

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 juin 2016	N° 2016-341

Convocation du 17 juin 2016

Aujourd'hui vendredi 24 juin 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à M. Erick AOUIZERATE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Emmanuelle AJON à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA
Mme Dominique IRIART à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à M. Fabien ROBERT jusqu'à 9h40
M. Yohan DAVID à M. Philippe FRAILE-MARTIN jusqu'à 10h15
Mme Michèle DELAUNAY à M. Gérard DUBOS jusqu'à 9h50
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT jusqu'à 10h20
M. Eric MARTIN à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 10h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. COLOMBIER jusqu'à 10h00

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 juin 2016	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie	N° 2016-341

**Bordeaux Métropole - Subvention à Aquitanis pour une étude dans le cadre de l'OIM Bordeaux
Aéroport - Convention - Décision - Autorisation**

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le contexte

Bordeaux Métropole a créé le 25 septembre 2015 une opération d'intérêt métropolitain (OIM) intitulée Bordeaux Aéroport, sur un périmètre de 2500 ha, visant à créer 10 000 emplois d'ici 2030 grâce au développement d'une offre foncière pour les entreprises. Ce périmètre englobe la base aérienne 106 au nord de l'avenue de l'Argonne et la Cité de Beutre, dont est propriétaire l'office d'habitations à loyers modérés (HLM) Aquitanis, ainsi que des terrains de l'Etat, au sud de l'avenue de l'Argonne (cf. périmètres en annexe).

Les objectifs et les enjeux de l'étude

Aquitanis souhaite faire réaliser une étude de capacité et de programmation sur un périmètre de 27 ha intégrant la cité de Beutre, la cité Logévie située sur des terrains de la ville de Bordeaux, les terrains de l'Etat et différents terrains privés et municipaux. En effet, un projet d'aménagement d'ensemble paraît plus pertinent, au vu de la faible densité du secteur, et de sa situation stratégique, intégrant à la fois réhabilitation du patrimoine des deux bailleurs sociaux, construction de nouveaux logements sociaux, voire privés, et développement d'une offre à vocation économique desservie par l'avenue d'Argonne, en cohérence avec les objectifs de l'OIM Bordeaux Aéroport.

Lors de la future requalification urbaine du site, Aquitanis entend affirmer les spécificités du quartier qui lui confèrent déjà une identité et une qualité de vie.

Il résulte du projet mené par Aquitanis que l'intervention sur le site pourrait, dans une logique de développement durable, s'appuyer en priorité sur :

- La valorisation des qualités et du potentiel paysagers du site : boisement existants, lieux de promenade,...
- Le choix d'une densification raisonnée soucieuse de l'insertion des programmes immobiliers,
- La prise en compte des deux cités populaires, avec la vie de quartier qui en découle et qui doit être préservée.

Le programme prévisionnel comporterait une réhabilitation du patrimoine bâti existant, le développement d'une nouvelle offre résidentielle densifiant le secteur et de plusieurs lots d'activité économique. L'objectif de

l'étude proposée par Aquitanis est de pouvoir apprécier la faisabilité d'une opération d'aménagement d'ensemble, par la méthode du compte à rebours, et déterminer ainsi les coûts d'acquisition foncière supportables par cette opération.

Participation de Bordeaux Métropole

Aquitanis a sollicité Bordeaux Métropole en vue d'une participation financière à la réalisation de cette étude (cf. en annexe le courrier d'Aquitanis du 19 avril 2016).

Il est incontestable que l'étude couvre un périmètre de 27 ha, beaucoup plus vaste que la propriété actuelle d'Aquitanis, et qui est situé sur un secteur stratégique de l'OIM Bordeaux Aéroport. L'aménagement de ce secteur revêt donc un intérêt pour la Métropole.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole est compétente en matière de politique locale de l'habitat, et peut à ce titre allouer des subventions aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Il est donc proposé que Bordeaux Métropole accorde à Aquitanis une subvention en vue de la réalisation de l'étude représentant la moitié du coût de l'étude, aujourd'hui estimé à environ 40 000 €. Le versement de la subvention de Bordeaux Métropole à Aquitanis est envisagé début 2017.

Parmi les conditions de versement, il est précisé que si Aquitanis décidait d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble, le bilan de l'opération d'aménagement absorberait le coût de l'étude, et Aquitanis reverserait donc la somme perçue à Bordeaux Métropole.

