

***DELEGATION DE M. Josy REIFFERS
P/M. Jean Charles BRON***

D -20090725

Marché des Capucins actualisation tarifs des droits de place et des places de stationnement. Autorisation. Décision.

Monsieur Josy REIFFERS, Adjoint au Maire, P/Monsieur Jean-Charles BRON, Conseiller Municipal Délégué auprès de Monsieur le Maire, présente le rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 26 novembre 2007, vous avez autorisé Monsieur le Maire à signer le Traité de concession du marché des Capucins et de ses nouveaux parcs de stationnement confiant leur exploitation à la société "Les Fils de Madame GERAUD" pour une durée de 20 ans à compter du 1er janvier 2008.

La Société GERAUD a formulé par courrier en date du 27 octobre 2009 une demande d'augmentation des tarifs du marché et des parcs de stationnement des Capucins.

Cette augmentation s'inscrit dans le cadre de l'article 18 du contrat qui prévoit une actualisation annuelle des tarifs.

Après examen par le service du contrôle de gestion, cette augmentation s'élèvera à 2% des tarifs de façon uniforme pour le marché et les parcs de stationnement.

Conformément à l'article L 2224-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, les organisations professionnelles doivent être consultées et en application de l'article 18 du traité de concession une délibération doit être présentée au Conseil Municipal.

En conséquence, Mesdames, Messieurs, nous vous demandons de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à faire appliquer par le concessionnaire une augmentation de 2% sur les tarifs des droits de place et de stationnement du marché des Capucins.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS
ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

D -20090726

Soutien au développement du commerce, de l'artisanat et des services de la Ville de Bordeaux. Actions présentées par l'association La Ronde des Quartiers. Demandes de subvention. Décision. Autorisation.

Monsieur Josy REIFFERS, Adjoint au Maire, P/Monsieur Jean-Charles BRON, Conseiller Municipal Délégué auprès de Monsieur le Maire, présente le rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de son intervention en faveur du développement du commerce et des activités artisanales et de services, la Ville de Bordeaux apporte un soutien financier annuel aux associations de commerçants et d'artisans pour leurs projets d'actions ou d'animations.

Vous trouverez, ci-annexés, les descriptifs et budgets prévisionnels des projets d'actions présentés par l'association La Ronde des Quartiers pour lesquels elle pourrait bénéficier des subventions municipales suivantes :

Actions	Dates	Budgets prévisionnels		Subventions de la Ville
		HT	TTC	
Communication sur les services	2009/2010	4 086,96	4 888,00	711,13
Sacs et Cabas	2009/2010	12 500,00	14 950,00	2 237,50
	TOTAL	16 586,96	19 838,00	2 948,63

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à décider le versement des subventions suivantes :

- Communication sur les services 2009/2010	711,13 €
- Sacs et cabas	2 237,50 €
	0 €

dont les montants seront imputés sur le budget de la Ville (fonction 9 – sous-fonction 94 - nature 6574).

Ces subventions seront versées sous réserve de la signature du contrat d'opération correspondant, de la fourniture de toutes les pièces justificatives par le président d'association et de l'obtention de toutes les autorisations administratives, réglementaires et sécuritaires pour les actions qui le nécessitent.

ASSOCIATION « LA RONDE DES QUARTIERS »

« Communication sur les services »

date de réalisation

2009/2010

Descriptif détaillé de l'action

Dans le cadre du lancement des services de La Ronde des Quartiers (cabas, caddies, véhicules de transport de courses, service enlèvement des cartons), il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une communication spécifique sur ces services. Il s'agira donc :

1. d'éditer un courrier aux commerçants et artisans présentant les nouveaux services et leur fonctionnement,
2. de créer une carte postale services, support ludique à diffuser par les commerçants / artisans à leurs clients,
3. de réaliser et diffuser des autocollants ou vitrophanies « Adhérent RDQ » sur les vitrines des commerces participants.

Partenaires associés

Mairie de Bordeaux, Fisac - Ronde des Quartiers, commerçants et artisans, Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde, partenaires privés...

COUT - FINANCEMENT DE LA MANIFESTATION

CHARGES		PRODUITS		
Intitulé	HT	TTC	Intitulé	Montant
Communication	4 086,96	4 888,00	Asso. Ronde des Quartiers	754,61
<i>Lettre commerçants</i>	117,06	140,00		
<i>Conception cartes et auto-collants</i>	250,84	300,00	Subventions publiques	2 711,13
<i>Impression cartes</i>	1 137,12	1 360,00	Mairie de Bordeaux	711,13
<i>Auto-collants</i>	1 064,38	1 273,00	Fisac	2 000,00
<i>Vitrophanies</i>	1 517,56	1 815,00	Autres partenaires	1 422,26
			CCIB	711,13
			CMA33	711,13
TOTAL	4 086,96	4 888,00	TOTAL	4 888,00

ASSOCIATION « LA RONDE DES QUARTIERS »

« Réédition de sacs cabas »

date de réalisation

2009/2010

Descriptif détaillé de l'action

Cette opération mise en oeuvre en septembre dernier a connu un vif succès. Il s'agit donc de mettre à disposition des commerçants (sédentaires et non sédentaires) des poches réutilisables aux couleurs de la Ronde des Quartiers, reprenant, sur une face le nom des différents quartiers de Bordeaux et sur l'autre face le nom des différents marchés. Ces sacs cabas seront distribués à leurs clients.

Partenaires associés

Mairie de Bordeaux, La Ronde des Quartiers, commerçants et artisans, Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde, partenaires privés...

COUT - FINANCEMENT DE LA MANIFESTATION

CHARGES			PRODUITS	
Intitulé	HT	TTC	Intitulé	Montant
LOGISTIQUE	12 500,00	14 950,00	Asso. Ronde des Quartiers	2 237,50
<i>Poches cabas</i>	<i>12 500,00</i>	<i>14 950,00</i>	Subventions publiques	8 237,50
			<i>Mairie de Bordeaux</i>	<i>2 237,50</i>
			<i>Fisac</i>	<i>6 000,00</i>
			Autres partenaires	4 475,00
			<i>CCIB</i>	<i>2 237,50</i>
			<i>CMA33</i>	<i>2 237,50</i>
TOTAL	12 500,00	14 950,00	TOTAL	14 950,00

ADOpte A L'UNANIMITE

D -20090727

Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Monsieur Josy REIFFERS, Adjoint au Maire, P/Monsieur Jean-Charles BRON, Conseiller Municipal Délégué auprès de Monsieur le Maire, présente le rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application du 26 décembre 2007 ont donné aux communes la possibilité de se doter d'un outil d'intervention pour préserver la diversité commerciale de leur territoire et pour lutter contre le développement trop marqué de certaines activités.

Conscient de l'opportunité que représente ce nouvel outil, le Conseil Municipal de Bordeaux, par délibération du 15 juillet 2008, a décidé d'instaurer sur son territoire un périmètre d'application de ce droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Le périmètre concerné s'étend ainsi à l'ensemble du centre historique de la ville (intérieur des cours) et aux dix barrières des boulevards.

Après une année d'application de ce dispositif (235 déclarations de cession instruites entre juillet 2008 et juillet 2009), il est apparu que le périmètre initialement retenu devait être élargi à d'autres axes commerciaux sur lesquels les enjeux liés au commerce de proximité étaient également très forts.

Ainsi, plusieurs raisons justifient l'extension du périmètre de préemption :

Tout d'abord, il est nécessaire de pouvoir intervenir sur des axes commerçants majeurs, qui constituent de véritables pôles de proximité caractérisés par la diversité de leur offre et qu'il est indispensable de préserver (cours de Verdun, Portal, Saint-Louis et Stuttenberg, place Nansouty).

D'autres axes connaissent un ralentissement de leur attractivité lié au départ récent et sur une période relativement courte d'activités porteuses. C'est le cas de l'avenue Thiers dont la configuration commerciale s'est modifiée de façon substantielle avec les travaux et la mise en service du tramway.

Ensuite, certains axes ou places sont aujourd'hui marqués par une spécialisation de leurs activités commerciales, spécialisation qu'il convient de ralentir, voire d'arrêter, afin de maintenir un minimum de diversité et d'animation commerciale sur ces espaces. C'est ce que l'on observe par exemple place Stalingrad, place de la Victoire ou encore quai de Paludate.

Par ailleurs, les séquences commerciales concernées par le prolongement du réseau tramway (rue Fondaudège, place Charles Gruet et rue Croix de Seguey) vont nécessairement être impactées par les travaux, les nouveaux aménagements, et par la modification de la structure de la clientèle qui fréquentera la rue. Dans ce cadre, il est important d'accompagner les commerçants et de les aider à passer une phase nécessairement délicate. L'utilisation du droit de préemption est l'un des outils d'intervention possibles dans ce cadre là.

Enfin, il paraît indispensable que le droit de préemption puisse être exercé sur la partie extérieure des cours qui limitent le centre historique et qui font, tout autant que l'intérieur, l'objet de transactions.

La liste des voies et des places concernées par l'extension de ce droit de préemption est annexée à la présente délibération. (annexe 1)

A l'occasion de la délibération du 15 juillet 2008, la Ville s'était engagée à étudier l'extension possible du périmètre sur la base des suggestions faites par les chambres consulaires. Les axes proposés par nos partenaires ont ainsi fait l'objet d'une étude approfondie, et la plupart d'en eux ont été intégrés au nouveau périmètre (rue Fondaudège, cours Portal, Saint-Louis, Stutzenberg, avenue Thiers).

De plus, le rapport économique analysant la situation du commerce et de l'artisanat à l'intérieur du nouveau périmètre de sauvegarde démontre pleinement la pertinence du nouveau périmètre et la nécessité de préserver la diversité commerciale des axes retenus. Cette étude ainsi que les plans délimitant ce périmètre, sont annexés à la présente délibération. (annexe 2)

D'autre part, le décret du 26 décembre 2007 rend obligatoire la consultation, pour avis, des chambres consulaires. Ainsi conformément à ces dispositions, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et la Chambre de Métiers et d'Artisanat de la Gironde ont été saisies de ce projet d'extension du périmètre de préemption.

Il est enfin important de rappeler que la prérogative de la préemption est très encadrée par la législation et qu'elle ne peut être utilisée qu'à titre exceptionnel, en fonction de la spécificité de chaque cas de cession de fonds ou de bail. La liberté d'entreprendre reste bien évidemment la règle prioritaire, et le dispositif de préemption ne doit être activé que dans l'intérêt général et dans l'objectif exclusif de préserver la diversité du tissu commercial de la ville.

Au vue de ces éléments, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :

- à valider l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel qu'il est proposé ;
- à instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ;
- à exercer ce droit au nom de la Ville.

