

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2012/268

Opération d'aménagement Bordeaux Euratlantique. Avis de la Ville de Bordeaux sur le dossier de la ZAC de Bordeaux Saint-Jean Belcier.

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

Mesdames, Messieurs,

Le projet de ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier constitue le premier volet de l'opération d'aménagement « Bordeaux Euratlantique » promue par l'Etat au rang d'Opération d'Intérêt National (OIN) par décret du 5 novembre 2009.

La présente délibération a pour objectif de formuler l'avis de la Ville de Bordeaux, partenaire de la démarche auprès de l'Etat et des autres collectivités (CUB, Région Aquitaine, communes de Floirac et Bègles) sur le dossier de création de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier élaboré par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique.

Le projet de création de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier à Bordeaux, porte sur une surface urbaine de 144,3 ha, située autour de la gare Saint-Jean.

Ce projet constitue une première étape de l'opération d'Intérêt National (OIN) instituée par décret du 5 novembre 2009 sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac pour une superficie de 738 ha. La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) « Bordeaux-Euratlantique » spécifiquement créé pour conduire et autoriser, en lieu et place des collectivités compétentes (dont la CUB, en matière de création de ZAC) les actions et opérations d'aménagement sur le territoire concerné.

Le projet d'aménagement vise à tirer partie d'importantes potentialités foncières issues notamment de friches ferroviaires pour proposer un nouveau morceau de ville aux franges du centre historique de la métropole bordelaise ; il devra anticiper, impulser et accompagner l'importante évolution urbaine de ce territoire inhérente à l'arrivée en 2017 de la ligne à grande vitesse et l'extension coté Belcier de la Gare de Bordeaux.

Au coeur de la métropole bordelaise en devenir, le projet urbain doit assurer la charnière entre la ville ancienne et l'agglomération en cours de renouvellement et de mutations profondes.

Par délibération en date du 18 juin 2010, le Conseil d'Administration de l'EPA a donc fixé les objectifs de l'opération d'aménagement qu'il a la charge de conduire à Bordeaux Saint-Jean Belcier et défini les modalités d'une concertation préalable à la création d'une ZAC au sein du périmètre retenu (annexé à la présente).

Cette concertation préalable à la création de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- 3 réunions publiques, en 2010 et 2011
- 3 ateliers thématiques, en 2011
- 2 visites du territoire, en 2010 et 2012
- 1 exposition dans les locaux d'Arc en Rêve en 2011

A l'issue de cette concertation, le bilan de la concertation relatif à cette opération a été tiré et le dossier de création de la ZAC approuvé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA du 30 mars 2012. La ZAC sera créée par arrêté préfectoral début 2013.

• Les orientations d'aménagement

Sur la base du plan guide élaboré en 2011 par l'équipe Reichen et Roberts & Associés, lauréat d'un concours d'urbanisme pour la conception du projet de ZAC et l'assistance à sa réalisation (lancé en 2011 par l'EPA) et présenté en réunion de concertation, les grands objectifs d'aménagement poursuivis par l'opération d'urbanisme sont les suivants :

- le développement d'une offre de logements diversifiés et variés, permettant une meilleure mixité sociale et fonctionnelle sur ce territoire ;
- la réalisation d'un quartier d'affaires de niveau européen autour d'une offre de transport en pleine expansion (LGV, extension gare, TCSP) et d'une nouvelle centralité d'agglomération autour de la gare ;
- la transformation en boulevard urbain d'une pénétrante autoroutière située en bord de Garonne ;
- la mutation de friches urbaines et ferroviaires et de terrains aujourd'hui peu valorisés ;
- la réalisation d'équipements de proximité pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- le maintien du marché d'intérêt national sur son site ;
- la reconversion du site des abattoirs afin d'accueillir notamment le futur pôle culturel régional avec le FRAC ;
- une valorisation du cadre de vie, par un traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts.

• Le programme prévisionnel de constructions

Le programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées, identifiées au plan guide est d'environ 760.000 m².

La programmation urbaine se décline de la manière suivante :

- 285.000 m² de bureaux ;
- 320.000 m² de logements ;
- 15.000 m² de locaux d'activités ;
- 15.000 m² de commerces ;
- 47.000 m² d'hôtels ;
- 50.000 m² d'équipements publics et collectifs ;
- 28.000 m² d'équipements de santé.

Parallèlement plus de 25 ha d'espaces publics sont réalisés hors voirie.

Précisons qu'au sein du projet urbain, les opérations suivantes seront conduites :

- Ø La transformation de la voie sur berge de la Garonne en boulevard urbain pacifié avec des accès au fleuve ;
- Ø La création du franchissement des voies ferrées entre Armagnac et Amédée Saint Germain ;
- Ø La reconfiguration de la tête de pont Saint-Jean au droit du château Descas en carrefour urbain ;
- Ø L'accompagnement de la réutilisation de la passerelle Eiffel comme lien entre les deux rives par son raccordement aux berges.

La réalisation des équipements propres à la zone étant à la charge de l'aménageur, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la TA conformément à l'article L.331-7 du code de l'urbanisme entré en vigueur le 1er mars 2012.

- L'étude d'impact

Une étude d'impact a été menée par la société Global Ingenierie. Après une analyse de l'état initial du site, de son environnement et du cadre de vie, elle a analysé les effets du projet de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier sur l'environnement, et plus particulièrement sur le milieu physique du site, sur la nature, sur le patrimoine bâti et les paysages, et sur le milieu humain, et propose des mesures permettant de réduire les impacts relevés.

- Prochaines étapes :

L'étape suivante portera sur l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC (prévu à l'horizon mi-2013), dernier préalable avant le lancement des travaux d'aménagement et le dépôt des permis de construire.

Ainsi, en prolongement de ce qui précède et compte tenu de la compétence aménagement transféré à l'EPA sur les ZAC dans les OIN, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, comprenant :

- le rapport de présentation ;
- le plan de situation ;
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- l'étude d'impact
- le régime de la ZAC au regard de la Taxe d'aménagement

L'ensemble de ces documents sont consultables au secrétariat du conseil municipal.

Il vous est demandé d'émettre un avis favorable aux éléments du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de Bordeaux Saint-Jean Belcier.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

MME TOUTON. -

Nous sommes invités aujourd'hui à donner un avis sur le dossier de la ZAC de Bordeaux Saint-Jean Belcier.

Philippe Courtois et Virginie Roorick vont nous faire une brève présentation, mais je voulais préalablement rappeler que ce projet d'aménagement vise à tirer partie des opportunités foncières de ce secteur en proposant un nouveau morceau de ville qui anticipe, impulse et accompagne les évolutions de ce territoire, évolutions inhérentes à l'arrivée en 2017 de la ligne à grande vitesse Bordeaux-Paris.

Les objectifs ont été fixés par le conseil d'administration d'Etablissement Public d'Aménagement. Ils sont essentiellement :

- le développement d'une offre de logements diversifiés et variés avec 55% de logements aidés ;
- la réalisation d'un quartier d'affaires de niveau européen ;
- la transformation en boulevard urbain d'une pénétrante autoroutière située en bord de Garonne ;
- la mutation des friches urbaines et ferroviaires et des terrains aujourd'hui disponibles et peu valorisés ;
- la réalisation d'équipements de proximité pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- le maintien sur le site du Marché d'Intérêt National ;
- la reconversion du site des abattoirs qui va accueillir notamment le futur pôle culturel régional ;
- une valorisation du cadre de vie par un traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts.

Je vais laisser la parole à Philippe Courtois qui va nous expliquer la réponse qui a été proposée par son établissement au travers du projet de l'équipe d'urbanistes et d'architectes Reichen & Robert.

Ensuite je pense que nous pourrons débattre sur cette création de ZAC et son contenu.

M. LE MAIRE. -

Monsieur le Directeur Général, vous allez découvrir l'acoustique de notre salle qui est détestable. Donc donnez de la voix.

M. COURTOIS. –

Merci Monsieur le Maire. Bonjour Mesdames, Messieurs, un petit mot du dossier de création sur lequel votre vote est demandé.