Organisation de l'étude

Aquitanis associera la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole lors de chaque étape importante de l'étude, à savoir :

- pour le lancement (installation du groupe de suivi, définition du calendrier de déroulement de l'étude, identification des personnes ressources, approfondissement des volontés et attentes locales, ...)
- aux étapes d'avancement
- pour la présentation lors de la réception des études.

Le déroulement pourra se décomposer comme suit avec les durées indicatives suivantes :

Phase	Temps d'étude	Action
Lancement de l'étude	M0 + 1 mois	OS de démarrage des études
		Réunion de lancement
Phase 1 : Diagnostic	1 mois	Diagnostic
	1 mois	Réunion de cadrage prestataire/Aquitanis
Phase 2 : scénarii et approfondissement du scénario retenu	2 mois	Scenarii et approfondissement
	1 mois	Réunion de cadrage prestataire/Aquitanis
Phase 3 : Estimation des valeurs foncières	1 mois	Estimations
	1 mois	Réunion de cadrage prestataire/Aquitanis
Présentation finale	M8	Rendu de la synthèse de l'étude

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2, sur les compétences de la métropole, notamment en matière de politique locale de l'habitat et d'aménagement de l'espace métropolitain ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment son article L431-4 1 ;

VU la délibération n°2015/0495 du 25 septembre 2015 créant l'opération d'intérêt métropolitain « Bordeaux Aéroport » ;

VU la demande formulée par Aquitanis en date du 19/04/2016 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT qu' Aquitanis envisage de lancer une opération de réhabilitation de la cité de Beutre à Mérignac, dont cet organisme est propriétaire, mais souhaite également apprécier l'opportunité d'inscrire cette opération dans un aménagement plus global du secteur ; qu'à ce titre, Aquitanis va missionner une étude de capacité et de programmation sur un périmètre de 27 ha incluant la cité de Beutre ;

CONSIDERANT que le périmètre de l'étude est situé au sein de l'opération déclarée d'intérêt métropolitain « Bordeaux Aéroport » ; qu'il est donc dans l'intérêt de Bordeaux Métropole d'être informé de l'aménagement du secteur concerné ;

CONSIDERANT par ailleurs que Bordeaux Métropole est compétente en matière de politique du logement et des aides et actions en faveur du logement social ;

DECIDE

Article 1 : d'attribuer une subvention en faveur de la société Aquitanis pour le financement d'une étude en vue d'apprécier l'opportunité de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur Avenue de l'Argonne – Base aérienne 106 à Mérignac; cette subvention correspondant à la moitié du coût de l'étude dans la limite de 20 000 € ;

Article 2 : que le montant de la subvention visé à l'article 1 sera rétrocédé à Bordeaux Métropole dans le cas où une opération d'aménagement serait effectivement lancée par Aquitanis ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à signer la convention ci-annexée et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

Article 4 : d'imputer la dépense correspondante sur le budget principal chapitre 204, article 204181, fonction 61, sous réserve de l'adoption du budget 2017.