ANNEXE 1

**Extension du "périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité"
LISTE DES RUES ET DES PLACES CONCERNEES**

RIVE GAUCHE	
Nom des voies et des places	Numéros concernés
Rue Croix de Seguey	
n° pairs	n° 2 à 114
n° impairs	n° 1 à 155
Rues ou places adjacentes	
Rue Labottière	n° 40

Rue Fondaudège (1ère partie)	
n° pairs	n° 2 à 102
n° impairs	n°9 à 133
Rues ou places adjacentes	
Place Charles Gruet	n° 1 à 4 et 11 à 23

Rue Fondaudège (2ème partie)	
n° pairs	n° 104 à 200
n° impairs	n° 137 à 217
Rues ou places adjacentes	
Rue Saint Laurent	n°1
Rue du Temps Passé	n° 2
Rue Matignon	n°2 et 3

Place Tourny	
n° pairs	n° 8
n° impairs	n° 5 et 7
Rues ou places adjacentes	
Rue Huguerie	n°1

Cours de Verdun	
n° pairs	n° 64 à 134
n° impairs	n° 7 à 73
Rues ou places adjacentes	
Cours Xavier Arnoz	n° 59 à 63

Place Paul Doumer	
n°	n° 2 à 18
Rues ou places adjacentes	
Rue de la Course	n° 1 et 2
Rue Albert Pitres	n° 1, 2 et 4
Rue Frère	n°13
Cours Evrard de Fayolle	n° 1 et 2

Cours Portal	
n° pairs	n° 2 à 80
n° impairs	n° 1 à 31 puis 35 à 76
Rues ou places adjacentes	
Rue Saint Joseph	n° 49
Rue Sainte eugénie	n° 38

Cours Saint Louis	
n° pairs	n° 2 à 96
n° impairs	n° 1 à 95
Rues ou places adjacentes	
Rue Camille Godard	n° 1

Cours Balguerie Stutzenberg	
n° pairs	n° 2 à 102
n° impairs	n° 1 à 87

Cours Clémenceau	
n° impairs	n° 1 à 67
Rues ou places adjacentes	
Rue Rolland	n°1
Rue Lafaurie Monbadon	n°1

Place Gambetta	
n° pairs et impairs	n° 22 à 47
Rues ou places adjacentes	
Rue du Palais Gallien	n°1

Rue Nancel Pénard	
n°impairs	n° 3 à 35

Cours d'Albret	
n° impairs	n° 41 à 135

Cours Aristide Briand	
n° impairs	n° 1 à 103

Place de la Victoire	
n° pairs	n° 8 à 24
Rues ou places adjacentes	
Cours de l'Argonne	n° 1

Cours de la Marne	
n° impairs	n° 3 à 77

Quai de Paludate	
n°	n°32 à 97
Rues ou places adjacentes	
Rue des Terres de Borde	n° 2 à 12
Rue Guyart	n° 2 à 22
Rue Cabanac	n° 2 à 7
Rue Bibillot	n°2 à 20
Rue du Commerce	n° 2 à 26
Rue de Seigon	n° 1 et 3
Rue Belcier	n°2 et 4
Rue de la Seiglière	n° 1 et 3

Place Nansouty	
Place Nansouty	n°1 et 3
Cours de l'Yser	
n° pairs	n°234 à 256
n° impairs	n°239
Cours de la Somme	
n° pairs	n°266 à 272
n° impairs	n°247 à 285

RIVE DROITE	
Nom des voies et des places	Numéros concernés
Avenue Thiers	
n° pairs	n° 2 à 390
n° impairs	n°1 à 377

Place Stalingrad	
n°	n° 2 à 7

Quai de Queyries	
n°	n° 2 à 7
Rues ou places adjacentes	
Quai Deschamps	n° 2, 3, et 4

Allée Serr	
n° impairs	n° 1 à 31
Rues ou places adjacentes	
Rue Gustave Carde	n°105

VILLE DE BORDEAUX

EXTENSION DU PERIMETRE DE
SAUVEGARDE DU COMMERCE
ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION
ECONOMIQUE

NOVEMBRE 2009

INTRODUCTION

Par délibération du 15 juillet 2008, la Ville de Bordeaux s'est dotée du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, dans le périmètre du centre historique (à l'intérieur des cours) et à l'emplacement des dix barrières des Boulevards.

Après une année d'application de ce dispositif, il est apparu que le périmètre initialement retenu était trop restrictif et qu'il devait être élargi à d'autres axes commerciaux sur lesquels les enjeux étaient également très forts, et où de nombreuses transactions ont eu lieu depuis l'été 2008.

Ainsi, plusieurs raisons justifient l'extension du périmètre de préemption.

Tout d'abord, il est nécessaire de pouvoir intervenir sur des axes commerçants majeurs, qui constituent de véritables pôles de proximité caractérisés par la diversité et la qualité de leur offre et qu'il est indispensable de préserver. C'est le cas notamment de l'axe cours de Verdun, Portal, Saint-Louis et Stuttenberg, ou encore de la place Nansouty.

D'autres axes connaissent un ralentissement de leur attractivité lié au départ récent et sur une période relativement courte d'activités porteuses. C'est le cas de l'avenue Thiers dont la configuration commerciale s'est modifiée de façon substantielle avec les travaux et la mise en service du tramway.

Ensuite, certains axes ou places sont aujourd'hui marqués par une spécialisation de leurs activités commerciales, spécialisation qu'il convient de ralentir, voire d'arrêter, afin de maintenir un minimum de diversité et d'animation commerciale sur ces espaces. C'est ce que l'on observe par exemple place Stalingrad, place de la Victoire, et quai de Paludate.

Par ailleurs, les séquences commerciales concernées par le prolongement du réseau tramway vont nécessairement être impactées par les travaux, par les nouveaux aménagements (voirie, stationnement), ainsi que par la modification de la structure de la clientèle qui fréquentera la rue. Dans ce cadre, il est important d'utiliser tous les moyens possibles pour accompagner les commerçants et les aider à passer une phase incontournable et nécessairement délicate. L'utilisation du droit de préemption est l'un des outils d'intervention possibles dans ce cadre là.

Enfin, il paraît indispensable que le droit de préemption puisse être exercé sur la partie extérieure des cours qui marquent la limite du centre historique et qui font, tout autant que l'intérieur, l'objet de transactions.

Si la présente étude porte spécifiquement sur les axes nouvellement intégrés dans le périmètre du droit de préemption, il est préalablement nécessaire de les situer dans le contexte commercial de Bordeaux, et de faire un état des lieux de la situation des activités commerciales et artisanales à l'échelle de la Ville.

I. LA SITUATION GENERALE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT A BORDEAUX

A. Le poids du commerce et de l'artisanat bordelais

1. Une densité commerciale et artisanale forte

Concernant les artisans, en janvier 2009, le fichier de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde dénombrait 3 392 établissements artisanaux, dont l'ancienneté moyenne était de 10 ans.

Les artisans du secteur alimentaire étaient en ce début d'année au nombre de 327. Ce chiffre ne représente que 10% du total des artisans. Il montre ainsi la nécessité de préserver ces artisans de proximité qui jouent un rôle déterminant la qualité de vie et l'attractivité de leur quartier.

En mars 2009, l'étude de terrain conduite par le cabinet Pivadis, croisée avec les données (janvier 2009) de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux a permis de recenser 5 494 établissements commerciaux actifs, qui se répartissent de la manière suivante :

Répartition des commerces par activité		
Activités	Nombre	% du total
Cafés, hôtels, restaurants	1289	23
Services en agence (banque, assurance, agent immobilier,...)	688	13
Equipement de la personne	883	16
Hygiène, santé, beauté	800	15
Alimentaire spécialisé (boulangier, pâtissier, boucher, poissonnier,...)	589	11
Equipement de la maison	525	10
Culture, loisirs	487	9
Cycles, auto	176	3
Alimentation générale	57	1

2. Un secteur fort pour l'emploi

A la fin de l'année 2006, (sources Insee –Clap du 1er janvier 2007), l'ensemble des établissements de commerce au sens large (commerce de détail, commerce de gros, commerçants/artisans) totalisait un peu moins de 17 000 emplois, dont 6 389 pour le commerce de gros et un peu plus de 2 100 pour les grandes surfaces à dominante alimentaire. Fin 2006, le commerce représentait ainsi 12% des emplois sur Bordeaux.

A cela, il convient d'ajouter quelque 6 400 emplois dans le domaine de l'hôtellerie, des bars et de la restauration.

B. Les caractéristiques du commerce bordelais

1. L'organisation commerciale du territoire

Le relevé terrain, réalisée en février/mars 2009 par le cabinet Pivadis, a mis en évidence l'organisation du tissu commercial de Bordeaux en 93 « séquences » ou « pôles » commerciaux qui représentent un linéaire de façades commerciales long de 33 kilomètres. La superficie totale de surface de vente de ces locaux est estimée à 410 000 m².

D'autre part, ces 93 pôles ou séquences regroupent au total 6 461 locaux à usage commercial, dont 6 165 sur la commune de Bordeaux (certaines séquences commerciales débordent en effet sur les communes limitrophes).

Globalement, le territoire de Bordeaux bénéficie d'un maillage commercial assez dense. On note tout d'abord la présence de pôles structurants d'attractivité régionale (centre-ville, Le Lac). L'offre se développe aussi sur la base de pôles intermédiaires, souvent organisés autour de moyennes surfaces alimentaires, et qui constituent une alternative aux pôles commerciaux

périphériques des grandes surfaces (Barrière du Médoc, Casino de Caudéran, Champion Bd Wilson, Barrière Judaïque, Barrière de Pessac, partie basse de la rue Sainte Catherine, Capucins, Cours Portal et St Louis, Leclerc des Chartrons, centre commercial Europe du Grand Parc, avenue Thiers et allée de Serr) .

Parallèlement, il existe de nombreux pôles de proximité dynamiques, qui jouent un véritable rôle dans la vie des quartiers, en créant de l'animation mais aussi du lien social : centre de Caudéran, rue Fondaudège, rues Judaïque et Nancel Pénard, cours de la Marne, quartier St Michel, Barrière de Toulouse, cours Victor Hugo, cours de la Marne, Barrière St Genès, Barrière de Bègles,... Ces ensembles commerciaux sont déterminants pour le maintien de l'identité des quartiers. Ils participent très activement à la qualité de vie dans les quartiers et donc à l'ancrage de leurs habitants. Maintenir leur dynamique représente donc un enjeu pour l'activité économique mais aussi en terme de services à la population, d'animation, et d'identité des quartiers.

Or, l'étude conduite par le cabinet Pivadis a mis en évidence la nécessité de renforcer et de développer ces pôles afin de densifier le maillage des commerces de proximité, et notamment des commerces de bouche, sur l'ensemble du territoire bordelais.

2. une bonne fréquentation des commerces par les habitants

L'enquête ménage réalisées en mars 2009 par le cabinet PIVADIS (enquête téléphonique auprès de 1010 ménages) a permis de mettre en évidence un bon taux de maintien des dépenses des bordelais sur la ville, excepté dans le domaine de l'électrodomestique.

Taux de maintien des dépenses sur la ville de Bordeaux	
Alimentaire	75%
Habillement	77%
Parfumerie/soins du corps	79%
Livres/disques/multimédia	77%
Electrodomestique	54%

Cette tendance à consommer de préférence « in situ » est particulièrement marquée pour les dépenses courantes et notamment pour l'alimentaire.

Ainsi, les habitants du centre-ville réalisent plus de 80% de leurs achats alimentaires dans ce quartier. De même, aux Chartrons, 50 à 60% des dépenses d'alimentation de la population du quartier sont aussi effectuées sur place, grâce à la présence d'une offre de commerces alimentaires complète et de qualité.