On en est à un stade de création d'une ZAC. Ce dossier de création comprend :

- un plan de situation dans Bordeaux,
- un plan du périmètre de l'opération ; on va vous le présenter ; il fait environ 145 ha ;
- un rapport de présentation qui rappelle les enjeux du projet dont vient de parler Mme TOUTON.

L'opération va porter environ sur 760.000 m² de droit à construire dont 300.000 m² de bureaux et 300.000 m² de logements.

Sur les logements un accord a été signé pour l'ensemble de l'Opération d'Intérêt National. Les logements seront à 35% des logements locatifs sociaux, à 20% des logements en accession sociale, et à 45% en accession privée.

Le dossier comprend également une étude d'impact assez volumineuse dont la méthodologie avait été soumise à l'autorité environnementale rattachée au ministère de l'Ecologie et qui est aujourd'hui soumise pour avis dans son contenu à la même autorité environnementale.

On va maintenant vous dire un mot sur le point où on en est dans l'ensemble de ce projet.

Sur les 760.000 m² de droit à construire, la première tranche va en porter 300.000. Nous essayons d'avoir comme date clé, Elizabeth TOUTON le disait, 2017, puisqu'en 2017 c'est la mise en service du TGV, en tout cas de la ligne Paris-Bordeaux. Nous pensons que la SNCF aura construit un nouveau bâtiment, une gare, au Sud de la gare actuelle.

En 2017 il aura été créé un pont sur la Garonne au droit de cette opération dans le prolongement du boulevard Jean-Jacques Bosc, que l'on appelle pour l'instant le pont Jean-Jacques Bosc.

On aura créé également un pont au-dessus de la voie ferrée pour doubler le pont du Guit.

Et donc on essaie d'avoir 300.000 m² de projets urbains et de projets immobiliers : bureaux, logements, équipements collectifs, hôtels, commerces, qui seront construits ou en cours de construction à cette date-là.

Nous attendons un arrêté de création de ZAC du préfet début 2013. Je pense que le dossier reviendra devant vous vers la mi-2013 pour ce qu'on appelle le dossier de réalisation de la ZAC après qu'il y aura eu une enquête publique sur ce projet au premier semestre 2013. Et ensuite on attendra un arrêté de réalisation du préfet pour la fin 2013 et à ce moment-là l'opération sera totalement lancée au plan de ses droits à construire, de ses droits administratifs.

Virginie Rooryck-Llorens est Directrice du projet Bordeaux Saint-Jean Belcier au sein de l'établissement public.

(intervention illustrée par la présentation de transparents)

MME ROORYCK-LLORENS. –

Bonjour. Un mot pour vous présenter ce projet plus en détail.

Ici vous avez la gare et là vous avez l'extension de la gare sur son arrière, qui est un projet de la SNCF, pour permettre l'arrivée de 20 millions de voyageurs par la ligne de Paris et 25 millions à terme pour aller sur le Sud de l'Europe avec l'Espagne.

On vient s'appuyer autour des domaines avec un espace public commun que vous avez en jaune qui vient accrocher l'ensemble des domaines sur lesquels on intervient. Ce sont des domaines ferroviaires : Amédée Saint Germain, Armagnac, Gattebourse, ou industriels : les abattoirs, comme cela a été dit, ou la reconversion de la zone d'activité de Brienne.

Donc c'est vrai que par rapport à l'étude d'impact il n'y a qu'une intervention très faible au niveau de l'habitat.

Le périmètre des 145 ha : Le périmètre de la ZAC est aux limites du boulevard Jean-Jacques Bosc, comme vous le voyez. Il remonte devant la gare jusqu'à la rue Peyronnet, mais uniquement pour se consacrer à la reconversion de la tête du pont Saint-Jean.

On n'interviendra pas, ou très peu sur les domaines habités, ces domaines habités étant les domaines de Belcier et de Carle Vernet sur lesquels on vient apporter quelques équipements publics, notamment pour le domaine Carle- Vernet.

Comme je vous le disais, on vient s'accrocher sur un espace public commun que le mandataire Reichen-Robert & Associés, a appelé le « VIP » - c'est un jeu de mots : Vélo, Intermodalité, Piéton - sur lequel on vient positionner des équipements structurants comme, on vous en a parlé tout à l'heure, le Pôle Régional de l'Équipement et un équipement de santé.

Dans l'étude d'impact évidemment il y a toutes les questions d'accessibilité qui sont mises en avant. Une étude de modélisation des trafics a été faite. On se rend compte que l'augmentation du flux des habitants et des employés...

(Interruption – Problèmes techniques)

MME ROORYCK-LLORENS. -

Pour vous expliquer : autour de ce VIP, en fait, c'est un système de modalités qui a été fait en termes de déplacements pour accueillir les nouveaux habitants, à peu près 7.500, et 12.000 employés qui vont arriver avec l'ensemble des bureaux créés.

On a à la fois une accessibilité privilégiée pour les transports en commun avec 3 lignes de transports en commun qui viendront en complément du tramway qui va lui-même être renforcé.

Donc là c'est le VIP pour vous montrer les ambiances, les accroches. La nouvelle gare : une accroche à la gare dans la rue des Terres de Borde qui sera dédiée aux transports en commun en site propre et bien sûr à l'accessibilité des habitants du quartier de Belcier qui vont arriver dans leur quartier.

Sinon il y a une ligne qu'on appelle « Campus / Campus » qui permettra de desservir l'arrière de la gare.

Ici on a le pôle culturel et patrimonial qui est la reconversion de Paludate.

Et on a une vision sur le VIP ensuite.

M. LE MAIRE. -

La partie qui est en jaune sur votre plan, elle est dédiée principalement aux transports collectifs, aux vélos et aux piétons.

MME ROORYCK-LLORENS. -

Et aux motos. Tout à fait.

M. LE MAIRE. -

Donc ce ne sont pas des espaces de circulation automobile individuelle ?

MME ROORYCK-LLORENS. -

Non. Pas du tout. Il y a quelques voiries qui viennent s'accrocher, mais c'est vraiment à la marge de cet espace public commun qui permet, comme je le disais tout à l'heure, d'absorber l'ensemble des déplacements... Voilà... On le voit ici...

M. LE MAIRE. -

Voilà le maillage des transports en commun. Est-ce que vous pouvez nous montrer les 3 lignes de TCSP qui sont prévues ?

MME ROORYCK-LLORENS. -

On a cette ligne qui vient desservir l'arrière de la gare. On a une autre ligne qui partira du cours de la Marne et repartira sur les quais par le quai de Paludate. Et puis on a la ligne qui reviendra vers la gare pour repartir après soit vers le campus, soit vers le cours de la Marne, sachant qu'il y aura sans doute également la liaison jusqu'au tramway qui dessert cette zone avec un renforcement de la ligne de tramway, puisque ici il y a un service partiel qui est mis en place par la Communauté Urbaine qui permettra à partir d'Armagnac d'avoir un tramway toutes les 4 minutes.

M. LE MAIRE. -

Et la ligne « Campus / Campus », elle arrive du pont Saint Jean.

MME ROORYCK-LLORENS. -

Elle passe par le pont Saint Jean.

M. LE MAIRE. -

C'est ça. C'est très important parce que je sais que dans le quartier il y a parfois beaucoup d'interrogations. On nous dit : vous allez nous amener beaucoup de logements, beaucoup de bureaux, beaucoup d'emplois, beaucoup d'habitants supplémentaires, comment est-ce que le quartier va fonctionner en termes de mobilité ? Donc la réponse est en grande partie dans ce schéma de TCSP qui seront des tramways, ou des bus à haut niveau de service, en fonction des choix qui seront faits par la Communauté Urbaine.

M. COURTOIS. -

Elle est dans les transports en commun, elle est aussi dans la manière de gérer la voiture. Donc on a fait un choix qui est celui de contraindre un peu la voiture - sauf pour l'accès à la gare - avec un système de parkings silos mutualisés de manière à avoir une vision un peu apaisée de la voiture. Il y a 12 parkings silos qui vont être faits dans l'opération.

M. LE MAIRE. -

Dans chaque domaine d'habitation... Dans ce que vous appelez les domaines.

M. COURTOIS. -

Et pour les salariés également.

M. LE MAIRE. -

Donc pour les bureaux aussi.