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

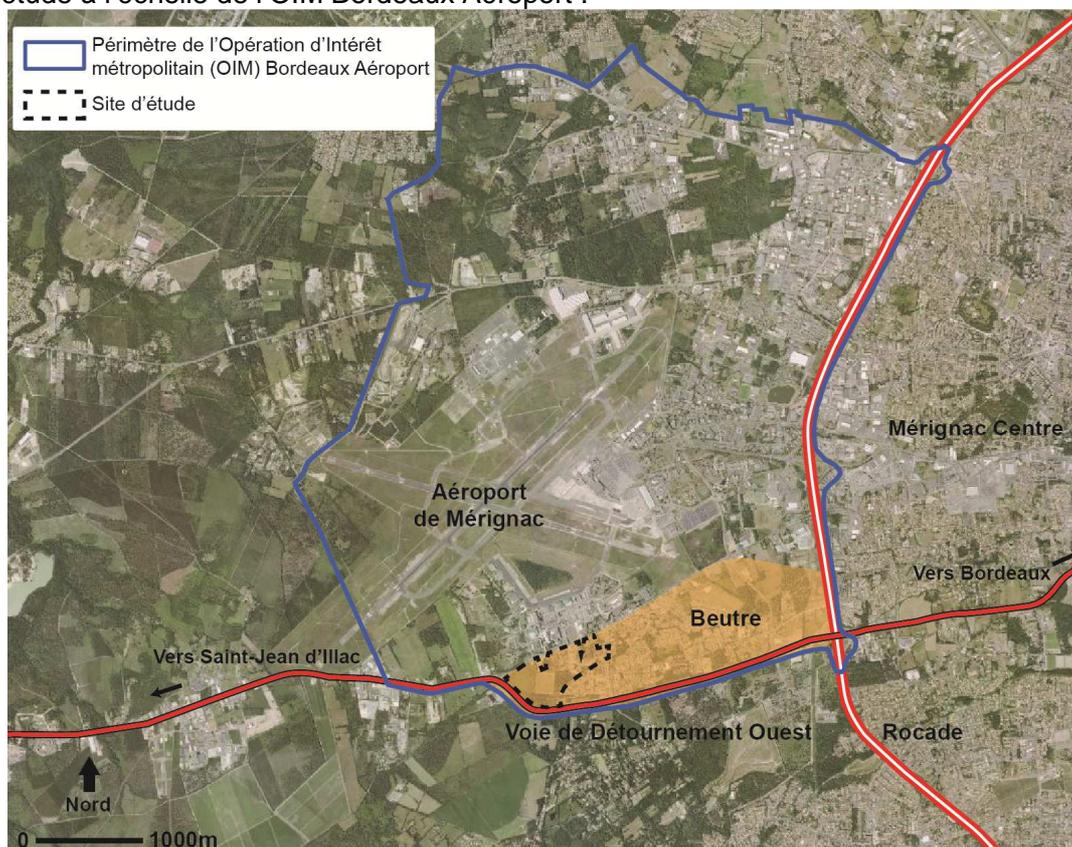
Ne prend pas part au vote : Madame DE FRANÇOIS

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 juin 2016

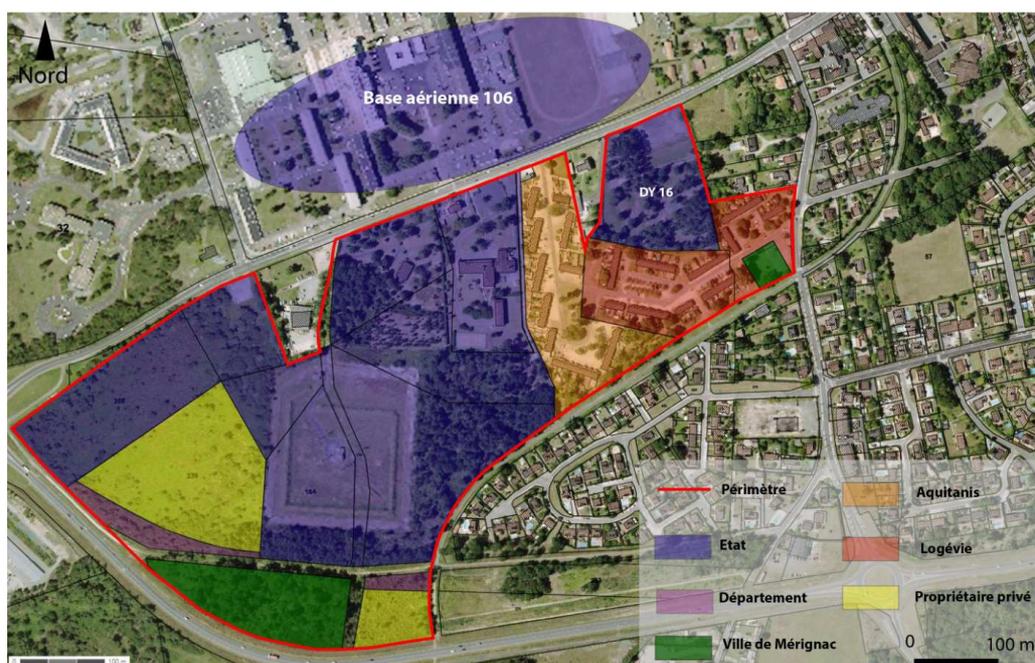
<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 15 JUILLET 2016</p> <p>PUBLIÉ LE : 15 JUILLET 2016</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Virginie CALMELS</p>
---	---

Annexe 1 : Le périmètre de l'étude

Le site d'étude à l'échelle de l'OIM Bordeaux Aéroport :



Périmètre de l'étude et domanialités :



Monsieur le Président de
BORDEAUX METROPOLE

Esplanade Charles de Gaulle
33076 BORDEAUX CEDEX

**A l'attention de Madame Camille URI, Directrice de l'Opération d'Intérêt
Métropolitain Bordeaux Aéroport
Direction Générale Valorisation du Territoire de Bordeaux Métropole**

Objet : Etude de capacité et programmation, secteur MERIGNAC Beutre

Affaire suivie par Sophie CELLE ☎ 05 56 11 17 15 ✉ s.celle@aquitanis.fr

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'étude citée en objet, nous vous sollicitons pour l'octroi d'une subvention correspondant à 50% de son coût final ; celui-ci étant estimé aujourd'hui à 40.000 €uros HT, soit une subvention maximale de 20.000 €uros HT.