Cette étude montre bien que lorsque l'offre est satisfaisante, les habitants consomment au plus près de leur domicile. D'où l'enjeu et l'intérêt de maintenir l'offre de proximité existante dans sa qualité et sa diversité et, au-delà, de parvenir à la développer.

3. Une forte présence des enseignes nationales

Sur les 5 494 établissements recensés en février/mars 2009, 1 011 relevaient d'une enseigne nationale. Les enseignes nationales représentent ainsi 18,4% des activités commerciales, ce qui situe Bordeaux dans la moyenne nationale. A noter que leur présence est toutefois nettement plus marquée dans le centre-ville et à Bordeaux-Lac.

La présence marquée des enseignes nationales est le signe d'une bonne attractivité commerciale de la ville.

Pour cette raison, il est important que la ville continue d'accueillir des enseignes nouvelles, particulièrement des enseignes nationales et étrangères qui développent de nouveaux concepts de magasins et de produits.

Pour autant, il est également indispensable pour la diversité de l'offre commerciale, de maintenir un équilibre et d'encourager parallèlement le maintien et le développement des magasins indépendants, multi-produits et multi-marques.

Taux de présence des enseignes nationales par secteur d'activité	
Services en agence	51%
Cafés.hôtels/restaurants	25%
Cycles/auto	25%
Culture/loisirs	21%
Hygiène/santé/beauté	33%
Equipement de la maison	20%
Equipement de la personne	35%
Alimentaire spécialisé	26%
Alimentaire généraliste	30%

4. les locaux commerciaux et le taux de vacance

Le recensement effectué a fait apparaître que sur les 6 461 locaux commerciaux recensés, 967 étaient alors en travaux ou inoccupés, ce qui représente un taux de vacance de 17%, supérieur à la moyenne nationale (12%).

Ces chiffres constituent un paramètre qui appelle à la vigilance car la vacance de trop nombreux locaux dans une rue ou sur une place peut rapidement remettre en cause sa dynamique commerciale.

C. Un potentiel de développement commercial intéressant

1. Une croissance démographique soutenue

Bordeaux a connu au cours des dix dernières années une croissance démographique forte. Selon les données INSEE, la population bordelaise était de 235 878 habitants en janvier 2006 (+7,7% par rapport à 1999). La ville devrait encore gagner 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Au-delà du nombre d'habitants, le nombre de ménages a aussi progressé de façon notable. Toujours selon l'INSEE, on dénombrait 126 421 ménages en 2005 contre 114 133 en 1999, soit une progression de 10,8%.

A titre indicatif, cette augmentation représente, pour les dépenses commercialisables, l'équivalent de 190 M€ de marché théorique en plus (hors restauration, automobile et services). Le potentiel d'évolution de la consommation de la population bordelaise est donc une donnée à prendre en compte dans le renforcement de l'offre commerciale et artisanale de la ville.

Un niveau de revenus supérieur à la moyenne nationale mais hétérogène

Il est par ailleurs intéressant de constater que la population bordelaise dans son ensemble dispose d'un revenu moyen par foyer fiscal (22 155 € net en 2006) supérieur à la moyenne

nationale. Bordeaux apparaît donc à l'indice 108 pour une base nationale de 100 (hors Ile de France).

Toutefois, ce chiffre satisfaisant dissimule de fortes disparités tant entre les foyers qu'entre les secteurs de la ville. Ainsi, un peu moins du tiers des foyers disposait en 2006 d'un revenu net fiscal inférieur à 9 400€ et ne représentait que 6% des revenus cumulés. A l'autre bout de l'échelle, 8% des foyers totalisaient 38% des revenus.

Géographiquement, certains quartiers font apparaître un niveau moyen de revenu très faible (Sud du centre-ville, quartier de la gare, Bastide, Bordeaux Nord) qui justifie d'autant plus de veiller au maintien de leur diversité commerciale.

II. LA SITUATION ECONOMIQUE DANS LE NOUVEAU PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION

A. Rive gauche

1. Les cours du centre historique

l'extension du périmètre au côté impair des cours

La délibération du Conseil municipal de Bordeaux en date du 15 juillet 2007 a délimité le périmètre d'application du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux aux dix barrières des boulevards et au centre historique de la ville. Ce dernier, du fait de sa configuration, n'intègre pas le côté extérieur des cours qui le délimitent (du cours Xavier Arnoz au cours de la Marne). Or, il apparaît que les deux côtés des cours présentent les mêmes caractéristiques commerciales et sont marqués par les mêmes tendances, notamment l'accroissement des activités de services en lieu et place des commerces de proximité et notamment des commerces de bouche.

Il est donc pertinent d'étendre le périmètre de préemption aux côtés impairs des cours du centre historique.

les données économiques des cours (côtés pairs et impairs)

Le recensement des activités effectué en juin 2009 par la Direction économique de la Ville de Bordeaux a permis, en croisant les données « terrain » avec le fichier de la CCIB, de recenser de manière très précise le nombre et le type de commerces et de services en activité sur les axes concernés.

Ce relevé terrain a aussi été l'occasion de localiser et de dénombrer les locaux vacants.

Concernant le cours Xavier Arnoz, on remarquera la forte proportion de services commerciaux (55% des activités commerciales et artisanales) et de commerces de gros (29,6%) liés au négoce de vins et spiritueux. Il est par ailleurs regrettable que cet axe ne compte aucun commerce alimentaire, ni aucun café ou restaurant de nature à l'animer davantage. Les locaux vacants sont pour leur part proportionnellement très nombreux.

COURS XAVIER ARNOZAN	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	40	100	-
- activités commerciales et artisanales (B)	27	67,5	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	0	-	0
* alimentation générale, boulangerie, boucherie, ...	0	-	0
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	1	-	3,7
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	1	-	3,7
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	0	-	0
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	3,7
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	15	-	55,55
Dont banques, assurances, agences immobilières	11	-	40,7
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détail	1	-	3,7
* commerce de gros	8	-	29,6
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	7	17,5	-
- Locaux vacants ou en mutation	6	15	-

La Place Tourny accueille peu d'activités du fait de sa superficie. Mais sa configuration et sa situation la rendent particulièrement attractive pour les banques qui constituent presque la

Séance du lundi 21 décembre 2009

moitié des activités. Il est donc nécessaire de veiller à ce que leur nombre n'augmente pas encore pour lui conserver une certaine animation commerciale.

PLACE TOURNY	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	12	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	12	100	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	1	-	8,33
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	2	-	16,66
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	1	-	8,33
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	1	-	8,33
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	0	-	0
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	6	-	50
Dont banques, assurances, agences immobilières	5	-	41,6
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détails	1	-	8,33
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	0	0	-
- Locaux vacants ou en mutation	0	0	-

Concernant le cours Clemenceau, la présence d'activités liées à l'équipement de la personne est très marquée (33% des activités commerciales), de même que celle des banques, assurances et agences immobilières (19,4%). Cet axe, compte tenu de sa situation dans le secteur le plus privilégié de Bordeaux et de sa qualité architecturale est particulièrement attractif pour ces dernières. Il convient donc de veiller à ce que l'évolution de ce cours ne tende pas vers la mono-activité. Les autres services commerciaux (18 magasins) sont eux aussi bien représentés. Les commerces de proximité quant à eux le sont beaucoup moins.

COURS CLEMENCEAU	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	112	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	103	91,9	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	6	-	5,82
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	2	-	1,94
* ameublement, décoration, tissu	7	-	6,79
* habillement, textile, chaussure	34	-	33
* bijouterie, joaillerie	2	-	1,94
* téléphonie, multimédia	2	-	1,94
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	7	-	6,79
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	2	--	1,94
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	38	-	36,8
dont banques, assurances, agences immobilières	20	-	19,4
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détail	3	-	2,9
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	8	7,14	-
- Locaux vacants ou en mutation	1	0,89	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Concernant la Place Gambetta, elle se caractérise par une bonne diversité de ses activités et un équilibre entre les commerces et les services, même si ces derniers sont les plus présents (29% des commerces). Cette configuration doit être préservée pour maintenir le bon niveau de l'offre actuelle.

PLACE GAMBETTA	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	71	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	55	77,46	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	7	-	12,72
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	3	-	5,45
* ameublement, décoration, tissu	2	-	3,63
* habillement, textile, chaussure	5	-	9
* bijouterie, joaillerie	2	-	3,63
* téléphonie, multimédia	4	-	7,2
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	6	--	10,9
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	7	-	12,72
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, 'intérim...)	16	-	29
Dont banques, assurances, agences immobilières	7	-	12,72
* artisanat, bâtiment, production	1	-	1,8
* autres commerces de détail	2	-	3,63
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	1	1,41	-
- Professions libérales	15	21,13	-
- Locaux vacants ou en mutation	0	0	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Concernant la rue Nancel Pénard, les services marchands sont prédominants (42% des commerces), sans pour autant nuire à la diversité de l'offre commerciale. Grâce à la variété de son offre, cette rue fait preuve de dynamisme, une qualité qu'il convient de maintenir pour que cet axe continue à jouer son rôle de liaison commerciale entre Mériadeck et la Place Gambetta.

RUE NANCEL PENARD	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	36	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	33	91,66	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	6	-	18,18
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	3	-	9
* ameublement, décoration, tissu	1	-	3
* habillement, textile, chaussure	1	-	3
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	1	-	3
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	1	-	3
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	2	-	6
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	14	-	42,42
Dont banques, assurances, agences immobilières	6	-	18,18
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détail	4	-	12,12
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	3	6,33	-
- Locaux vacants ou en mutation	0	0	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Le cours d'Albret se caractérise par la faible proportion des commerces alimentaires. Les banques/assurances/agences immobilières sont là encore très présentes (9 agences). Il est par ailleurs intéressant de noter l'existence d'un pôle ameublement/décoration (7 magasins). Les locaux concernés occupent en effet des surfaces importantes qui présentent un intérêt immobilier certain.

COURS D'ALBRET	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	51	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	40	78,43	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	7	-	17,5
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	3	-	7,5
* ameublement, décoration, tissu	7	-	17,5
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	0	-	0
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	3	-	7,5
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	3	-	7,5
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	16	-	40
Dont banques, assurances, agences immobilières	9	-	22,5
* artisanat, bâtiment, production	1	-	2,5
* autres commerces de détail	0	-	0
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	1	1,96	--
- Professions libérales	6	11,76	-
- Locaux vacants ou en mutation	4	7,84	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Le cours Aristide Briand, malgré sa longueur, accueille proportionnellement assez peu de locaux d'activités, locaux dans lesquels on trouve majoritairement des bars et des restaurants ainsi que des services commerciaux.

COURS ARISTIDE BRIAND	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	26	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	18	69,23	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	6	-	33,33
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	1	-	5,5
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	1	-	5,5
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	2	-	11,11
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	5,5
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agences de voyage, d'intérim...)	5	-	27,77
Dont banques, assurances, agences immobilières	1	-	5,5
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détail	1	-	5,5
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	5	19,23	-
- Locaux vacants ou en mutation	3	17,65	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Concernant la Place de la Victoire, les bars, brasseries et restaurants sont dominants (15 activités) et sont pour certains de véritables institutions.