M. COURTOIS. -

Construire des parkings enterrés ça coûte très cher à Bordeaux parce qu'il y a l'eau tout de suite, donc on est aussi sur les systèmes de parkings mutualisés.

L'autre aspect en matière de mobilité c'est la place laissée à l'espace public. Ça a été dit tout à l'heure, ce qu'on appelle le VIP, Vélo, Intermodalité, Piéton qui est le nom pour l'ensemble de ces espaces publics c'est 25 ha de production d'espace public sur l'ensemble du projet. Dans le dossier de concours d'urbanisme que Reichen, Robert & Associés a gagné 20 ha étaient demandés et ce projet porte 25 ha de projet d'espace public.

MME ROORYCK-LLORENS. -

Je reprends. L'étude d'impact a révélé qu'on absorbait le trafic avec le développement de tous ces modes, avec évidemment aussi tout ce qui est pistes cyclables qui sont développées sur le projet en plus de cet espace de circulation pour les modes piétons. Et comme le disait M. Courtois, il y a les parkings qui viennent s'accrocher à ce domaine.

Après on a la programmation. Pour vous montrer qu'il y a une mixité qui est faite au sein du quartier vous avez en gris foncé tout ce qui est bureau, en vert tout ce qui est logement, en gris-vert tout ce qui est mixte logement / bureau.

Vous avez des équipements publics qui sont positionnés, équipements d'ailleurs pas forcément publics puisqu'il y a un groupe de santé qui vient s'implanter là avec une clinique.

Il y a deux groupes scolaires : un dans la première phase qui sera sur Brienne, un autre dans la deuxième phase qui sera sur Armagnac avec un complément de ce groupe scolaire qui permettra une restructuration pour accueillir des habitants supplémentaires sur Amédée, mais qui sera en dehors de la ZAC.

Vous avez le pôle régional culturel qui est ici.

Vous avez une piscine qui se situera ici et qui vient faire le démarrage avec le parc des Berges.

Pour schématiser un peu on dit que ce VIP est sur trois équerres :

- une qui est plutôt concentrée sur le pôle commercial et d'affaires, qui s'accroche à la gare ;
- une autre qui est plutôt tournée sur la culture et le patrimoine ;
- et une autre qui est plutôt tournée sur tout ce qui est paysage, espace vert.

Pour vous montrer les espaces verts, on est sur une offre de 5 ha notamment de parcs, avec en plus évidemment d'autres éléments d'espaces verts, mais sur une grande accroche qui est composée de deux entités : le jardin de l'Ars et le parc des Berges. Ce parc des Berges est permis par la déviation du boulevard des Frères Moga qui deviendra un boulevard apaisé, comme l'a indiqué Elizabeth TOUTON.

Là aussi, par rapport aux images concours on a évolué grâce à l'étude d'impact puisqu'on est évidemment sur une zone Natura 2000, mais on a les angéliques de l'estuaire, donc on limite au maximum les interventions après la digue.

Là c'est pour finir sur le plan du phasage avec la première phase qui est en violet qui intervient sur l'ensemble des fonciers acquis ou en cours d'acquisition par l'EPA : sur Amédée Saint-Germain, Armagnac, les deux accroches avec la nouvelle gare qui arrive en 2017, et sur Brienne en lieu et place de Point...(?) et de Brossette et sur les abattoirs.

Après je vous ai mis des images concours qui peuvent défiler sur l'ambiance du futur quartier.

M. LE MAIRE. -

Défilons. Faites nous rêver.

Ça c'est la halle Débat-Ponson...

MME ROORYCK-LLORENS. -

On est sur le quai de Paludate avec une partie de la halle Débat-Ponson, donc la halle des Abattoirs qui est ici, et la programmation du PRCC qu'on voit pointer, mais ce n'est pas Reichen, Robert & Associés qui sont architectes de ce projet. C'est un projet régional. Le concours a été donné à Big.

Ça c'est une partie des quais qui sont à la fois sur la préservation du patrimoine et des constructions nouvelles.

On a là une vue du domaine d'Armagnac. C'est l'idée aussi de faire un parc boisé dans un jardin, et en utilisant les toits terrasses.

Et là on est sur l'image du pôle d'affaires d'Amédée Saint-Germain, avec, vous les reconnaissez, la reconversion du patrimoine des Ateliers Saint-Germain, les citernes notamment, et les halles d'Amédée qui sont sur les deux côtés et qui seront reconverties avec des usages nouveaux.

M. LE MAIRE. -

Merci. Voilà un projet très important qui sera je pense l'un des tout premiers, en tout cas sur le territoire de la Ville de Bordeaux à entrer en phase opérationnelle. Il y a des choses qui se passeront par ailleurs sur Bègles ou dans d'autres parties de Bordeaux et de Floirac.

Le choix qui a été fait de l'équipe Reichen est de mon point de vue un excellent choix.

Je voudrais insister sur deux ou trois points qui ont déjà été évoqués lors de la présentation.

D'abord, je crois que c'est très important, les quartiers existants sont respectés. Ils ne sont pas bouleversés. Je pense au quartier Belcier et au quartier Carle-Vernet.

Deuxièmement, ce projet est évidemment en étroite articulation avec la gare. Il faudra d'ailleurs que nous demandions à la SNCF et à RFF de venir nous présenter ici en Conseil Municipal le projet de gare puisque la gare va être agrandie et surtout ses accès vont être modernisés avec des capacités de parking qui n'existent pas aujourd'hui.

Troisième caractéristique de ce projet c'est cette boucle destinée aux déplacements doux, VIP - Vélo, Intermodalité, Piéton - avec des espaces publics très importants.

Quatrième point que je voudrais souligner c'est la poursuite dans le même esprit que l'aménagement Corajoud du boulevard des quais qui va être transformé en un boulevard deux fois deux voies arboré.

Cinquième point, la place des espaces verts, on l'a vu tout à l'heure, et des équipements publics. D'abord le pôle culturel avec le FRAC financé par la région et d'autres équipements sur la nature desquels il est un peu prématuré de se prononcer encore, une piscine bien sûr, cela a été indiqué.

Et l'attention particulière portée à la mobilité avec le maillage en réseau de transport en site propre que j'évoquais tout à l'heure, et évidemment la modernisation de la voirie pour permettre l'accès à la gare d'une partie des usagers en véhicule automobile, puisque de l'autre côté sur la façade Nord l'accès se fera prioritairement par les transports en commun, le tramway, les bus ou le vélo.

Voilà les principales caractéristiques.

J'ajoute que c'est un projet considérable puisque dans ce quartier, les nouveaux quartiers, dont je n'ai pas parlé : Gattebourse... (inachevé)

Quand j'ai parlé de préservation de ce qui existe j'ai oublié de signaler le MIN qui est aussi préservé dans son périmètre actuel avec des possibilités d'extension soit sur place, soit à l'extérieur.

C'est 7.500 habitants supplémentaires et 12.000 emplois qui pourront être créés notamment autour du pôle d'affaires à vocation européenne qui a été évoqué.

Voilà un certain nombre de grandes caractéristiques de ce projet.

J'ajoute qu'il faut avoir en mémoire la réalisation sur la partie Sud du futur pont Jean-Jacques Bosc qui participera aussi à la mutation de l'ensemble de cette partie Sud de Bordeaux.

Qui souhaite intervenir sur ce dossier ?

M. RESPAUD

M. RESPAUD. -

Monsieur le Maire, pour dire que nous donnerons un avis très positif sur ce projet qui vient de nous être présenté par M. Courtois et par Virginie Llorens - je les remercie d'être présents - avis très positif sur ce projet qui devrait transformer profondément le Sud de Bordeaux et accroître de manière très conséquente l'emploi et l'habitat.

Signaler également la concertation très positive qui s'est faite avec la population et un certain nombre d'associations qui sont présentes sur le secteur concerné, mais également avec les élus dans le cadre du comité de pilotage où plusieurs d'entre-nous siègent ici. Je crois que c'est extrêmement positif.

A côté de tout ce que nous avons vu et de tout ce que nous partageons je voulais apporter quelques bémols qui reprennent un tant soit peu le débat qu'il y a eu à la Communauté Urbaine. Effectivement le débat est le même.