Pour mémoire, dès 2011, Aquitanis avait lancé une étude de potentialité sur l'ensemble de son patrimoine urbain.

La Résidence Aquitanis de Mérignac Beutre était alors apparue comme site prioritaire de requalification et de densification. Début 2016, Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac ont validé le principe d'une réflexion urbaine élargie aux emprises voisines du patrimoine d'Aquitanis, englobant le patrimoine Logévie, et des propriétés de l'Etat, et constituant une pièce urbaine de 27 hectares se développant d'Est en Ouest face à la base aérienne 106.

Cependant, avant d'engager des études urbaines détaillées sur ce secteur, Aquitanis et Bordeaux Métropole souhaitaient s'assurer de la faisabilité du projet urbain et disposer, dans un premier temps, d'une étude de capacité et de programmation s'appuyant sur un schéma d'aménagement et sur des hypothèses programmatiques de logements et d'activités.

Plus généralement, cette étude s'inscrit dans l'action de Bordeaux Métropole, en matière de développement économique, le site faisant partie du périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroport.

Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac seront associées au pilotage de cette étude, étant précisé que si Aquitanis décidait d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble, le bilan de l'opération d'aménagement absorberait le coût de l'étude, et Aquitanis reverserait donc la somme perçue à Bordeaux métropole.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments respectueusement dévoués.

Le Directeur Général,



Bernard BLANC



**Convention portant sur le versement d'une subvention
d'investissement pour une étude de capacité et de programmation
secteur de Mérignac Beutre**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **Société Aquitanis**, représentée le directeur général, Monsieur Bernard BLANC,
domiciliée 1 avenue André Reinson - CS 30 239 - 33028 Bordeaux Cedex,

Ci-après désignée « **Aquitanis** »

Et

Bordeaux Métropole, représentée par son président Alain JUPPÉ, agissant en vertu de la
délibération n°2016-..... du

Ci-après désignée « **la Métropole** »

Aquitanis et **la Métropole** étant dénommés ci-après collectivement les « **Parties** ».

PREAMBULE

Dès 2011, **Aquitanis** avait lancé une étude de potentialité sur l'ensemble de son patrimoine urbain. La Résidence Aquitanis de Mérignac Beutre était alors apparue comme site prioritaire de requalification et de densification.

Début 2016, **Aquitanis** a décidé de lancer une réflexion urbaine élargie aux emprises voisines de son patrimoine en englobant notamment le patrimoine Logévie et des propriétés de l'Etat, et constituant ainsi une pièce urbaine se développant d'est en ouest face à la base aérienne 106.

Aquitanis souhaite s'assurer de la faisabilité foncière du projet urbain et disposer, dans un premier temps, d'une étude de capacité et de programmation, permettant notamment d'estimer la valeur foncière des terrains à acquérir.

Ce secteur étant stratégique dans le cadre de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroport, et le périmètre d'étude étant bien plus large que la seule propriété d'**Aquitanis**, **Aquitanis** a sollicité la **Métropole** en vue d'une participation financière à la réalisation de cette étude à hauteur de 50% du coût de l'étude.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

La présente convention a pour objet de préciser les obligations de chaque partie signataire et, plus particulièrement, les modalités de participation de la **Métropole** au financement pour l'exercice 2017, d'une étude de capacité et de programmation sur le secteur de Mérignac Beutre.

Aquitanis s'engage à faire réaliser une étude de capacité et de programmation sur un périmètre de 27 hectares, intégrant la cité de Beutre, la cité Logévie située sur des terrains de la ville de Bordeaux, les terrains de l'Etat et différents terrains privés et municipaux.

L'objectif de cette étude est de pouvoir apprécier la faisabilité d'une opération d'aménagement d'ensemble, par la méthode du compte à rebours, et déterminer ainsi les coûts d'acquisition foncière supportables par cette opération.