L'installation de banques, assurances et agences immobilières est plus récente mais tout aussi massive (36% des activités commerciales). En revanche, les commerces de détail sont quasiment absents. Une veille étroite des mutations commerciales est donc nécessaire pour éviter le renforcement des activités majoritaires sur cette place.

PLACE DE LA VICTOIRE	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	36	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	36	100	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	15	-	41,66
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	0	-	0
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	1	-	2,77
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	1	-	2,77
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	2	-	5,55
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	17	-	47,22
Dont banques, assurances, agences immobilières	13	-	36,11
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détails	1	-	2,77
* commerce de gros	8	-	22,22
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	0	0	-
- Locaux vacants ou en mutation	0	0	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Le Cours de la Marne se démarque des autres cours qui délimitent le centre historique par la multitude de ses commerces et leur diversité. Il s'agit d'un axe commerçant fort qui, avec le Marché des Capucins, constitue l'épine dorsale de la vie du quartier. La préservation de la diversité de son offre est donc indispensable pour soutenir la consommation des habitants au plus près de leur habitation, sachant que ce quartier de Bordeaux figure parmi ceux où le maintien des achats in situ est le moins important. A noter que le taux de vacance des locaux est également élevé et conduit à s'interroger sur l'attractivité commerciale actuelle du cours.

COURS DE LA MARNE	Nombre	% de A	% de B
locaux d'activités (A)	145	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	119	82,06	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	28	-	23,52
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	17	-	14,28
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	5	-	4,2
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	12	-	10,08
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	13	-	10,92
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	5	-	4,2
* garage automobile	1	-	0,84
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	28	-	23,52
Dont banques, assurances, agences immobilières	13	-	10,92
* artisanat, bâtiment, production	2	-	1,68
* autres commerces de détails	7	-	5,88
* commerce de gros	1	-	0,84
- La Poste	2	1,37	-
- Professions libérales	6	4,13	-
- Locaux vacants ou en mutation	18	12,41	-

Globalement, pour les cours qui délimitent le centre historique, on ne peut que remarquer la faible représentation des activités de commerce de détail alimentaire, et particulièrement des commerces spécialisés gérés par des commerçants/artisans indépendants. Seul le cours de la Marne dispose d'une offre complète dans ce domaine qui en fait un vrai pôle de proximité.

Or, ces commerces sont nécessaires pour la vie des quartiers. Ils apportent une offre de proximité qui permet aux habitants de consommer sur place et de limiter ainsi leurs déplacements motorisés pour s'approvisionner en produits alimentaires. Et la proximité de ces commerces est plus déterminante encore pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite qui peuvent difficilement se déplacer loin de leur domicile.

Enfin, ces commerces alimentaires indépendants génèrent aussi des échanges et donc du lien social entre les habitants, lien qui participe largement à la qualité de vie dans un quartier.

Séance du lundi 21 décembre 2009

Recensement des activités de commerce alimentaire

	Cours Xavier Arnoz		Place Tourny		Cours Clemenceau		Place Gambetta	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	40	100	12	100	112	100	71	100
Activités de commerce alimentaire	0	0	2	16,67	1	0,89	3	4,23
- boulangerie, pâtisserie	0	0	2	16,67	1	0,89	1	1,41
- boucherie, charcuterie, traiteur	0	0	0	0	0	0	0	0
- poissonnerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- supérette, épicerie, surgelés	0	0	0	0	0	0	2	2,82
- primeur	0	0	0	0	0	0	0	0
- fromager, crèmerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- cave	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nancel Penard		Cours d'Albret		Cours Aristide Briand		Place de la Victoire	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	36	100	51	100	26	100	36	100
Activités de commerce alimentaire	3	8,33	3	5,88	1	3,85	1	2,78
- boulangerie, pâtisserie	1	2,78	3	5,88	0	0	1	2,78
- boucherie, charcuterie, traiteur	0	0	0	0	0	0	0	0
- poissonnerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- supérette, épicerie, surgelés	1	2,78	0	0	1	3,85	0	0
- primeur	0	0	0	0	0	0	0	0
- fromager, crèmerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- cave	1	2,78	0	0	0	0	0	0
	Cours de la Marne							
	Nbre	% de A						
Locaux d'activités (A)	145	100						
Activités de commerce alimentaire	17	11,72						
- boulangerie, pâtisserie	6	4,13						
- boucherie, charcuterie, traiteur	0	0						
- poissonnerie	0	0						
- supérette, épicerie, surgelés	7	4,82						
- primeur	0	0						
- fromager, crèmerie	0	0						
- cave	4	2,75						

De leur côté, les activités de commerçants/artisans non alimentaires ne sont pas beaucoup mieux représentées sur les cours. Le cours Clemenceau et le cours de la Marne sont toutefois un peu mieux dotés, notamment du fait de la présence de salons de coiffure. A noter également que les activités artisanales de couture et de photographie ont totalement disparu des cours, et qu'un seul garage automobile est encore en activité.

Recensement des commerçants/artisans non alimentaires								
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	40	100	12	100	112	100	71	100
Commerçants/artisans non alimentaires	0	0	0	0	11	9,82	4	5,63
- coiffeur	0	0	0	0	7	6,25	1	1,41
- pressing	0	0	0	0	0	0	1	1,41
- cordonnier	0	0	0	0	0	0	0	0
- bijouterie, joaillier	0	0	0	0	4	3,57	2	2,82
- photographe	0	0	0	0	0	0	0	0
- couturier	0	0	0	0	0	0	0	0
- garage, mécanique			0	0	0	0	0	0
	Nancel Penard		Cours d'Albret		Aristide Briand		Place de la Victoire	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	36	100	51	100	26	100	36	100
Commerçants/artisans non alimentaires	4	11,11	2	3,92	1	3,85	0	0
- coiffeur	3	8,33	2	3,92	1	3,85	0	0
- pressing	1	2,78	0	0	0	0	0	0
- cordonnier	0	0	0	0	0	0	0	0
- bijouterie, joaillier	0	0	0	0	0	0	0	0
- photographe	0	0	0	0	0	0	0	0
- couturier	0	0	0	0	0	0	0	0
- garage, mécanique	0	0	0	0	0	0	0	0
	Cours de la marne							
	Nbre	% de A						
Locaux d'activités (A)	145	100						
Commerçants/artisans non alimentaires	12	8,27						
- coiffeur	6	4,13						
- pressing	4	2,75						
- cordonnier	1	0,68						
- bijouterie, joaillier	0	0						
- photographe	0	0						
- couturier	0	0						
- garage, mécanique	1	0,68						

2. Le cas particulier du Quai de Paludate(entre la rue des Terres de Borde et la rue de la Seiglière)

Le Quai de Paludate, sur sa partie située entre la rue des Terres de Borde et la rue de la Seiglière, se caractérise par la forte présence des activités de nuit. On dénombre en effet dix discothèques complétées par quelques neuf bars/restaurants, l'ensemble étant concentré sur quelques centaines de mètres. Quelques autres activités de nuit sont également présentes dans les rues adjacentes à cette partie du quai. L'activité de ce « pôle nuit » n'est pas sans générer d'importantes nuisances pour les riverains. Mais surtout, d'un point de vue économique, la concentration de ces activités qui s'implantent dès qu'un grand local se libère et dont les devantures restent fermées en journée, ne favorise absolument pas la diversité commerciale de l'axe. Aussi peut-on constater le faible nombre de commerces de proximité présents sur ce quai, ainsi qu'un nombre très élevé de locaux vacants.

Séance du lundi 21 décembre 2009

Quai de Paludate (entre rue Terres de Borde et rue de la Seiglière)	Nombre	% de A	% de B
locaux d'activités (A)	45	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	30	66,66	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel,	9	-	30
* discothèques	10		33,33
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	2	-	6,66
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	1	-	3,33
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	0	-	0
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	0	-	0
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	3	-	10
Dont banques, assurances, agences immobilières	1	-	3,33
* artisanat, bâtiment, production	2	-	6,66
* autres commerces de détails	0	-	0
* commerce de gros	3	-	10
- La Poste	0		-
- Professions libérales	1		-
- Locaux vacants ou en mutation	14		-

3. La Place Nansouty

La Place Nansouty, complétée par son amorce sur le cours de la Somme, est caractérisée par une forte attractivité commerciale liée en particulier au nombre et à la qualité de ses commerces de bouche. Cette place constitue véritablement un pôle commercial de proximité pour l'ensemble du quartier, et qui peut être comparé, à plus petite échelle, au cours Portal. C'est en effet un des derniers lieux de Bordeaux où l'on peut trouver, dans un petit rayon, un pâtissier de renom, un charcutier/traiteur, un poissonnier, deux primeurs, deux boulangeries, deux fleuristes et deux presses. Les dernières années ont cependant vu plusieurs commerces de proximité remplacés par des services commerciaux (4 banques, 5 agences immobilières). Or, pour que la place conserve son rôle de pôle de proximité et son attractivité, il est à présent nécessaire de préserver les commerces de qualité qui l'animent, et tout particulièrement ses commerces de bouche.

Place Nansouty	Nombre	% de A	% de B
locaux d'activités (A)	30	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	29	96,66	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	3	-	10,34
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	8	-	27,58
* ameublement, décoration, tissu	1	-	3,44
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	0	-	0
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	3	-	10,34
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	2	-	8,89
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	10	-	34,48
Dont banques, assurances, agences immobilières	9	-	31,03
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détails	2	-	6,89
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	1	3,33	-
- Locaux vacants ou en mutation	0	0	-

4. L'axe rue Fondaudège / rue Croix de Seguey

un axe commercial ancien et dynamique

La rue Fondaudège, prolongée par la rue Croix de Seguey jusqu'à la barrière du Médoc, constitue une séquence commerciale particulièrement dynamique et attractive. Elle regroupe un nombre élevé de locaux commerciaux essentiellement exploités par des commerçants indépendants.

Cette rue constitue un pôle de proximité à part entière en raison de la diversité de ses commerces (dont 28 commerces alimentaires) et de ses services (48 recensés). A noter également la présence de 10 magasins dans la catégorie « tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs » qui confirment que la rue fonctionne bien comme un pôle de proximité particulièrement « fourni » et dynamique. La présence de 23 activités de banque, agence immobilière, ou assurance, atteste bien l'intérêt commercial de la rue.

Un autre chiffre doit aussi attirer l'attention, celui du nombre de locaux vacants qui s'élève à 16. Cette vacance s'explique en grande partie par le fait que les locaux libérés trouvent difficilement preneurs, malgré la dynamique de la rue, du fait de l'anticipation des travaux futurs d'aménagement de la ligne D du tramway.