La première remarque c'est sur le logement à partir des réalités constatées aujourd'hui.

Tout à l'heure M. Courtois nous a donné la répartition qui est envisagée sur les logements sociaux : 30%, plus l'accession libre 45% et l'accession sociale 20%.

Je le disais à la Communauté Urbaine, je regrette un peu. Moi je regarde les réalités.

A l'heure actuelle en loyers libres nous avons deux résidences importantes sur le secteur, la résidence Richelieu, à peu près à l'heure actuelle 1/5^{ème} de logements inoccupés, et la Résidence Foncière du Logement, le bâtiment de Nouvel, qui a beaucoup de mal à se peupler avec des T3 qui tournent autour de 1.200 euros minimum. J'ai eu le prix la semaine dernière, mais il paraît que des fois ça augmente vite.

Il va falloir gérer cette contrainte. On n'est pas dans un secteur où on peut se payer un T3 à 1.200 euros. Je me demande si compte tenu de ces deux premières expériences il ne faudrait pas voir à augmenter la part du logement social et réduire la part de l'accession libre, sinon on risque d'avoir beaucoup de logements vacants.

De la même façon et à titre complémentaire il y a également le problème des bas d'immeubles, notamment des commerces qui ont des difficultés à s'y installer.

Je souhaite que Euratlantique ainsi que nous à la mairie, on réfléchisse à cette problématique parce que pratiquement sur la plupart des immeubles qui sont construits on a prévu des surfaces commerciales en dessous qui ne sont pas occupées sauf par des agences immobilières le plus souvent ou des agences bancaires.

Je crois qu'il faudrait fixer avec les promoteurs une règle du jeu de façon à ce qu'il y ait le cas échéant des diminutions de prix ou des transformations en locaux sociaux.

La seconde remarque que je voulais faire c'est sur l'inconnu de la gare. Le projet que vous nous avez présenté est très bien, mais pour le moment on attend – ce n'est ni de votre faute ni de la nôtre – le projet de gare de façon à ce qu'on puisse à partir de là adapter tout ce qui sera nécessaire : les déplacements, le stationnement, l'implantation des commerces, etc. J'ai vu un plan dans Sud-Ouest une fois, mais je n'ai encore jamais eu une présentation. Ça commence à urger.

Le troisième type de problèmes c'est en matière de transport collectif. Monsieur le Maire en parlait tout à l'heure, on a vu les deux nouvelles lignes de TCSP qu'il va y avoir. Je l'avais dit à une réunion de pilotage du projet, ce qu'il faut surtout c'est que ces deux prochaines lignes de transport en commun en site propre soient en site propre partout et pas simplement dans la zone détenue par Euratlantique.

Là je m'adresse au premier vice-président de la Communauté Urbaine, il va falloir allez vite si on veut qu'en 2017 on ait déjà une structure assez complète de transport en commun en site propre.

Enfin de nombreux problèmes ne sont pas encore réglés. Ça devrait faire l'objet de débats ultérieurs car la ZAC ne réglera pas tout.

Le premier c'est le stationnement résidant sur le secteur. Je crois que c'est un problème important qui n'est pas tout à fait réglé encore.

Le second c'est le maintien d'un quartier de nuit et sa juxtaposition avec l'habitat et de nouvelles activités culturelles. Je crois que là on aura des soucis. Il faudra également en parler par la suite.

Egalement la complémentarité à assurer entre les 3 ponts du secteur : Saint-Jean, François Mitterrand, la passerelle Eiffel. Ils ne pourront pas avoir les mêmes fonctions.

Enfin l'autre point c'est la création envisagée d'émergences importantes qui font souvent le jeu des architectes mais pas forcément des habitants.

Donc il reste un certain nombre de points à régler. Le choix de recréer à partir de l'existant, en gardant Belcier, en gardant Carle-Vernet, en gardant le Marché d'Intérêt National ce n'est pas chose facile. Il faudra se donner les moyens de notre ambition. Merci.

M. LE MAIRE. –

Merci.

M. HURMIC

M. HURMIC. -

Monsieur le Maire, deux mots pour dire qu'en ce qui concerne notre groupe nous sommes tout à fait favorables à ce projet de ZAC Bordeaux Saint-Jean.

Simplement deux questions. L'une qui vous concerne plus directement, Monsieur le Maire, sur la réhabilitation du cours de la Marne.

J'ai cru comprendre qu'en fait le périmètre de l'OIN impacte très peu le cours de la Marne. Je pense que le cours de la Marne continuera à rester une entrée de ville importante lorsque le quartier sera renouvelé.

Est-ce que vous envisagez et dans quel calendrier, Monsieur le Maire, à ce qu'il y ait une opération de requalification de ce cours de la Marne dont on ne peut pas dire jusqu'à présent que les travaux qui ont été réalisés rendent cette artère importante très heureuse ? Je pense qu'il faudra qu'elle soit un peu à l'image de ce que sera le site de cette nouvelle ZAC et de ce quartier Euratlantique pour qu'on ne soit pas trop brutalisé à la sortie du périmètre en abordant un cours de la Marne aussi peu attrayant qu'il ne l'est actuellement. Première question.

Deuxième question. J'ai vu de très belles images notamment en ce qui concerne le quai de Paludate. Effectivement le quai de Paludate on peut penser qu'il ne sera que mieux après qu'avant. Quand on voit son état actuel c'est vrai que l'image que vous nous avez montrée est tout à fait séduisante.

J'aurais aimé également que vous puissiez nous montrer des images de quartiers comme Belcier ou Carle-Vernet où j'ai cru comprendre que vous alliez conserver en grande partie ces quartiers et leur typicité, mais je pense qu'il y aura quand même une requalification, en tout cas une amélioration de l'espace public dans ces quartiers qui en ont bien besoin.

J'aimerais savoir si vous avez d'ores et déjà des images qui nous présenteraient ces futurs quartiers de Belcier et de Carle-Vernet.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. MAURIN

M. MAURIN. -

L'enjeu de la réussite de ce projet est évidemment stratégique tant ce site de Bordeaux Sud offre de nombreuses possibilités pour la naissance d'un nouveau quartier de ville.

Vous le savez, nous l'avons déjà exprimé à la Communauté Urbaine, nous en contestons cependant trois aspects.

Le premier c'est la prédominance, pour ne pas dire l'exclusivité de l'emploi de bureau dans un quartier que vous avez décidé de baptiser quartier d'affaires. Le Marché d'Intérêt National aurait dû selon nous offrir de plus grandes ambitions sur le site des abattoirs et de Brienne en termes de diversification.

De même l'utilisation plus économique du fleuve aurait pu susciter de nouveaux projets en lien avec le développement durable.

Deuxième réserve, c'est l'insuffisance de la part du logement social. 25% de PLUS et 10% de PLS, cela fait bien 35% comme vous l'avez rappelé, mais tout le monde s'accorde aujourd'hui à dire que le PLS n'est pas du logement social alors que notre ville est déficitaire et que la pression de la demande est forte à Bordeaux Sud comme ailleurs.

Nous rappelons notre demande, sur la Ville de Bordeaux comme sur la Communauté Urbaine, de promouvoir partout où c'est possible la part de 50% de logements sociaux dans les nouveaux projets.

Troisième réserve, c'est sur les déplacements et les transports. On observe ici aujourd'hui des évolutions intéressantes avec les axes de TCSP envisagés qui pourraient être bus en site propre ou tram. On prend acte. Mais nous trouvons dommage de ne pas mieux approfondir l'intérêt que pourrait présenter le fleuve à la fois pour le transport de marchandise, mais aussi pour le transport des personnes, puisque, on en parlera tout à l'heure, à ma connaissance il n'y a pas de ponton et de halte prévus avec les navettes fluviales.

Enfin dernier point sur les déplacements. Prudence sur la contrainte du stationnement automobile par son statut payant partout. Tant que nos transports collectifs n'ont pas atteint l'efficacité envisagée je considère qu'il faut que nous soyons compréhensifs vis-à-vis notamment des petits usagers de la voiture qui n'ont pas forcément tous les moyens de payer les parkings. Merci.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Pas d'autres demande de parole ?