ARTICLE 2. MONTANT DE L'AIDE

Le budget prévisionnel pour cette étude est estimé à 40 000 € H.T.

La **Métropole** s'engage à octroyer à **Aquitanis** une subvention représentant la moitié du coût de l'étude dans la limite de vingt mille euros hors taxes (20 000€ HT).

ARTICLE 3. FINANCEMENT DE L'ETUDE

Cette participation est non révisable à la hausse. Au contraire si le montant du budget définitif s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la participation sera réduite au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Si, à la clôture de cette étude, la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble est assurée par **Aquitanis**, **Aquitanis** s'engage à reverser la somme perçue à la **Métropole**, le bilan de l'opération d'aménagement absorbant le coût de l'étude.

La clé de répartition précitée est uniquement valable pour les actions couvertes par la présente convention.

Elle n'engage pas les **Parties** sur une éventuelle participation financière aux coûts des études et travaux à réaliser dans les phases ultérieures du projet.

ARTICLE 4. MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Versement

Le paiement de l'aide de la **Métropole** interviendra en un seul versement.

Le versement est conditionné, d'une part, par la signature de la convention liant la **Métropole** et **Aquitanis**, et, d'autre part, par la livraison de l'étude et sur présentation de :

- un compte rendu de l'étude,
- le bilan de l'étude faisant apparaître les estimations des valeurs foncières,
- les factures acquittées ainsi qu'un état récapitulatif.

Ces justificatifs devront être transmis dans les douze mois maximum à compter de la déclaration d'achèvement de l'étude. Ce délai pourra être prorogé si la demande est justifiée.

Domiciliation de la facturation

La domiciliation des **Parties** pour la gestion des flux financiers est précisée ci-après :

	Adresse de facturation	Service administratif responsable du suivi des factures	
		Nom du service	N° téléphone / adresse électronique
Aquitanis	1, avenue André Reinson CS 30 239 33028 Bordeaux Cedex	Direction Aménagement Urbain	05 56 11 87 00
la Métropole	Bordeaux Métropole Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux cedex	Direction Générale Finances et Commande Publique	05 56 99 85 47 fgarnier@bordeaux-metropole.fr

Compte à créditer

Les paiements seront effectués au vu d'un justificatif (RIB) sur le compte ouvert au nom du bénéficiaire auprès de l'établissement bancaire :

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé
40031	00001	0000139831P	44

ARTICLE 5 AUTRES DISPOSITIONS FINANCIERES

Cette aide est imputée sur les crédits métropolitains sur le budget principal chapitre 204, article 204181, fonction 61, sous réserve de l'adoption du budget 2017.

ARTICLE 6 DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les **Parties**, et prendra fin après achèvement de l'étude

Toutefois, l'engagement d'**Aquitanis** à rembourser la **Métropole**, tel que prévu à l'article 3, perdure jusqu'à la prise de décision concernant la réalisation ou non de l'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 7 COMMENCEMENT D'EXECUTION DE L'OPERATION

Le bénéficiaire s'engage à commencer l'opération au plus tard dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de notification de la présente convention et à en informer par lettre recommandée avec accusé de réception l'autorité administrative désignée ci-après :

Monsieur le Président
Bordeaux Métropole
Direction Générale Valorisation du Territoire de Bordeaux Métropole
Mission Stratégie Territoriale et Ingénierie
Esplanade Charles de Gaulle
33076 Bordeaux Cedex
tél : 05 56 99 84 84

Le défaut de commencement de l'opération dans le délai précisé pourra entraîner à la libre appréciation de la **Métropole**, la résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 9, sauf autorisation de report octroyé par décision du Président de Bordeaux Métropole.

Cette autorisation de report ne pourra cependant excéder deux ans et ne pourra intervenir que sur demande justifiée du bénéficiaire réceptionnée par le Président de Bordeaux Métropole.

ARTICLE 8 ABANDON DU PROJET

En cas d'abandon du projet, le bénéficiaire devra en informer sans délai par écrit le Président de Bordeaux Métropole en envoyant son courrier à l'adresse figurant à l'article 7.

Dans ce cas, le montant de la subvention de la Métropole sera recalculé sur la base du bilan de clôture de l'étude, au prorata des dépenses réellement effectuées.