RUE FONDAUDEGE	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	183	100	
- activités commerciales et artisanales (B)	142	77,59	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	13	-	9,15
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	28	-	19,71
* ameublement, décoration, tissu	5	-	3,52
* habillement, textile, chaussure	7	-	4,92
* bijouterie, joaillerie	1	-	0,70
* téléphonie, multimédia	10	-	7,04
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	12	-	8,45
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	10	-	7,04
* garage automobile	1	-	0,70
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	48	-	33,8
Dont banques, assurances, agences immobilières	23	-	16,19
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détails	4	-	2,81
* commerce de gros	3	-	2,11
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	25	13,66	-
- Locaux vacants ou en mutation	16	8,74	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

La rue Croix de Seguey, compte tenu de sa longueur, ne se distingue pas par le nombre de ses commerces et services. Pour autant, quelques activités de bouche et une forte proportion de services commerciaux (18 unités) lui permettent de compléter l'offre de la rue Fondaudège, et de faire le lien entre celle-ci et la barrière du Médoc, lien qu'il convient de conserver.

RUE CROIX DE SEGUEY	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	43	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	30	69,76	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	0	-	0
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	4	-	13,33
* ameublement, décoration, tissu	2	-	6,66
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	2	-	6,66
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	1	-	3,33
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	3	-	1
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	18	-	33,33
Dont banques, assurances, agences immobilières	4	-	13,33
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détails	0	-	0
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	8	18,6	-
- Locaux vacants ou en mutation	5	11,63	-

Si l'on observe plus précisément les commerces alimentaires de détail rue Fondaudège, on constate que les commerces de bouche traditionnels y sont encore nombreux et qu'ils contribuent à faire la spécificité de cette rue.

Recensement des activités de commerce alimentaire

	Rue Fondaudège		Place Charles Gruet		Rue Croix de Seguey	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	183	100	14	100	43	100
Activités de commerce alimentaire	28	15,3	2	14,29	1	2,33
- boulangerie, pâtisserie	5	2,73	0	0	0	0
- boucherie, charcuterie, traiteur	4	2,19	1	7,14	0	0
- poissonnerie	2	1,09	0	0	0	0
- supérette, épicerie, surgelés	11	6,01	1	7,14	1	2,33
- primeur	2	1,09	0	0	0	0
- fromager, crèmerie	0	0	0	0	0	0
- cave	4	2,19	0	0	0	0

Concernant les activités de commerce/artisanat, il est intéressant de noter la présence de trois garages automobiles dont deux place Charles Gruet. Les activités de garage/mécanique ont progressivement quitté le centre-ville pour s'installer en périphérie, quand ils n'ont pas

simplement disparu. Les habitants de Bordeaux sont donc dans l'obligation aujourd'hui de faire entretenir ou réparer leurs véhicules en périphérie. Ces trois garages proposent donc un service de proximité devenu rare dans le centre de Bordeaux.

Recensement des commerçants/artisans non alimentaires						
	Rue Fondaudège		Charles Gruet		Rue Croix de Seguey	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	183	100	14	100	43	100
Commerçants/artisans alimentaires non	14	7,65	3	21,43	2	4,65
- coiffeur	7	3,83	1	7,14	1	2,33
- pressing	3	1,64	0	0	1	2,33
- cordonnier	2	1,09	0	0	0	0
- bijouterie, joaillier	1	0,55	0	0	0	0
- photographe	0	0	0	0	0	0
- couturier	0	0	0	0	0	0
- garage, mécanique	1	0,55	2	14,29	0	0

Anticiper l'impact des travaux du tramway

Dans le centre-ville, les études menées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ont permis de constater que l'implantation du tramway avait entraîné une modification de l'offre commerciale dans les rues concernées, entre 1999 et 2008. Ainsi, les commerces indépendants ont tendance à être remplacés par des franchises, de grandes enseignes ou par des activités de service.

Concernant ces dernières, leur nombre a augmenté entre 1999 et 2008 de manière significative sur tous les corridors du tramway, avec une croissance de + 28,6%, soit 743 établissements supplémentaires à Bordeaux et dans les communes limitrophes.

Les grands chantiers d'aménagement ont donc un impact fort sur la dynamique commerciale des voies concernées. Ils provoquent logiquement une diminution de la fréquentation des magasins pendant la période des travaux. Mais leur impact va au-delà. Les études ont en effet montré que la clientèle, après avoir pris de nouvelles habitudes, mettait du temps à revenir et à se réappropriier ses anciens commerces (pour certains axes, le retour de la clientèle au niveau d'avant les travaux peut atteindre 2 ou 3 ans).

Aussi, concernant la rue Fondaudège et, dans une moindre mesure la rue Croix de Seguey, il est important d'anticiper les conséquences à venir des travaux d'aménagement de la ligne D du tramway et de mettre en place tous les dispositifs permettant d'accompagner au mieux les activités qui devront vraisemblablement faire face à une baisse de fréquentation.

Une étude, réalisée en février 2009 par le cabinet Cercia, a fait apparaître que la rue Fondaudège est un axe dynamique mais fragile, du fait même de la nature de ses commerces et de leurs contraintes.

Les contraintes identifiées sont tout d'abord liées à la clientèle. Quatre catégories d'établissements peuvent ainsi être distinguées :

les établissements ayant une clientèle de proximité qui s'y rend à pieds (alimentaire, services courants) sont peu nombreux (29 sur 208)

les établissements dont le rayonnement minimal est celui du quartier (coiffure, esthétique, banque, ...) représentent 31,6% des activités

les établissements dont la zone de chalandise s'étend sur un vaste secteur urbain et intercommunal représentent 40% des établissements en place. Leur activité est donc fortement liée aux facilités de stationnement. Il s'agit des assurances, de l'équipement de la maison, des loisirs, de l'immobilier, des services médicaux...

les autres commerces (49 au total, soit 17, 6% de l'offre) ont une zone de chalandise très diffuse, à l'échelle de l'agglomération (commerces haut de gamme, garages automobiles,...).

L'offre commerciale présente par ailleurs un nombre très élevé de magasins s'adressant à des segments de clientèle limités, du fait de la spécialisation forte des produits et du niveau de gamme proposé. 47% de l'offre présente est considérée comme sélective et attire une clientèle à fort pouvoir d'achat.

D'autre part, le cabinet CERCIA considère que, sur les 279 établissements concernés, 130 (soit 46,6%) présentent un niveau de dépendance plus ou moins fort à la part des achats associés aux flux de transit automobile, transport en commun ou deux roues.

Il apparaît également que les établissements sont particulièrement dépendants de l'offre de stationnement de courte durée, les commerces concernés étant essentiellement situés sur le haut de la rue Fondaudège.

De même, 108 activités (38,7%) sont dépendantes du stationnement de moyenne et longue durée (coiffure et esthétique, services médicaux, banques, restauration,...)

Enfin, 102 établissements présentent de réelles contraintes de livraison. A noter que 79% des livraisons sont faites sur des espaces non dédiés au stationnement (double file, trottoirs). 12 agences bancaires ont également besoin de capacités de stationnement pour les transports de fonds.

Ainsi, sans un soutien fort et personnalisé des commerces et des artisans de l'axe Fondaudège/Croix de Seguey, la mise en œuvre de la ligne D du tramway pourrait induire une évolution de la commercialité de l'axe et une fragilisation d'un nombre significatif d'activités. Dans ces conditions, la mise en place de l'outil « droit de préemption » sur ces rues apparaît incontournable.

3. L'axe Verdun/Portal/Saint-Louis/Stuttenberg

- un axe porteur d'une vraie dynamique commerciale

Cette séquence commerciale fait le lien entre le centre-historique et le quartier des Chartrons qui connaît une profonde évolution depuis une dizaine d'années. Compte tenu de l'important effort de rénovation des habitations réalisé, des programmes immobiliers, du réaménagement de nombreuses places et rues ainsi que de la mise en service récente du tramway, ce quartier s'est véritablement transformé. Il a ainsi attiré de nouveaux habitants dotés d'un bon pouvoir d'achat.

Pour cette raison, les commerces se sont peu à peu renouvelés dans le sens d'une montée en gamme des produits et services proposés. Ainsi, des franchises nationales haut de gamme de l'alimentation de détail s'y sont même implantées. Cet axe a donc tout intérêt à conserver son caractère de pôle commercial de proximité, jouant en quelque sorte le rôle d'un centre-bourg.

D'autre part, dans la perspective de la densification de la partie Nord du quartier, la commercialité de cet axe devrait encore se renforcer.

Cet axe devrait aussi devenir un véritable trait d'union entre le centre-ville et la future ZAC des Bassins à Flots.

Et il est donc d'autant plus important de veiller au maintien de la qualité de son offre actuelle qu'il devrait renforcer son rôle de pôle de proximité dans les années à venir.

Le cours de Verdun, tout d'abord, se caractérise par le nombre et la diversité de ses activités. Plutôt positionné sur un secteur moyen et haut de gamme et situé dans un environnement privilégié, ce cours a fortement attiré les agences bancaires et immobilières ainsi que les assurances qui totalisent plus de 20% des activités commerciales et artisanales du cours. Si la représentation de ces activités devait progresser encore, la dynamique commerciale de cet axe pourrait s'en ressentir. Les commerces alimentaires sont quant eux faiblement représentés, au bénéfice des services commerçants dont la présence massive (plus du quart des activités commerciales) constitue une des spécificités du cours de Verdun.

COURS DE VERDUN	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	122	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	106	86,88	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	4	-	3,77
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	8	-	7,54
* ameublement, décoration, tissu	7	-	6,6
* habillement, textile, chaussure	2	-	1,88
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	7	-	6,6
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	4	-	3,77
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	--	0,94
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agences de voyage, d'intérim...)	56	-	52,83
Dont banques, assurances, agences immobilières	25		23,58
* artisanat, bâtiment, production	8	-	7,54
* autres commerces de détails	3	-	2,83
* commerce de gros	6	-	5,66
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	10	8,2	-
- Locaux vacants ou en mutation	6	4,92	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Le cours Portal est réputé pour la qualité de ses commerces alimentaires indépendants qui lui font jouer la fonction d'un centre-bourg de ville moyenne. Certains commerçants, par la qualité de leur offre et de leurs produits, attirent même des clients bien au-delà du quartier. On notera aussi la forte présence des activités liées à l'hygiène/santé/beauté (presque 20% des activités artisanales et commerciales). Et les banques/assurances/agences immobilières occupent là encore une place considérable (23% des activités) qui, si elle devait s'accroître, pourrait freiner l'attractivité du cours.

COURS PORTAL	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	82	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	75	91,46	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	11	-	14,66
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	15	-	20
* ameublement, décoration, tissu	2	-	2,66
* habillement, textile, chaussure	3	-	4
* bijouterie, joaillerie	1	-	1,33
* téléphonie, multimédia	2	-	2,66
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	11	-	14,66
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	1,33
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agences de voyage, d'intérim...)	27	-	36
Dont banques, assurances, agences immobilières	19		25,33
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détails	2	-	2,66
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	4	4,88	-
- Locaux vacants ou en mutation	3	3,66	-

Le cours Saint Louis fait une fois encore apparaître une forte représentation des banques/assurances/agences immobilières, proportionnellement aux autres activités (22%). Seuls les autres services commerciaux sont plus nombreux avec 14 unités. Au final, les services commerciaux représentent la moitié des activités du cours.

Séance du lundi 21 décembre 2009

L'évolution de ce cours doit donc être surveillée, notamment dans la perspective du développement de la partie Nord du quartier des Chartrons. Ce cours sera aussi nécessairement impacté par la réalisation, dans le prolongement des Chartrons, du programme de la ZAC des Bassins à Flots.