M. Courtois, vous voulez apporter quelques éléments de réponses avant que Mme TOUTON ne conclue ?

M. COURTOIS. -

Je vais essayer d'aller vite, Monsieur le Maire.

Sur les logements, globalement pour la première tranche il n'y aura pas d'opération de loyers libres pour les raisons que vous indiquez, M. RESPAUD, parce que finalement le marché du locatif privé à Bordeaux est très proche du PLS. Donc il n'y aura pas de PLS et il n'y aura pas de logements en location libre dans la première tranche. Je rejoins votre analyse.

Il y aura de l'accession sociale. Ce n'est pas du tout la même chose.

A part ça, en ce qui concerne le logement locatif social ça sera donc bien, pour les 35%, du PLUS et du PLAI qui sera fait dans cette première tranche, avec les bailleurs sociaux que vous connaissez bien sur Bordeaux.

Quand on parle de TCSP, de notre point de vue on parle de TCSP sur la totalité de la ligne. On ne parle pas de tramway. Comme vous le savez c'est la CUB qui a la compétence. Il y a des études qui se déroulent actuellement sur ces lignes de transport en commun qui passent dans Bordeaux Euratlantique, notamment dans ce quartier-là, sur Saint Jean Belcier au titre du SDODM.

On pense que la CUB optera plutôt pour du bus en site propre et sur toute une ligne avec les services qui vont avec ceux du tramway : stations, une information voyageur pour savoir quand le bus arrive, et ainsi de suite. On aura un service qui sera à peu près équivalent à celui du tramway. Cela va bien pour un quartier comme celui de Saint-Jean Belcier pour beaucoup d'années.

On va être assez attentif au stationnement résidant. On n'a pas encore de solutions parce qu'on n'y a pas encore réfléchi. On aura des solutions quand on aura choisi les exploitants sur les parkings.

Il y a sans doute des solutions à trouver pour effectivement des résidents comme ceux de Belcier qui ont des voitures et qui devront trouver des solutions dans les parkings en silos sans doute, avec des tarifs aidés. On a un accord de principe avec la CUB sur la question de tarifs sociaux pour des parkings résidents. Il faudra voir dans quelles conditions on les met en œuvre.

Rapidement sur Paludate. Pour l'instant on n'a pas d'images des espaces publics qui soient très précises. Il y a un avant-projet des espaces publics que l'on vient de confier à Bernard Reichen et à son équipe sur la totalité de la ZAC. Cet avant-projet sera terminé vers la fin de l'année et là on va avoir effectivement des images des aménagements que l'on prévoit dans l'ensemble du VIP.

Sur Belcier en particulier, on se dit actuellement avec l'équipe de Bernard Reichen et avec un certain nombre d'associations qui sont présentes sur ce quartier qu'il y a un certain nombre d'espaces publics, notamment d'espaces verts, qui seront co-aménagés entre nous et eux, et avec l'intervention des associations sur la conception des espaces publics avec le paysagiste qui s'appelle BASE – c'est son nom commercial - qui est le paysagiste de l'équipe de Reichen.

On va avoir des aménagements différenciés d'espaces publics en fonction du positionnement dans le projet, sur le quai, sur le centre d'affaires et sur les quartiers comme Belcier et Carle-Vernet. Il y a plus de place sur Carle-Vernet où l'on songe à introduire notamment des espaces sportifs de plein air. C'est la ZAC qui les prendra en charge. Ces espaces seront ensuite remis à la Ville de Bordeaux qui en sera propriétaire et gestionnaire.

Sur les bureaux, c'est vrai qu'on a une vocation qui est véritablement de développer un centre d'affaires autour de la gare. Ici comme ailleurs la gare va changer la géographie économique de la ville. Cela a déjà été le cas dans d'autres villes : à Lille, à Marseille ou à Lyon avec La Part Dieu.

On souhaite effectivement développer un quartier d'affaires moderne à Bordeaux dans une ville qui finalement depuis grosso modo Mériadeck - sous réserve bien entendu d'Eurasie qui n'est pas rien - n'a pas eu l'opportunité de développer un quartier d'affaires, les quartiers s'étant développés pour l'essentiel en dehors de la Ville de Bordeaux. C'est une particularité de cette agglomération. Les quartiers d'affaires depuis 30 ou 40 ans se sont développés massivement à l'Ouest de l'agglomération et non pas en ville.

Mais à partir du moment où il y a une gare TGV qui se modernise avec 3 TGV, dont 1 tout de suite en 2017, avec le développement des TER, avec une gare qui va passer à 20 millions de voyageurs à coup sûr – la SNCF dit parfois 25 millions – il y a des entreprises qui se posent d'ores et déjà la question de leur re-localisation, de leur restructuration, de leur développement autour de la gare parce qu'elles y trouvent avantage.

On n'a pas de vocation industrielle. On a pris la précaution à la demande des élus de conserver le MIN sur 10 ha ce qui est quand même un effort significatif pour introduire et conserver une activité finalement industrielle et de logistique urbaine au centre d'un projet urbain, ce qui n'est pas facile du point de vue de la circulation. Au-delà de ça, l'ensemble des demandes que l'on gère aujourd'hui en matière économique, je laisse de côté les hôtels et quelques commerces, ce sont des demandes d'entreprises assez importantes qui veulent venir se localiser autour de la gare. L'attracteur c'est la gare et c'est un attracteur puissant, je peux vous l'assurer, vous le verrez dans les mois qui viennent.

On n'a pas de vocation particulière, nous, à être un transporteur. Par contre sur le fleuve il y aura bien un ponton de manière à pouvoir accueillir les navettes fluviales que va mettre en service la CUB pour accueillir des activités touristiques, et ainsi de suite.

On est en train de conduire une étude sur le transport à la fois de déchets et de matériaux pour la construction sur le fleuve. Cette étude fait apparaître une chose c'est qu'il y a un problème de fond : sur la Garonne il n'y a plus de batellerie à la différence de la Seine. L'infrastructure économique n'existe plus. Nous on veut bien être un vecteur de développement de ça, encore faut-il qu'il y ait une batellerie qui existe. Il est hors de notre portée de redévelopper une batellerie à partir du projet Bordeaux Euratlantique.

On peut se poser des questions et interroger les professions portuaires, ce qu'on est en train de faire, sur cette questions-là du transport à la fois des matériaux et des déchets de déconstruction, de ce qui va être démolit, il n'empêche que pour l'instant il y a une question économique de fond qui n'est pas réglable comme ça.

Un mot sur le « quartier de la nuit », c'est une question qui a souvent été abordée ces temps-ci, et sur Paludate.

Sur Paludate on est sur une position assez hésitante. On balance un peu. Ce qu'on voit c'est que les boites de nuit ça fonctionne la nuit, mais le jour c'est un quartier un peu désert.

Les abattoirs vont être aménagés dans la première phase de l'opération et à la place des abattoirs il va y avoir un grand équipement culturel, peut-être deux, peut-être un siège social, peut-être quelques commerces et peut-être aussi une piscine. A partir de là il faut développer sur le quai des activités qui vont accompagner ça. Donc on est sur des activités plutôt hôtelières et plutôt de bureau, peu de logements pour l'instant pour ne pas créer de difficultés entre les logements et les boites de nuit, et ensuite on verra comment on agit.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Juste un mot pour revenir sur le logement puisque c'est une question qui a été abordée par plusieurs de mes collègues.

Les 35% de logements locatifs sociaux, M. Courtois vient de le dire, peuvent avoir une répartition différente des 25% PLUS, PLAI, et 10% PLS. Comme il vient de vous l'indiquer, dans la première tranche il y aura 35% de PLUS, PLAI.

Ce qui est important pour nous c'est d'assurer sur ce territoire une véritable mixité, et ce n'est pas en augmentant le pourcentage de locatif social qu'on l'assurera. Il nous semble beaucoup plus important d'être extrêmement vigilants sur l'accession sociale et l'accession intermédiaire de façon à pouvoir accueillir des jeunes couples qui seront certainement très attirés par ces quartiers qui vont offrir énormément de services que ce soit en termes de transport, d'espaces publics ou d'équipements.