ARTICLE 9 RESILIATION

En cas de manquement par **Aquitanis** à l'une des obligations stipulées dans le présent contrat, la résiliation de la convention pourra être prononcée, à l'expiration d'un délai de un mois, suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Cette résiliation est, en outre, encourue dans les mêmes conditions en cas de :

- non exécution partielle ou totale de l'opération visée à l'article 1er,
- constat d'un changement dans l'objet de la subvention,
- liquidation judiciaire.

ARTICLE 10 REVERSEMENT

En cas de résiliation, la **Métropole** pourra faire procéder au reversement partiel ou total des sommes versées, notamment dans le cas d'abandon du projet, selon les modalités prévues à l'article 8.

Il sera également procédé de plein droit à la récupération des sommes versées non affectées à l'opération.

ARTICLE 11 RESPONSABILITE

Le reversement de l'aide attribuée en application des stipulations de l'article précédent ne fait pas obstacle à ce qu'une éventuelle action en responsabilité soit exercée par la **Métropole** devant la juridiction compétente telle que mentionnée à l'article 12.

ARTICLE 12 LITIGES

Les parties conviennent que tout litige pouvant naître de la présente convention sera déféré auprès du tribunal administratif de Bordeaux.

Fait en trois exemplaires originaux,

A Bordeaux, le
Pour Aquitanis

A Bordeaux, le
Pour Bordeaux Métropole

Etude de capacité – Quartier de Mérignac Beutre

Cahier des charges



Sommaire

I.	CONTEXTE DE L'ETUDE	3
a.	Cadre de l'étude	3
b.	Situation – Présentation générale du secteur d'étude.....	3
c.	Le périmètre de l'étude capacitaire	6
d.	Les intentions pour ce site.....	7
e.	Les enjeux de l'étude.....	7
f.	Organisation de la maîtrise d'ouvrage et pilotage de l'étude.....	8
II.	LE MARCHE	8
a.	Objet	8
b.	Organisation et livrables	10
c.	Durée de la mission	10
d.	Conditions d'exécution	11

I. CONTEXTE DE L'ETUDE

a. Cadre de l'étude

Dès 2011, Aquitanis avait lancé une étude de potentialité sur l'ensemble de son patrimoine urbain. La Résidence Aquitanis de Mérignac Beutre était alors apparue comme site prioritaire de requalification et de densification.

Début 2016, la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont validé le principe d'une réflexion urbaine élargie aux emprises voisines du patrimoine d'Aquitanis, englobant notamment le patrimoine Logévie, et des propriétés de l'Etat, et constituant une pièce urbaine se développant d'Est en Ouest face à la base aérienne 106.

Cependant, **avant d'engager des études urbaines détaillées sur ce secteur, Aquitanis souhaite s'assurer de la faisabilité foncière du projet urbain et disposer, dans un premier temps, d'une étude de capacité, permettant notamment d'estimer la valeur foncière des terrains à acquérir.** Cette étude capacitaire devra s'appuyer sur un schéma d'aménagement fondé sur des hypothèses programmatiques mais en aucun cas, à ce stade de la réflexion, sur un programme immobilier précis ou un projet de type AVP.

