir.

3/ Equipements publics : l'offre se structure et se fiabilise

Le programme des équipements de proximité a connu de nombreuses avancées en 2018 avec le permis de construire du groupe scolaire BAF1 (celui du gymnase et du groupe scolaire BAF2 étant déposés), le lancement du concours pour l'équipements mutualisé de l'îlot C13 (crèche et locaux associatifs) et de la procédure de concession pour la crèche rue Odette Pilpoul. La ville a également commencé à travailler sur la programmation de la structure d'animation Ouagadougou. Les délais pour certains de ces équipements s'expliquent souvent par la complexité des projets et la difficulté à les stabiliser dans leur programmation et leur montage, avec des phases de définition et de faisabilité d'autant plus longues.

Les équipements sont donc tous aujourd'hui programmés et positionnés, à l'exception du second équipement sportif de proximité dont l'emprise n'est pas encore précisément délimitée, cours Henri Brunet près des bassins, sur le foncier Port restant à transférer.

Le programme des équipements de superstructure est prévu avec un atterrissage estimé à 51,427M€ à terme (-5,8% par rapport à l'objectif de 2010 et -13,2% par rapport à l'actualisation. L'arrêt du PAE en 2025 imposera un effort financier particulièrement soutenu sur les années à venir.

4/ Recettes : le reflet de la dynamique de construction

En cohérence avec l'avancement du programme, le PAE atteignait fin 2018 40,5M€ de participations prescrites soit 74% de l'objectif global de 54M€. Ce chiffre stagne faute de nouveaux projets soumis à participation.

L'encaissement, qui s'effectue au rythme des chantiers, atteignait fin 2018 38M€ soit 70% de l'objectif. Plus de 7M€ ont été perçus pour la seule année 2018, qui a été la plus rémunératrice depuis le début de l'opération suite à une campagne de rappel des participations non versées.

L'exercice de projection des recettes d'ici la fin de l'opération prévoit logiquement un tassement important, en lien avec l'avancement du projet urbain. Cependant, en fin d'opération, un manque à gagner potentiel de plus de 4M€ est envisagé par rapport à l'objectif. Cette projection est en aggravation par rapport à 2017 en raison de projets non réalisés.

5/ Bilans

Conformément au modificatif approuvé précédemment, au final, le bilan du PAE s'établit comme suit (annexe 3) :

- Programme global des équipements publics d'un montant total de 128,9M€TTC soit une augmentation de 3,7% par rapport à 2010 (-4,1% par rapport au montant actualisé), financé à 38,7% par les participations et à hauteur de 61,3% par les collectivités.

- Pour Bordeaux Métropole (annexe 3), la dépense totale (espaces publics et groupes scolaires) s'élève à 88,6M€TTC et la recette à 36,4M€, soit un investissement net de 52,2M€, composés de 18,3M€ pour équipements d'intérêt général (plaque portuaire, esplanade De Pontac) et 33,9M€ pour les équipements propres à l'opération.

- Pour la ville (annexe 3), la dépense totale atteint 40,3M€TTC et la recette attendue 13,5M€, soit un investissement net de 26,7M€, composés de 21,2M€ pour équipements d'intérêt général et 5,5M€ pour les équipements propres à l'opération.

La construction de ce nouveau quartier revient donc aux collectivités à une dépense nette de 114 euros TTC par m² construit.

Aujourd'hui, au regard de ce qui précède, il est pertinent que le conseil municipal soit informé régulièrement sur l'avancement de l'opération.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 18 décembre 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