Donc 35% de locatif social et 20% d'accession aidée cela nous paraît une bonne répartition pour assurer cette mixité et accueillir toutes les populations.

M. LE MAIRE. -

Merci. Pour conclure je voudrais d'abord remercier M. Courtois et l'équipe de l'établissement public Bordeaux Euratlantique qui font un travail formidable. Je rappelle que le coup d'envoi de cette opération a été donné fin 2008, début 2009 et que 3 ans après nous en sommes déjà à une phase pré-opérationnelle bien avancée. Donc c'est du bon travail.

Trois remarques brèves.

La première pour reprendre ce que vient de dire Elizabeth TOUTON. Aller au-delà de 55% de logements locatifs ou en accession à prix maîtrisé ça serait d'une certaine manière refaire les bêtises que nous avons faites il y a 30 ou 40 ans sur les Hauts de Garonne, à Cenon ou à Lormont et que nous sommes en train d'essayer de réparer en faisant baisser le pourcentage de logement social. Donc pas de super-concentration, pas de quartiers avec 55% de locatif PLUS ou PLAI.

A l'intérieur de ces 55% j'attache beaucoup d'importance à l'accession sociale à la propriété. Il y a beaucoup de jeunes couples qui veulent accéder à la propriété. On sait que peu de Bordelais proportionnellement sont propriétaires de leur logement par rapport à ce qu'on trouve dans d'autres agglomérations. Bien sûr il faut des dispositifs qui leur permettent de le faire comme des prêts à taux zéro, et la CUB a sa propre politique dans ce domaine que nous approuvons, mais je pense qu'on ne doit pas abandonner cet objectif.

A l'intérieur des 35% je n'ai pas de doctrine figée. On peut faire jouer la proportion de PLAI ou de PLUS, faire peu de PLS si ça ne correspond pas à un besoin sur l'agglomération. Ce qui compte c'est l'enveloppe globale de 35% de logement social.

Deuxième remarque sur les emplois. Je serais extrêmement heureux qu'on installe de l'industrie lourde autour de la gare de Bordeaux, mais enfin soyons sérieux. Quand j'entends stigmatiser les bureaux... Les bureaux c'est des endroits où l'on travaille. On sait bien que dans la société contemporaine 75% des emplois sont des emplois de service, service aux entreprises d'ailleurs parfois. Ce n'est pas uniquement des fonctions purement administratives ou intellectuelles.

Donc il est très important que nous ayons un centre d'affaires à vocation européenne ou internationale. S'il y a de l'artisanat ça sera très bien. Par ailleurs je suis très favorable, pour bien montrer que je n'ai aucune espèce d'allergie à l'industrie, à ce que par exemple aux Bassins à Flots on ait de la réparation navale ou des activités liées à tout cela.

Mais ne nous faisons pas trop d'illusions sur cette ré-industrialisation du quartier de la gare de Bordeaux.

Enfin troisième remarque. Alors là c'est une préoccupation qui est absolument absente, Monsieur le Directeur Général, de toutes vos préoccupations, comment assure-t-on l'alimentation en énergie de ces futurs quartiers ?

Je faisais une réunion ce matin sur l'Agenda 21. Nous nous sommes fixés comme objectif d'atteindre le facteur 4 en 2050, c'est-à-dire à diviser par 4 nos émissions de gaz à effet de serre sur cette agglomération. Nous n'y arriverons pas si nous ne sommes pas capables de mettre en place des réseaux de chaleur qui s'alimentent avec des énergies non polluantes, que ce soit de la géothermie, que ce soit des chaudières à bois, que ce soit de la biomasse, etc.

Je ne vois pas ça apparaître... Ah si, peut-être. Je ne l'ai pas vu. Donc vous allez m'ouvrir les yeux.

Une petite suggestion. Je voyais ce matin dans le plan qu'on me présentait l'hypothèse d'avoir une chaudière à bois dans ce quartier. Ça veut dire qu'il faut amener du bois. Ça veut dire qu'il peut arriver par le fleuve.... Non. Il ne peut pas. Voilà la question que je voulais vous poser.

M. COURTOIS. –

Je n'en ai pas parlé parce que ce n'est pas du niveau du dossier de création, mais il y a des études en cours depuis un certain nombre de mois. On en avait dit un mot au conseil d'administration d'avant. Elles seront finalisées en octobre de cette année.

En particulier il y a une étude qui est en cours pour voir si on peut créer un réseau de chaleur en récupérant la chaleur d'Astria à Bègles. Cette étude avance de manière importante. On est sur cette hypothèse principale notamment pour apporter l'énergie à Brienne et à Armagnac. On ne

pourra pas le faire sur Amédée. On a un problème de franchissement des voies ferrées. C'est un peu isolé. Donc on est sur cette hypothèse principale-là.

On regarde également sur Paludate et sur les abattoirs comment récupérer par échange thermique la chaleur d'un gros tuyau d'assainissement qui passe sur Paludate. On est aussi sur cette hypothèse-là dans ce quartier-ci.

Mais pour faire un réseau il faut s'y prendre très très tôt, donc il faudra que la CUB fasse un choix avec nous à la fin de l'année au plus tard.

M. LE MAIRE. -

Me voilà rassuré, mais comme vous le dites fort justement ce sont des décisions à prendre en amont, parce qu'une fois qu'on a démarré, ensuite pour passer des réseaux ce n'est plus possible.

J'imagine qu'il n'y aura pas beaucoup d'oppositions à ce projet.

Qui est contre ?

Qui s'abstient ?

Merci.

2 abstentions, M. Courtois. Il vous reste à convaincre le groupe communiste qu'on fait bien. Vous allez y arriver peut-être au terme de la concertation.

Merci beaucoup.

M. LE MAIRE. -

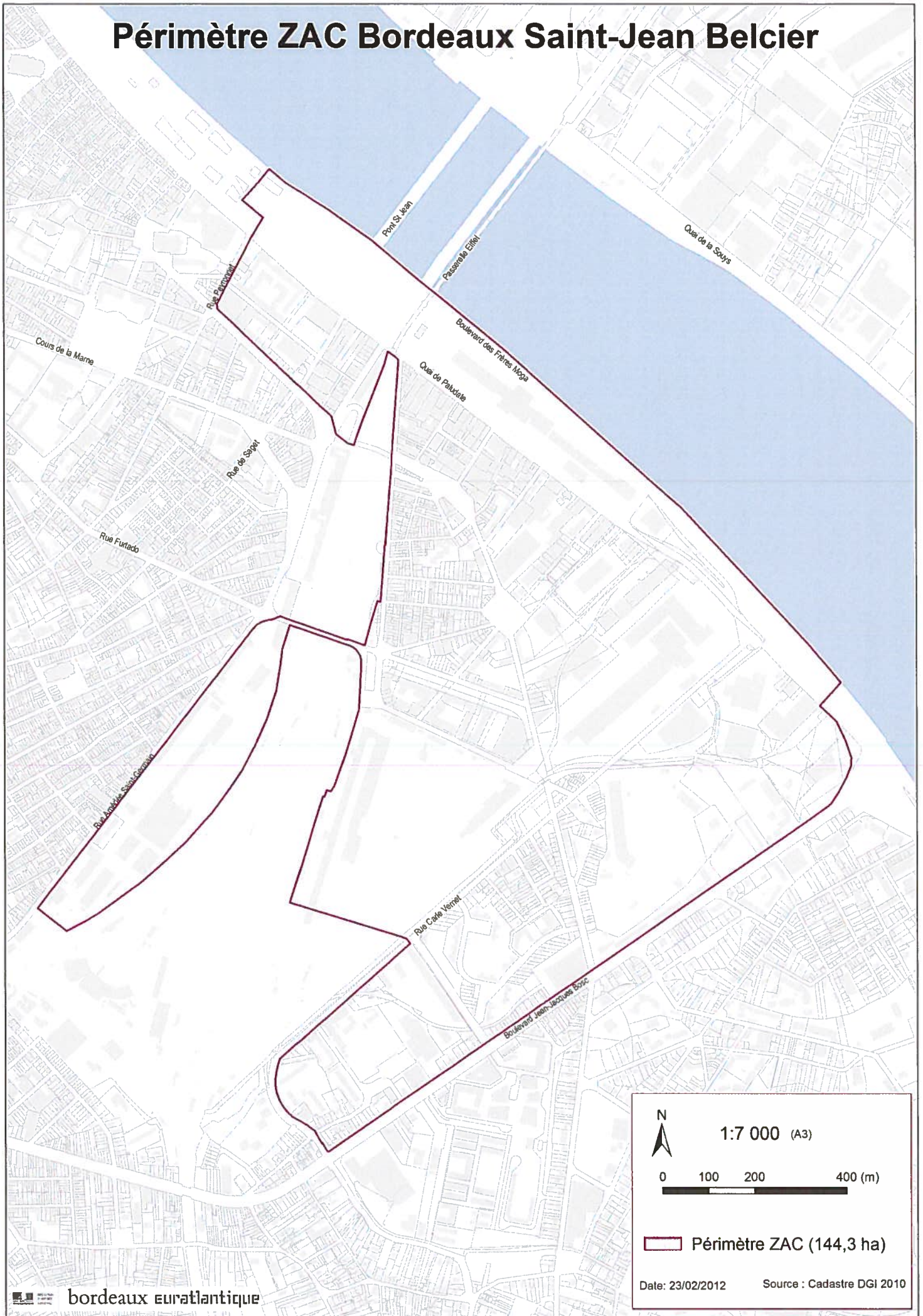
Nous allons reprendre l'ordre du jour primitif.