b. Situation – Présentation générale du secteur d'étude

Une position géographique attractive sans identité spécifique

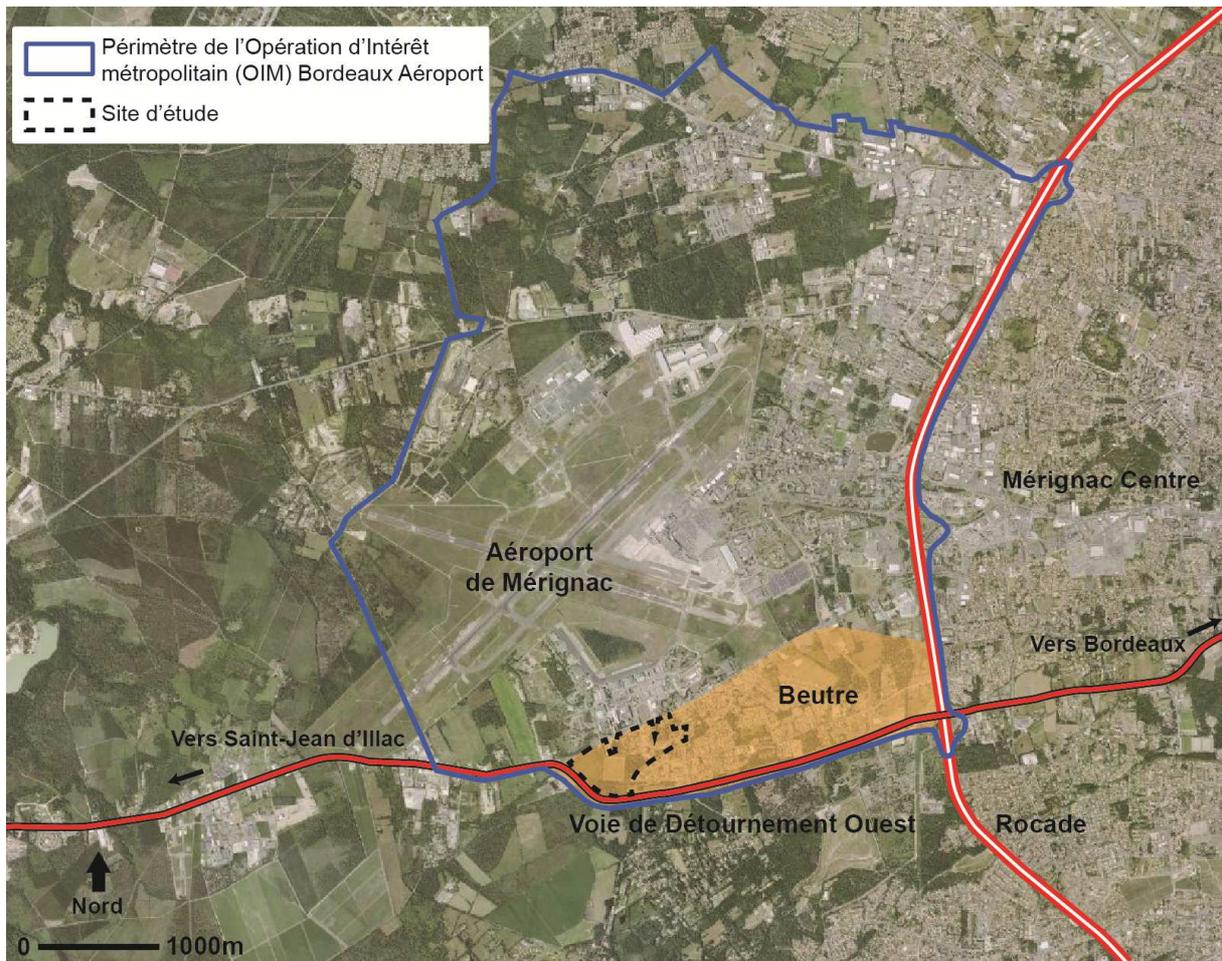
Le quartier de Beutre se situe, en extra-rocade, sur la partie Ouest de la commune de Mérignac – 2^{ème} commune de Bordeaux Métropole pour le nombre d'habitants : 66 000 –.

Il se trouve juste au sud de l'aéroport de Mérignac et de ses nombreuses zones d'activités. Le secteur est situé à proximité immédiate d'espaces naturels de qualité et accessibles (comme la coulée verte Pessac Mérignac); il est desservi par le réseau de transport TBC (bus ligne 30) et des pistes cyclables de Bordeaux Métropole. L'avenue de l'Argonne va faire l'objet d'une requalification dès 2016-2017 entre le site d'étude et le cœur du quartier de Beutre, intégrant de larges trottoirs et des pistes cyclables sécurisées.

Le secteur d'étude bénéficie en outre de plusieurs équipements de proximité :