COURS SAINT LOUIS	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	47	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	41	87,23	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	4	-	9,75
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	2	-	4,87
* ameublement, décoration, tissu	1	-	2,43
* habillement, textile, chaussure	3	-	7,31
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	0	-	0
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	2	-	4,87
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	2,43
* garage automobile	2	-	4,87
* services commerciaux (auto école, laverie, agences de voyage, d'intérim...)	23	-	56,09
Dont banques, assurances, agences immobilières	9		21,95
* artisanat, bâtiment, production	3	-	7,31
* autres commerces de détails	0	-	0
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	2	4,26	-
- Professions libérales	2	4,26	-
- Locaux vacants ou en mutation	2	4,26	-

Le cours Balguerie Stutzenberg présente les caractéristiques d'un axe commercial de proximité, avec une forte représentation de services et une présente intéressante de bars, restaurants, et de commerces de bouche. D'autres commerces de détail (bijouterie, multimédia, presse, santé, beauté, ameublement,...) assurent une bonne diversité de l'offre. La commercialité de ce cours, situé à la frange de la ZAC des Chartrons, devrait logiquement se renforcer dans les années à venir, dans un quartier en pleine évolution. Sa position d'axe de liaison avec le quartier de Bacalan qui va lui aussi se densifier devrait également accroître son attractivité tout comme la pression qui s'exercera sur son immobilier en général et ses locaux d'activité en particulier. Il est donc important que ce cours puisse conserver une structure commerciale diversifiée avec des commerces de proximité.

COURS BALGUERIE STUTTENBERG	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activités (A)	47	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	42	89,36	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	7	-	16,66
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	6	-	14,28
* ameublement, décoration, tissu	1	-	2,38
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	1	-	2,28
* téléphonie, multimédia	1	-	2,38
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	4	-	9,52
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	2,38
* garage automobile	1	-	2,38
* services commerciaux (auto école, laverie, agences de voyage, d'intérim...)	16	-	38,09
Dont banques, assurances, agences immobilières	6	-	14,28
* artisanat, bâtiment, production	2	-	4,76
* autres commerces de détails	1	-	2,38
* commerce de gros	1	-	2,38
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	3	6,38	-
- Locaux vacants ou en mutation	2	4,26	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Comme nous l'avons vu plus haut, le cours Portal se démarque véritablement par la présence, devenue rare, d'un nombre significatif de commerces de bouche indépendants. Le cours de Verdun présente quant à lui la spécificité de regrouper six cavistes. On note également avec intérêt l'activité de deux bouchers/charcutiers cours Balguerie Stutzenberg.

Recensement des activités de commerce alimentaire

	Cours de Verdun		Cours Portal		Cours Saint Louis		Balguerie Stutzenberg	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	122	100	82	100	47	100	47	100
Activités de commerce alimentaire	8	6,56	15	18,29	2	4,26	5	10,64
- boulangerie, pâtisserie	1	0,82	2	2,44	1	2,13	1	2,13
- boucherie, charcuterie, traiteur	0	0	1	1,22	0	0	2	4,26
- poissonnerie	0	0	1	1,22	0	0	0	0
- supérette, épicerie, surgelés	1	0,82	7	8,54	0	0	1	2,13
- primeur	0	0	2	2,44	0	0	0	0
- fromager, crèmerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- cave	6	4,92	2	2,44	1	2,13	1	2,13

Sur chacun des axes étudiés, apparaît également la faible représentation des activités de commerçant/artisan non alimentaire. On notera aussi la présence de trois activités de garage/mécanique automobile.

Recensement des commerçants/artisans non alimentaires

	Crs de Verdun		Crs Portal		Crs Saint Louis		Balguerie Stutzenberg	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	122	100	82	100	47	100	47	100
Commerçants/artisans non alimentaires	3	2,46	7	8,54	3	6,38	7	14,89
- coiffeur	2	1,64	4	4,88	0	0	3	6,38
- pressing	1	0,82	1	1,22	1	2,13	1	2,13
- cordonnier	0	0	0	0	0	0	1	2,13
- bijouterie, joaillier	0	0	1	1,22	0	0	1	2,13
- photographe	0	0	1	1,22	0	0	0	0
- couturier	0	0	0	0	0	0	0	0
- garage, mécanique	0	0	0	0	2	4,26	1	2,13

B. RIVE DROITE

1. L'avenue Thiers

Sur l'avenue Thiers, les données recueillies entre 1999 et 2008 par la CCIB ont fait apparaître une nette diminution du nombre d'activités (14% d'établissements en moins), liée à l'impact des travaux du tramway et au départ, notamment, de 17 commerces automobiles.

Parallèlement, sur la même période, on a observé une forte augmentation du nombre de services (+24%), en particulier des banques (+ 4 unités), des agences immobilières (+ 14 unités) et des assurances (+ 11 unités).

Compte tenu de cette évolution, l'axe doit aujourd'hui être soutenu pour lui permettre de continuer à remplir son rôle de pôle majeur de proximité de la rive droite. Avec 196 locaux d'activités dont 154 à vocation commerciale, l'avenue Thiers est véritablement l'artère commerciale structurante de la rive droite. Elle se caractérise par une présence diversifiée des activités commerciales les plus courantes, avec une forte proportion de services commerciaux (36,8% des activités commerciales et artisanales). L'alimentaire est par contre assez peu représenté (11 unités seulement), contrairement aux banques/assurances/agences immobilières attirées par le réaménagement du cours et la desserte tramway (15% des locaux d'activité).

Mais le taux de vacance des locaux (presque 10%) montre que la dynamique de l'avenue est fragile. Il semblerait en effet que cet axe peine à retrouver son attractivité antérieure aux travaux du tramway. Le départ de nombreuses concessions automobiles ainsi que les difficultés de stationnement ont visiblement freiné la dynamique de ce cours.

AVENUE THIERS	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activité (A)	196	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	154	78,57	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	16	-	10,38
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	11	-	7,14
* ameublement, décoration, tissu	5	-	3,24
* habillement, textile, chaussure	4	-	2,59
* bijouterie, joaillerie	1	-	0,64
* téléphonie, multimédia	10	-	6,49
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	18	-	11,68
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	2	-	1,29
* garage automobile	6	-	3,89
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	75	-	48,70
Dont banques, assurances, agences immobilières	29	-	18,83
* artisanat, bâtiment, production	5	-	3,24
* autres commerces de détail	1	-	0,64
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	3	1,53	-
- Professions libérales	20	10,2	-
- Locaux vacants ou en mutation	19	9,7	-

2. La Place Stalingrad, quai de Queyries et allée Serr

Du fait de son réaménagement complet, de sa desserte tramway et de l'implantation d'un repère identitaire fort (le « lion bleu » de l'artiste Xavier Veilhan) la place Stalingrad a attiré ces dernières années des activités nouvelles, et en particulier des banques (5), des agences immobilières et des assurances. Celles-ci représentent presque 19% des activités, sensiblement au même niveau que les bars et les restaurants. Les services de proximité sont encore bien représentés avec 13 magasins (54% des activités).

PLACE STALINGRAD	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activité (A)	38	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	37	97,36	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	8	-	21,62
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	1	-	2,70
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	0	-	0
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	4	-	10,81
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	2,70
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	20	-	54,05
Dont banques, assurances, agences immobilières	7	-	18,91
* artisanat, bâtiment, production	2	-	5,40
* autres commerces de détail	0	-	0
* commerce de gros	1	-	2,70
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	1	2,63	-
- Locaux vacants ou en mutation	0	0	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Concernant la partie du quai de Queyries concernée par le nouveau périmètre, il est important de noter la présence de 4 bars/restaurants qui disposent d'un emplacement très favorable lié à la proximité immédiate du cinéma Mégarama et d'une vue privilégiée sur la Garonne et la façade des quais. Egalement, la pérennité d'un tabac à cet emplacement est intéressante.

QUAI DE QUEYRIES	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activité (A)	9	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	6	66,66	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	4	-	66,66
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	0	-	0
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	0	-	0
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	0	-	0
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	16,66
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	0	-	0
Dont banques, assurances, agences immobilières	0	-	0
* artisanat, bâtiment, production	1	-	16,66
* autres commerces de détail	0	-	0
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	2	22,22	-
- Locaux vacants ou en mutation	1	11,11	-

Séance du lundi 21 décembre 2009

Outre le cinéma multiplexe, l'allée Serr compte quelques commerces récemment aménagés dans le cadre de nouveaux programmes immobiliers. Quelques commerces adossés au supermarché ont permis de structurer une offre commerciale de proximité jusque là inexistante.

ALLEE SERR	Nombre	% de A	% de B
Locaux d'activité (A)	14	100	.
- activités commerciales et artisanales (B)	10	71,42	100
* bar, brasserie, restauration rapide, hôtel	4	-	40
* alimentation générale, boulangerie, boucherie	1	-	10
* ameublement, décoration, tissu	0	-	0
* habillement, textile, chaussure	0	-	0
* bijouterie, joaillerie	0	-	0
* téléphonie, multimédia	0	-	0
* pharmacie, hygiène, santé, beauté	1	-	10
* tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	-	10
* garage automobile	0	-	0
* services commerciaux (auto école, laverie, agence de voyage, d'intérim...)	3	-	30
Dont banques, assurances, agences immobilières	1	-	10
* artisanat, bâtiment, production	0	-	0
* autres commerces de détail	0	-	0
* commerce de gros	0	-	0
- La Poste	0	0	-
- Professions libérales	2	16,67	-
- Locaux vacants ou en mutation	1	8,33	-

On constate que dans ce secteur, les commerces de détail alimentaires sont très peu représentés. Ces activités ne participent donc pas à l'animation du quartier. Par ailleurs, les habitants sont dans l'obligation d'effectuer des déplacements plus ou moins longs pour réaliser leurs achats alimentaires.

	Place Stalingrad		Quai de Queyries		Allée Serr		Avenue Thiers	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	38	100	9	100	12	100	196	100
Commerces alimentaires	0	0	1	11,11	0	0	11	5,61
- boulangerie, pâtisserie	0	0	1	11,11	0	0	3	1,53
- boucherie, charcuterie, traiteur	0	0	0	0	0	0	0	0
- poissonnerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- supérette, épicerie, surgelés	0	0	0	0	0	0	7	3,57
- primeur	0	0	0	0	0	0	0	0
- fromager, crèmerie	0	0	0	0	0	0	0	0
- cave	0	0	0	0	0	0	1	0,51

Les commerçants/artisans non alimentaires ne sont pas mieux représentés et ne participent pas davantage à l'attractivité commerciale du secteur.