Temps forts de 2018

DSP Base sous-marine

Ouverture Musée Mer Marine

Permis de construire groupe scolaire BAF 2

Livraison hôtel Radisson Blu

Lancement concours équipements îlot C13

Permis de construire groupe scolaire BAF 1

Début des travaux hôtels

Livraison bureaux de la cité

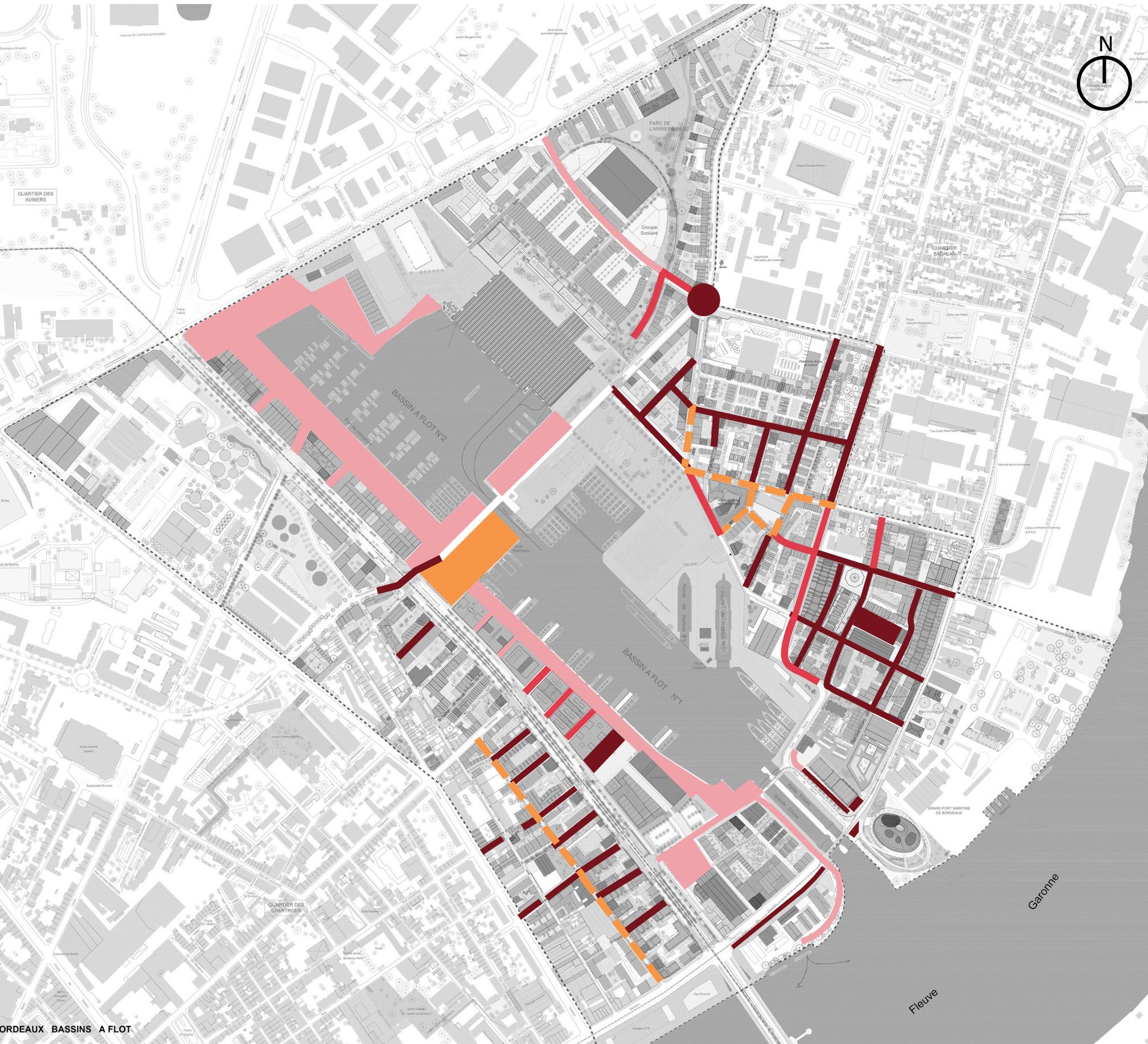
Livraison EHPAD « Villa des cinq sentes »

Livraison Siège Crédit Agricole Aquitaine



PAE des Bassins à flot

Carte des espaces publics réalisés en 2018



LEGENDE :

- Etudes réalisées en 2018
- Travaux en cours en 2018
- Travaux terminés en 2018
- Travaux déjà réalisés

Fait le 01/09/2019

ANNEXE 3

■ **OBJET : Bordeaux - PAE des Bassins à flot – Evolution du programme des équipements publics – Bilans consolidés**

BILAN BORDEAUX METROPOLE (TTC)	
DEPENSES	RECETTES
88 581 493,30 €	36 361 809,06 €
-52 219 684,24 €	

BILAN VILLE DE BORDEAUX (TTC)	
DEPENSES	RECETTES
40 287 276,42 €	13 538 332,96 €
-26 748 943,46 €	