Mlle JARTY. -

On en était à la délégation de Madame Anne BREZILLON.

Mais la délibération 283 concernant la Halle des Douves est présentée maintenant par Monsieur Jean-Michel GAUTE.

Périmètre ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier



D-2012/269

Opération d'aménagement Bordeaux Euratlantique. Avis de la Ville de Bordeaux sur les modalités de concertation réglementaire de la ZAC de Bordeaux Garonne Eiffel.

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

Mesdames, Messieurs,

Suite au jury du concours d'urbanisme relatif au projet urbain « Garonne Eiffel » qui s'est tenu le 9 décembre 2011, l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique engage avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine lauréate, dont le mandataire est l'agence TVK, une phase d'adaptation du plan guide qui se terminera fin 2012.

Sur cette base, un dossier de création de ZAC pourra être proposé à l'approbation du Conseil d'administration de l'EPA à mi-2013.

Ce planning prévisionnel permet de mettre en œuvre des cycles de concertation avec la population, conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Aussi, l'EPA Euratlantique a d'ores et déjà mis en œuvre des temps de concertation avec la population, à savoir :

- quatre réunions publiques organisées en relation avec la CUB, les villes de Bordeaux et de Floirac et placées sous la présidence des maires de Bordeaux et de Floirac :
 - o la première dès l'ouverture de la concertation pour présenter l'état des lieux partagé du territoire et permettre une prise de connaissance des projets à l'échelle du projet urbain et sa périphérie
 - o la deuxième pour présenter la procédure du concours d'urbanisme, ainsi que les orientations urbaines et programmatiques retenues par le maître d'ouvrage
 - o la troisième, juste après la publication des résultats du concours d'urbanisme, afin d'exposer les propositions des différentes équipes et d'échanger avec l'équipe lauréate
 - o la quatrième avant la création de la ZAC, pour clore l'ensemble du processus de concertation
- trois ateliers thématiques autour de sujets dépendant des problématiques soulevées : centres d'affaires / entreprises existantes et commerces / loisirs culturels et sportifs et espaces publics et verts / déplacements et stationnements / logements et écoles / chantiers et temps de projet,
- deux visites « point de vue » visant à découvrir, changer, faire évoluer la perception de la ville, ses volumes, ses paysages, ses vides et des pleins, ses limites et des possibles : parcours à vélo et/ou en bateau, visite dédiée à un site (friches, toit d'immeuble), etc,
- une exposition permettant de présenter le travail des candidats admis à concourir sur le projet urbain, et plus particulièrement l'esquisse de plan guide réalisée par le lauréat du concours.

Dans le respect des dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, l'EPA Euratlantique propose que les concertations déjà engagées soient complétées des rencontres suivantes :

- une réunion publique organisée en relation avec la CUB, les villes de Bordeaux et de Floirac et placées sous la présidence des maires de Bordeaux et de Floirac ou leurs représentants, pour présenter le plan guide adapté et les principales évolutions du projet postérieurement au

concours d'urbanisme. Cette réunion interviendrait entre les troisième et quatrième réunions publiques initialement prévues.

- Un atelier thématique complémentaire.

L'ensemble pourrait ainsi constituer les modalités de concertation réglementaires auxquelles s'engagerait l'établissement public dans le cadre de la future ZAC Garonne Eiffel.

Une délibération en ce sens sera proposée au conseil d'administration de l'EPA le 29 juin 2012.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir émettre et approuver un avis favorable.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Toujours dans le cadre de Euratlantique, mais cette fois dans le cadre de la rive droite, l'Établissement Public d'Aménagement a confié après concours à l'équipe de maîtrise d'œuvre TVK la conception du plan-guide du projet urbain Garonne Eiffel.

Comme à Saint-Jean Belcier une ZAC sera créée courant 2013 après définition précise du projet.

Dans ce cadre il est prévu des temps de concertation avec la population. Un certain nombre ont déjà été engagés : des réunions publiques ont été organisées avec la Ville, avec Floirac et la Communauté Urbaine qui ont permis de débattre lors des différentes étapes de ce projet.

Il y a eu aussi des ateliers thématiques, des visites de sites et une exposition des projets du concours qui s'est déroulée au 308.

L'EPA souhaite compléter ces concertations déjà engagées par une réunion publique et un autre atelier thématique.

Il vous est donc demandé d'émettre un avis favorable sur les modalités de concertation proposées par Euratlantique.

M. LE MAIRE. -

Qui souhaite s'exprimer là-dessus ? Personne.

Pas d'oppositions ?

Il s'agit juste de la concertation.

D-2012/270
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement
Urbain et Hôtels Meublés. Subventions de la Ville aux
propriétaires bailleurs et propriétaires occupants. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres) dont la convention partenariale pluriannuelle 2011-2018 a été signée le 21 janvier 2011 comporte un outil opérationnel constituant le volet incitatif pour la réhabilitation de l’habitat privé en centre ancien.

Par délibération du 26 septembre 2011 vous avez autorisé la mise en œuvre d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (OPAH RU – HM) dont la convention a été signée le 24 octobre 2011 entre les partenaires financeurs.

Les aides financières mobilisées dans ce cadre permettront de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir des conditions de vie décente à leurs locataires en pratiquant des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants dans l’amélioration de la qualité de leur patrimoine, notamment en matière d’énergie,
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l’objet d’une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés en requalifiant le parc.

Au titre des actions visant à l’amélioration des logements, les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d’aides de la Ville.

Il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 14 projets listés dans les tableaux en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 89 140€

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux dans les tableaux annexés.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville au vu de la décision de versement de la subvention totale de l'ANAH.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, le projet (Re)Centres, nous avons mis en place une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat qui est effective depuis l'automne dernier.

Celle-ci donne droit à des aides de la Ville pour la rénovation des logements. Pour les propriétaires occupants ces aides sont conditionnées par leur niveau de ressources et pour les propriétaires bailleurs par le statut conventionné des logements locatifs.

Il vous est proposé d'attribuer des aides à 14 projets, 5 de propriétaires occupants, 9 de bailleurs, pour un montant global de 89.140 Euros.

M. LE MAIRE. -

Merci. Y a-t-il des questions ?

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

D-2012/271
Etude Urbaine Pré Opérationnelle Grand Parc. Demandes de subvention.

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

Mesdames, Messieurs,

Conçu dans les années 1950, sur une superficie de 60 ha, le quartier du Grand Parc s'implante à l'époque sur les anciens terrains marécageux du Nord de la Ville, non encore urbanisés. Près de 4 000 logements y sont réalisés entre 1959 et 1969.

Ce quartier se caractérise aujourd'hui par un vieillissement de la population, ce qui entraîne une relative sous-densité par rapport au nombre de personnes pouvant y être accueillies : le quartier abrite aujourd'hui environ 9 000 habitants, alors qu'il pourrait potentiellement en accueillir au moins 2,5 fois plus.