Recensement des commerçants/artisans non alimentaires								
	Place Stalingrad		Quai de Queyries		Allée Serr		Avenue Thiers	
	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A	Nbre	% de A
Locaux d'activités (A)	38	100	9	100	12	100	196	100
Commerçants/artisans non alimentaires	4	10,53	0	0	1	9,09	15	7,65
- coiffeur	3	7,89	0	0	1	9,09	6	3,06
- pressing	1	2,63	0	0	0	0	2	1,02
- cordonnier	0	0	0	0	0	0	0	0
- bijouterie, joaillier	0	0	0	0	0	0	1	0,51
- photographe	0	0	0	0	0	0	0	0
- couturier	0	0	0	0	0	0	0	0
- garage, mécanique	0	0	0	0	0	0	6	3,06

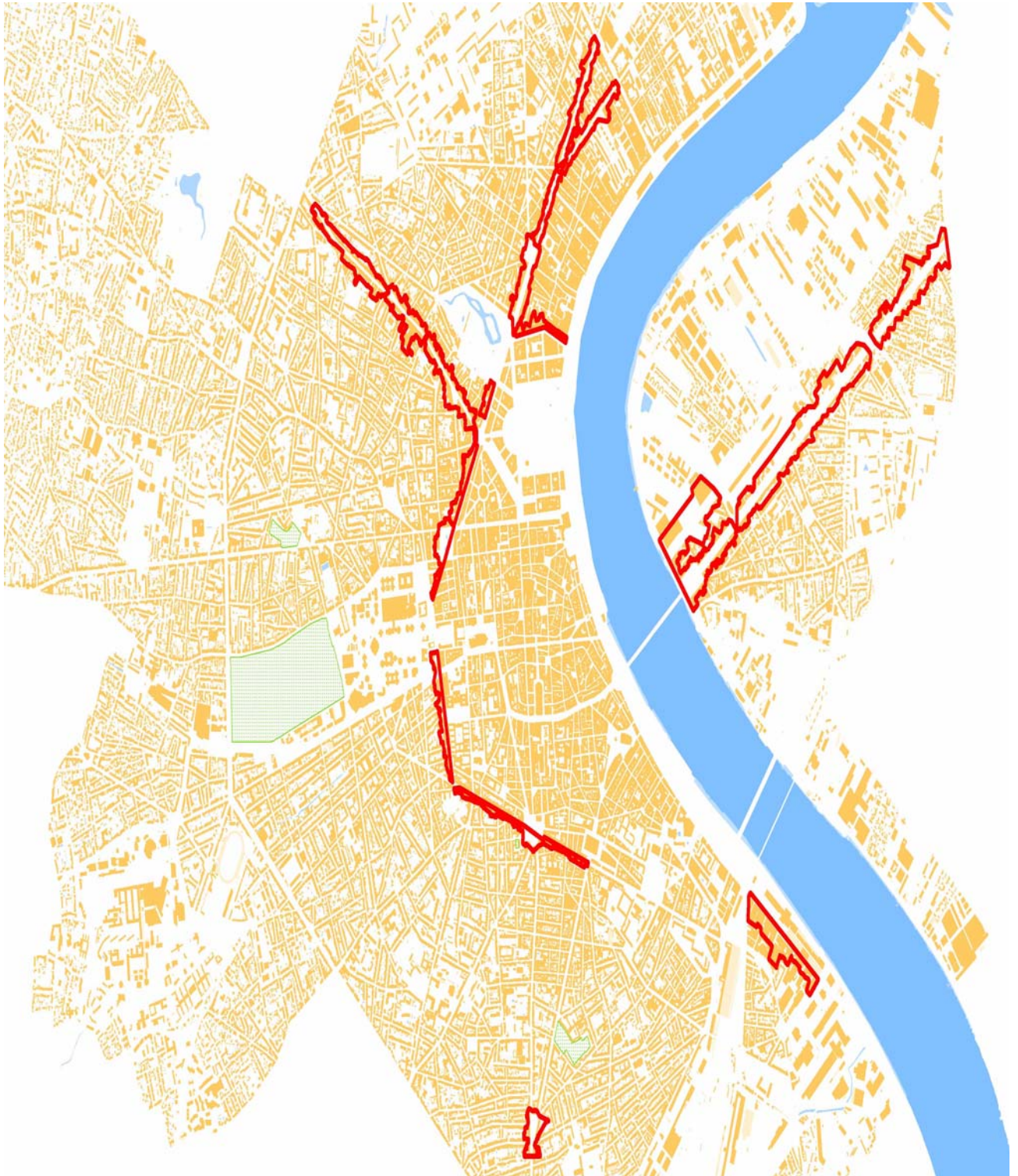
Conclusion

Aujourd'hui, de nouvelles tendances se dessinent quant à l'évolution des modes de consommation. Les habitants sont de plus en plus en demande d'une offre commerciale de proximité qui leur permette de réaliser autant que possible leur achats et d'accéder aux services au plus près de leur domicile. Le règne du modèle américain basé sur la voiture, l'hypermarché et le remplissage du caddie perd du terrain, au profit de modes de déplacement plus diversifiés, d'achats moins volumineux, de la proximité et de la convivialité.

Mais, ce processus d'évolution des nouveaux modes de consommation, liés à des modes de déplacements davantage respectueux de l'environnement, n'en est qu'à ses débuts.

Aussi, les commerces et les activités artisanales de proximité, fragiles pour beaucoup d'entre eux, ont plus que jamais besoin d'être soutenus et encouragés, en utilisant de manière rationnelle les outils mis à la disposition des acteurs publics.

Pour autant, l'objectif poursuivi n'est pas de figer l'offre commerciale. Il s'agit au contraire de la laisser vivre et évoluer, dans toute sa diversité, et de l'accompagner pour lui permettre de s'adapter naturellement aux nouvelles attentes des consommateurs, et aux besoins des habitants.



ANNEXE
REPARTITION DES ACTIVITES
COMMERCIALES ET ARTISANALES
ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

Annexe consultable au secrétariat du Conseil municipal

ADOpte A L'UNANIMITE

D -20090728

Exploitation du palais des congrès et du hangar 14. Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2008. Information du conseil municipal.

Monsieur Josy REIFFERS, Adjoint au Maire, P/Monsieur Jean-Charles BRON, Conseiller Municipal Délégué auprès de Monsieur le Maire, présente le rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Par délégation de service public du 22 décembre 1999, vous avez confié à l'association Congrès et Expositions de Bordeaux (C.E.B.), sous la forme d'un contrat d'affermage, l'exploitation du Palais des Congrès ainsi que du Hangar 14.

Conformément à l'article L. 1411-3 du Code Général Collectivités Territoriales, le rapport annuel remis à notre collectivité, par le délégataire, est communiqué à l'assemblée délibérante.

1. L'évolution de l'activité

Les investissements commerciaux effectués depuis le début du contrat d'affermage ont permis de reconstituer un fonds de commerce et d'amplifier désormais la conquête à l'international.

Le Palais des Congrès

Le nombre global de manifestations est en légère augmentation par rapport à 2007 : 125 en 2008 contre 123 en 2007. A noter, en revanche, une nette augmentation de la fréquentation du site : 120 409 personnes en 2008 contre 100 945 en 2007.

Le Hangar 14

La fin des travaux sur les quais, ainsi que l'arrivée du tramway, ont fait disparaître les mauvaises conditions de stationnement et de circulation autour du bâtiment. Ainsi le Hangar 14 a pu retrouver un seuil d'exploitation satisfaisant avec 48 manifestations en 2008 (contre 38 en 2007) et une augmentation très significative de la fréquentation (135 785 personnes en 2008 contre 93 207 en 2007).

2. La qualité du service

97 % des clients organisateurs de manifestations au Palais des Congrès et au Hangar 14 sont satisfaits de la prestation fournie par C.E.B. ; certains services proposés par C.E.B. recueillent ainsi 100 % de satisfaction :

- Organisation d'évènements ;
- Gestion des inscriptions ;
- Gestion de l'hébergement,
- Gestion du gardiennage ;
- Gestion de l'informatique et Internet

100 % des clients ont jugé la manifestation réussie, comme pour l'année 2007. 95 % des clients ont l'intention de revenir sur l'un des sites de C.E.B.

3. La méthode d'établissement des comptes d'exploitation

Le rapport annuel, joint en annexe, détaille dans sa troisième partie la méthodologie utilisée pour construire les comptes d'exploitation des charges de structure et des charges salariales.

4. Les investissements et le gros entretien

Le Palais des Congrès

197 836,75 € ont été investis en 2008, pour un total de 2 306 804,94 € depuis 2003. Pour 2009, C.E.B. prévoit près de 237 000 € d'investissements. Par ailleurs, 158 755,37€ ont été consacrés aux travaux de gros entretien en 2008.

Le Hangar 14

13 921,58€ ont été investis en 2008, pour un total de 211 971,77 € depuis 2001. Pour 2009, C.E.B. prévoit un investissement de 29 000 €. Par ailleurs, 36 835,90 € ont été consacrés aux travaux de gros entretien en 2008.

5. Les comptes d'exploitation

S'agissant du Hangar 14, on note une sensible augmentation du chiffre d'affaires : 962 304 € contre 760 549 € en 2007, soit une augmentation de 26% par rapport à 2007.

S'agissant du Palais des Congrès, le chiffre d'affaires 2008 est supérieur à celui de 2007 : 5 914 919 € contre 5 101 573 en 2007, soit une augmentation de 15 %.

A noter que le chiffre d'affaires généré par les affaires traitées en mandat par C.E.B. n'entre pas dans les produits du compte de résultat puisque C.E.B. facture pour le compte d'un tiers. Ce chiffre d'affaires s'inscrit au bilan dans les comptes «débiteurs créditeurs divers» spécifiques à chacun des congrès, conformément à la réglementation comptable applicable aux opérations de mandat. Seule la facturation des honoraires de gestion du congrès faite à l'organisateur apparaît dans le compte de résultat C.E.B.

Globalement, le compte d'exploitation des équipements gérés par l'association pour le compte de la Ville enregistre un chiffre d'affaires de 6 877 223 €, en hausse de 17 % par rapport à 2007 (soit une augmentation de 1 015 102 €). Cette augmentation du chiffre d'affaires est en partie liée à l'augmentation du nombre de manifestations, et plus particulièrement sur le Hangar 14 ; mais surtout, pour le Palais des Congrès, à l'accueil de manifestations d'affaires d'importance.

La rentabilité de l'activité est en très nette progression puisqu'elle dégage, pour l'exercice 2008, un résultat net avant impôt sur les sociétés de 370 721 €, contre 59 409 € en 2007.

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après le compte d'exploitation de la délégation et le rapport annuel 2008.

Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

Le compte d'exploitation analytique du Palais des Congrès et du Hangar 14 au 31/12/2008

COMPTE D'EXPLOITATION 2008	HANGAR 14	PALAIS DES CONGRES	CUMUL 2008	CUMUL 2007
Location congrès	380 388	1 543 222	1 923 610	1 631 196
Location exposition		72 455	72 455	53 119
M ² équipés	7 936		7 936	7 395

Séance du lundi 21 décembre 2009

Manifestations organisées par C.E.B.		240 396	240 396	378 275
Prestations techniques et autres produits	331 744	1 512 272	1 844 016	1 261 025
Prestations techniques et autres produits sur les manifestations C.E.B.		44 679	44 679	264 258
Restauration	189 310	1 933 423	2 122 733	1 868 679
Restauration manifestations C.E.B.		5 920	5 920	
Commissions - honoraires	52 926	474 566	527 492	357 375
Commissions - honoraires sur manifestations C.E.B.		36 557	36 557	1 101
Produits service organisation extérieure		51 429	51 429	39 699
TOTAL DES PRODUITS	962 304	5 914 919	6 877 223	5 862 122
Prestations matérielles	112 413	884 188	996 601	643 482
Restauration	189 310	1 959 833	2 149 143	1 899 810
Eau, EDF...	50 122	227 291	277 413	194 737
Assurance et divers		90 288	90 288	89 051
Personnel affecté	339 959	1 242 489	1 582 448	1 477 984
Sous-traitance	123 838	422 301	546 139	834 525
Amortissement matériel	28 370	291 201	319 571	281 696
Entretien et renouvellement	45 408	166 281	211 689	196 455
Redevance occupation	3 811	11 434	15 245	15 245
Redevance exploitation 4%	15 533	74 243	89 776	82 800
Charges service organisation extérieure		19 857	19 857	8 035
TOTAL DES CHARGES	908 764	5 389 406	6 298 170	5 723 820
Marge brute intermédiaire	53 540	525 513	579 053	138 302
Redevance exploitation 6%	3212	29 636	32 848	8 624
MARGE BRUTE	50 328	495 877	546 205	129 678
Frais généraux			- 138 955	- 27 109
Frais financiers			- 36 529	- 43 160
MARGE GLOBALE (avant IS)			370 721	59 409

M. LE MAIRE. -

On passe à la délégation de M. BRON, qui avait un examen médical et qui est absent.

MLLE JARTY. -

M. BRON est représenté par M. REIFFERS.

M. REIFFERS. -

Si je ne suis pas là pour présenter ma délibération je suis là pour présenter celles de M. Jean-Charles BRON.

M. LE MAIRE. -

Ça s'appelle la polyvalence.

M. REIFFERS. -

Oui, c'est ça.

La 725 et la 726 sont assez simples.

La 725 consiste à augmenter discrètement de 2%, après une négociation tripartite, les droits de place et les places de stationnement au marché des Capucins. Donc 2%, conformément à la convention cadre et à son article 18 qui prévoyait une renégociation annuelle des tarifs.

La délibération 726 me paraît également assez simple puisqu'il s'agit dans le cadre du partenariat que l'on a avec la Ronde des Quartiers de verser une subvention de 2.948 euros leur permettant de mener à bien leur activité.

La 727 concerne l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

A la suite d'une expérience qui a été faite dans le centre ville et qui s'est avérée être positive par le nombre de dossiers qui ont été analysés, le plus souvent négociés à l'amiable, il a été décidé une extension de ce périmètre de sauvegarde sur un certain nombre d'axes où il nous paraît important de maintenir une activité de commerce de proximité, qui touche essentiellement les barrières, l'avenue Thiers, et d'autres avenues. Je crois que vous avez un plan sur table qui indique parfaitement ce nouveau périmètre proposé.

M. LE MAIRE. -

Je voudrais souligner qu'il couvre en particulier le quai de Paludate, ce qui nous permettra d'intervenir le cas échéant dans ce secteur extrêmement sensible.

Est-ce qu'il y a des questions sur ces dossiers ?

M. HURMIC

M. HURMIC. -

Sur la 727, l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour dire que nous votons, bien sûr, cette délibération, de même que nous avons voté le premier périmètre ici le 15 juillet 2008, après avoir réclamé depuis un certain nombre d'années la création de ces périmètres de sauvegarde qui donnent partout en France une entière satisfaction.

Nous votons d'autant plus facilement aujourd'hui ce deuxième périmètre que les chiffres et les enquêtes qui nous sont fournis nombreux à l'appui de cette délibération sont extrêmement encourageants pour effectivement que nous nous dotions d'outils efficaces pour préserver le commerce de proximité.

Par exemple l'enquête ménages réalisée en mars 2009 par le Cabinet Privadis met en évidence la tendance à consommer de préférence in situ notamment pour les dépenses courantes alimentaires lorsque l'offre est satisfaisante.

Par ailleurs le rapport met également en avant un potentiel d'évolution liée à la croissance démographique forte que connaît Bordeaux. Donc face aux conclusions de ce rapport sur l'enjeu que représente la préservation des commerces de proximité, on mesure tout l'intérêt d'étendre le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

En revanche, ce que nous avons plus de mal à comprendre c'est une position paradoxale de la Ville de Bordeaux.

On étend ce périmètre. Notamment le périmètre nous permet d'intervenir sur le cours Victor Hugo. Le cours Victor Hugo est identifié dans le rapport comme étant l'un des nombreux pôles de proximité dynamiques qui jouent un véritable rôle dans la vie des quartiers en créant de l'animation, mais aussi du lien social. Le cabinet Privadis propose de renforcer et de densifier le maillage des commerces de proximité, notamment des commerces de bouche sur l'ensemble du territoire bordelais, donc bien entendu aussi sur ce cours Victor Hugo.

On a ainsi du mal à comprendre que la Ville de Bordeaux ne songe pas plus sérieusement à protéger un bel emblème du commerce de bouche du cours Victor Hugo, à savoir le marché Victor Hugo.

Autorisez-moi à faire le lien entre cette politique que nous approuvons aujourd'hui qui est quand même assez coûteuse pour la ville, et une autre qui à notre sens serait beaucoup moins coûteuse qui consisterait à dire : c'est un atout pour le cours Victor Hugo, c'est un quartier en plein devenir où la croissance démographique va augmenter dans les années qui viennent, ça serait dommage de se défaire de ce marché alimentaire du cours Victor Hugo, en droite ligne de l'enquête ménages qui dit que lorsqu'il y a des commerces de bouche de proximité qui sont dynamiques et encouragées, cela marche.

Donc je vous invite, Monsieur le Maire, par souci de cohérence, à tout mettre en œuvre également pour protéger ce cœur alimentaire de quartier qu'est le marché Victor Hugo.

M. LE MAIRE. -

Eh bien mon cher collègue, si on ne le faisait pas il y a longtemps qu'il aurait disparu. On le soutient à bout de bras et on continuera à le soutenir.

La question se pose de savoir s'il faut absolument le laisser là où il est, ou si l'on veut le repositionner dans le quartier. C'est une vraie question qui se pose. Parce que le Palais des Sports rendu totalement au sport ça pourrait être aussi une très belle opération.

Nous avons des possibilités, éventuellement dans des pieds d'immeubles voisins du marché Victor Hugo actuel, de favoriser ce commerce de proximité auquel nous tenons beaucoup. Moi

je suis absolument convaincu que les grands centres commerciaux de périphérie ont mangé leur pain blanc et que de plus en plus les consommateurs souhaitent trouver dans leur quartier et en centre ville des commerces avenants dans lesquels la convivialité de la ville puisse avoir un sens. Donc je suis tout à fait favorable à ce qu'on les soutienne.

Mme AJON.

MME AJON. -

Sur la 727, l'extension du périmètre.

Monsieur le Maire, chers collègues, nous ne pouvons qu'être favorables à cette délibération. Dès la création de ce périmètre en juillet 2008 nous avons demandé son extension en particulier sur la rive droite. Je n'aurai qu'une remarque. Quel dommage d'avoir perdu tant de temps et certains commerces de proximité sur l'avenue Thiers et le secteur Queyries.

Et vous faire remarquer que dans le rapport que vous nous avez remis il est précisé tout de même que nous avons perdu 14% d'établissements, ceci dû aux travaux du tramway, chose que vous nous avez toujours annoncée comme fausse. C'est écrit ici noir sur blanc.

M. LE MAIRE. -

Je n'ai jamais dit que c'était faux. J'ai toujours dit que globalement sur les voies desservies par le tramway le commerce, après une période difficile, avait redémarré, mais il est bien évident que certains commerces ont disparu avant que d'autres ne prennent la relève. Je n'ai jamais prétendu le contraire.

En plus, déterminer un très grand périmètre pour la mise en œuvre de cette mesure, d'abord aurait été fragile sur le plan de la légalité, puisqu'il faut choisir un secteur nettement identifié, et deuxièmement il était impératif de faire une expérience pour savoir si ça marchait ou pas.

On constate que là où on l'a fait cela a eu un effet dissuasif très important. A partir du moment où la ville a fait jouer deux ou trois fois son droit de préemption ça s'est su et ça nous a dispensés, d'ailleurs, de mener jusqu'au bout ce genre de procédure.

Donc je crois qu'on n'a pas du tout perdu de temps et qu'on est parfaitement cohérent avec notre vision des choses.

Sur ces dossiers de M. BRON il y a encore des inscrits.

M.RESPAUD... Ah ! Les Capus ! Il n'y a pas de Capus sans Respaud, où il n'y a pas de Respaud sans Capus....

M. RESPAUD. -

Le problème, ce n'est pas celui-là qu'il faut voir, c'est le lien avec notre concessionnaire. C'est ça qui est important, quand même...

M. LE MAIRE. -

Jusqu'à maintenant vous êtes bien obligé de reconnaître que les Capus ça marche. Eh oui...

M. RESPAUD. -

L'an dernier nous avons eu un rapport dithyrambique effectivement de notre concessionnaire qui disait : ça marche très bien, cette année on va arriver à l'équilibre. Et puis là vous nous dites qu'il a formulé par courrier une demande d'augmentation des tarifs. Si ça marchait aussi bien il aurait intérêt à favoriser le commerce...

M. LE MAIRE. -

C'est une augmentation modérée qui tient compte de l'inflation.

M. RESPAUD. -

Non. Tout à l'heure on disait qu'il y a une République, et puis qu'il y en a une autre... 2% pour vous, c'est une augmentation modérée, discrète, comme il a été dit tout à l'heure. Moi ce que je constate c'est que l'an prochain nous allons avoir une inflation estimée à 1,2% étalée tout au long de l'année.

D'autre part nous venons d'avoir le SMIC. Alors là c'est très très discret : 7 euros ça fait 0,2 ou 0,3%. Et là 2% on nous dit que c'est discret... Moi je trouve que ce n'est pas discret. Je trouve même inadmissible avec le rapport qu'il nous a fourni l'an dernier où tout semblait rouler, qu'on nous présente une augmentation de l'ordre de 2%. A la limite 1% en deux fois ç'aurait été bien plus convenable.

Donc nous ne voterons pas cette délibération.

M. LE MAIRE. -

Très bien. J'ai bien compris. Toutes vos positions aujourd'hui c'est moins d'impôts et plus de dépenses.

M. MOGA

M. MOGA. -

M. RESPAUD, en commission tripartite on avait annoncé aux commerçants 3%. Finalement on n'augmente que de 2%, donc je pense que c'est une sage décision.

Sur la 727 je voulais simplement dire qu'il était très judicieux d'étendre le périmètre de préemption à la place Nansouty qui est un lieu stratégique dans le quartier pour le commerce. C'est également une très bonne idée d'avoir ajouté le quai de Paludate. Merci.

M. LE MAIRE. -

725, vote contre du groupe Socialiste ?

M. RESPAUD. -

Abstention.

M. LE MAIRE. -

Les autres groupes d'oppositions ? Vous la votez.

726 pas de problèmes.

727, quels sont les votes ? Favorables pour tout le monde.

728 pas de problèmes non plus ? Très bien.

ADOPTE A L'UNANIMITE