En vue de revitaliser le quartier, une étude de programmation urbaine a été lancée en 2008 / 2009 par la Ville en partenariat avec la CUB et confiée à l' A'URBA, l'agence d'urbanisme de l'agglomération bordelaise qui a mis en exergue les orientations suivantes :

- un quartier à aménager pour le piéton : apaiser la circulation automobile, réorganiser le stationnement public, créer un espace public de centralité ;
- un quartier dans un parc : renforcer la présence du parc dans le quartier, constituer un socle paysager continu, étendre le parc hors des limites du quartier ;
- un quartier dans la ville : identifier et traiter les accès du Grand Parc (créer des portes d'entrée) afin de d'accrocher ce quartier au tissu urbain qui l'entoure, valoriser les emprises sous-utilisées (potentiellement évolutives) dans le respect de la composition urbaine d'origine, diversifier les programmes constructifs.

Pour poursuivre et approfondir la question du réaménagement du parc, la Ville a réalisé en interne une étude de programmation et d'esquisse sur le devenir et le réaménagement de l'espace vert central, pour que ce dernier devienne un véritable cœur de quartier.

Ces différentes études ont conduit les collectivités publiques et les partenaires à constater la nécessité d'assurer la convergence des actions menées sur ce secteur par la réalisation d'une étude urbaine préopérationnelle sur ce quartier.

Cette étude doit permettre aux maîtres d'ouvrage concernés :

- d'accompagner le renouveau du quartier par des interventions à caractère opérationnel,
- de préciser et d'amender le cas échéant le parti d'aménagement urbain et paysager élaboré précédemment,
- de coordonner l'ensemble des actions envisagées, afin de garantir une cohérence d'ensemble et de créer des synergies propres à favoriser le renouveau de ce quartier.

Cette étude se traduira concrètement par :

- une stratégie de pilotage et un mode de gouvernance partagés par l'ensemble des acteurs concernés,
- une stratégie d'aménagement opérationnelle et un programme d'interventions partagés par ces mêmes acteurs.

Un plan-guide global sera également établi, et devra indiquer notamment de manière transversale comment seront traitées les accroches urbaines, fonctionnelles, viaires et paysagères de ce quartier dans son environnement urbain.

Cette étude urbaine pré opérationnelle, inscrite au contrat de co-développement entre la Ville et la CUB, ne remettra pas en cause les projets d'Aquitanis (Barres GHI), et d'InCité mais permettra au contraire de les capitaliser.

Au regard de l'importance que revêt cette étude, les partenaires intervenant sur le quartier sont susceptibles de soutenir cette mission selon le plan de financement prévisionnel suivant :

Cofinanceurs	Montant
Communauté urbaine de Bordeaux	49.462,50 €
Aquitanis	49.462,50 €
InCité	29.677,50 €
Polyclinique Bordeaux Nord	9.892,50 €
Société Nationale Immobilière	9.892,50 €
Ville de Bordeaux	49.462,50 €
TOTAL HT	197.850,00€

Dans le cas où l'un des cofinancements serait moindre, la Ville s'engage à prendre à sa charge la différence.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :

- à solliciter les différents cofinancements ci-dessus ;
- à signer tout document afférant à ces cofinancements ;
- à encaisser ces cofinancements.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Le quartier du Grand Parc qui recouvre une superficie d'environ 60 ha compte actuellement 4000 logements et environ 9000 habitants.

Il a fait en 2008/2009 l'objet d'une étude de programmation urbaine menée par la Ville, la Communauté Urbaine et l'Agence d'Urbanisme, qui a mis en exergue un certain nombre d'orientations et de questions qui doivent être prises en compte dans le cadre de sa revitalisation et de son évolution :

- la question de la place du piéton,
- de la réorganisation du stationnement,
- de la création d'un espace public de centralité,
- le renforcement de la présence du parc dans le quartier,
- du socle paysager,
- l'identification et le traitement des accès,
- la diversification du programme immobilier, etc.

La Ville a mené aussi une étude de programmation et d'esquisses sur l'espace vert central qui deviendra à terme un véritable cœur de quartier.

Parallèlement des opérateurs tels que Aquitanis, InCité, la SNI, ou encore la Polyclinique de Bordeaux Nord ont des projets de rénovation ou de construction.

Il a donc paru à tous nécessaire d'assurer la convergence des actions à mener en réalisant une étude pré-opérationnelle sur le quartier, étude qui se traduira par une stratégie de pilotage et un mode de gouvernance partagée et par une stratégie d'aménagement opérationnelle traduite dans un plan-guide.

Cette étude est inscrite au contrat de co-développement Ville / CUB et bénéficiera de l'apport financier de tous les opérateurs concernés selon le tableau qui figure sur la délibération.

En conséquence il vous est demandé d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter et encaisser ces cofinancements.

M. LE MAIRE. -

Merci. Y a t-il des demandes de parole là-dessus ?

M. MAURIN

M. MAURIN. -

Pour soutenir ce projet d'étude. Effectivement il y a besoin dans ce quartier de réfléchir dans « la globalité » en conservant des besoins de mixité sociale et de mixité fonctionnelle, notamment réfléchir également à la problématique des déplacements dans cette partie de plus en plus urbanisée de Bordeaux Nord.

J'ajouterai dans le cahier des charges si vous êtes d'accord - je pense que oui - qu'il faudrait y inclure aussi la qualité de ressources énergétiques, d'autant que c'est un des rares quartiers de grand ensemble où existe une source géothermique. Merci.

MME TOUTON. -

Oui. C'est une bonne remarque. Effectivement ça fait partie du cahier des charges.

M. LE MAIRE. -

Je souhaite d'ailleurs que si nous voulons atteindre nos objectifs en 2050 de ce qu'on appelle le facteur 4, c'est-à-dire la division par 4 de nos gaz à effet de serre, que l'on ait cette préoccupation – je l'ai dit tout à l'heure à M. Courtois - dans toutes nos opérations de d'aménagement de développer les réseaux alternatifs de chaleur : géothermie, biomasse, échange de chaleur avec les effluents, etc., etc.

Il faut que ça soit très présent en amont de toutes ces opérations.

Pas d'oppositions sur dossier ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

D-2012/272

**Challenge construction durable. Prix Ville de Bordeaux.
'Innovation et qualité durable aux Bassins à flots.
Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du challenge national construction durable patronné par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, la Ville de Bordeaux souhaite octroyer un prix – « Ville de Bordeaux-innovation et qualité durable aux Bassins à flot ».

Le challenge national « Construction durable » est organisé par les départements d'Institut Universitaires de Technologies – départements Génie Civil et se tient pour la 3^e année. Ce challenge est proposé en général à 250 participants et motive environ 130 jeunes étudiants venant des 22 départements de France et d'outre mer.

Cette année la manifestation est organisée en mai sur la Ville de Bordeaux. Il est proposé aux challengers de réfléchir sur trois projets imaginés dans le cadre du projet des Bassins à flot. Leurs propositions porteront sur : l'aménagement de sentes conduisant aux bassins, l'habitat flottant et l'aménagement d'un jardin intérieur de bâtiment et de ses façades.

Afin de motiver les candidats et de récompenser la qualité des réflexions que les lauréats auront su développer, il est proposé de remettre un prix Ville de Bordeaux.

Ce prix de 1000 euros récompensera l'un des 4 gagnants retenu par les membres du jury, et se portera sur la proposition la plus adaptée au « génie du lieu ».

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- Attribuer le prix prévu dans le cadre du challenge national « Construction durable-2012 »
- Autoriser la dépense correspondante sur le budget de l'exercice concerné.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Dans le cadre d'un challenge sur la construction durable organisé par l'IUT de Génie Civil il vous est proposé d'attribuer un prix « Ville de Bordeaux Innovation et Qualité Durable aux Bassins à Flots » d'un montant de 1.000 euros puisque les thématiques de ce challenge sont des projets des Bassins à Flots : l'aménagement des sentes, l'habitat flottant et l'aménagement d'un jardin intérieur.

M. LE MAIRE. -

Pas de problèmes ?

(Aucun)