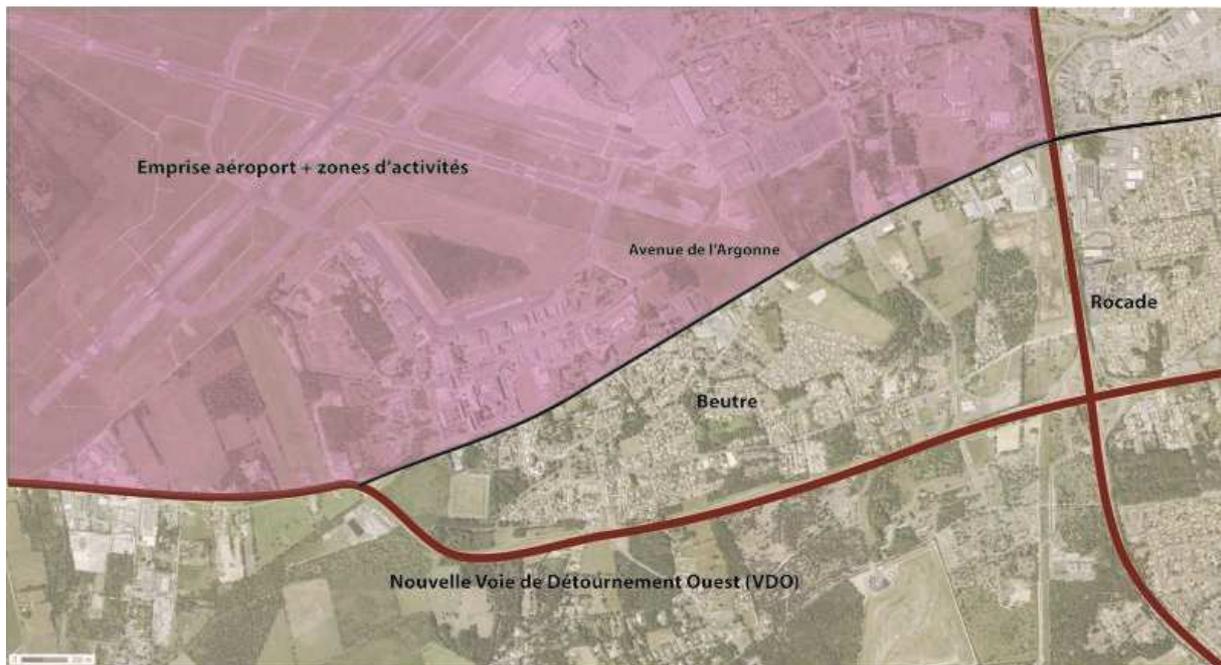
- groupe scolaire,
- mairie annexe,
- médiathèque,
- maison de quartier.

Le site est très marqué par la proximité de l'aéroport de Mérignac, qui lui confère une position stratégique et qui sera à prendre en compte dans l'étude, notamment en termes de nuisances sonores, mais aussi au niveau des dynamiques économiques pouvant être engendrées par cette proximité.



Le site d'étude à l'échelle de l'OIM Bordeaux Aéroport

Cependant, ce secteur de Beutre apparaît aujourd'hui comme enclavé -- entre aéroport, rocade et nouvelle voie de détournement ouest (VDO) au Sud -- et plus généralement en



mal d'identité dans son rapport avec le reste de la Ville.

La présence d'un ensemble d'habitat social individuel datant de la fin des années 60

Le développement du quartier de Beutre s'est essentiellement effectué depuis les années 1960/1970, autour de son hameau historique, sous la forme d'une zone pavillonnaire, correspondant à l'étalement urbain de la métropole bordelaise durant les 30 Glorieuses. Les résidences d'habitat social Aquitanis et Logévie se situent au cœur du périmètre d'étude. Il s'agit de maisons d'habitation groupées construites en 1968 et 1970 pour reloger les ménages du quartier de Mériadeck à Bordeaux, lors de sa transformation en cité administrative. On compte 45 logements pour le patrimoine Aquitanis et 48 pour le patrimoine Logévie. L'ensemble des logements est occupé et présente un faible taux de rotation, avec des loyers très attractifs et peu d'impayés. Toutes ces habitations de plain-pied sont desservies par des voies publiques ou privées connectées au chemin Pagneau ou à l'avenue de l'Argonne.

Le projet de reconfiguration de la base militaire aérienne 106

Cette base militaire s'étend aujourd'hui au Nord de l'avenue de l'Argonne, face aux patrimoines Logévie et Aquitanis, et dispose de bâtiments annexes au Sud de l'avenue (mess des officiers, résidence du commandant) sur des parcelles voisines de la résidence Aquitanis. En surplus, l'Etat dispose de terrains non bâtis attenants situés à l'Ouest du mess des officiers qui s'étendent jusqu'au giratoire (carrefour av de l'Argonne/av. F Mitterrand vers Saint Jean d'Illac).

L'effectif de la BA106 doit se renforcer à court terme avec l'arrivée de 300 personnes supplémentaires. Une réflexion est actuellement menée par les services de l'Etat pour rationaliser certains équipements annexes (mess des officiers...) ou créer de nouveaux équipements en lien avec la base aérienne (crèche...).

Ce projet de reconfiguration fera l'objet d'une programmation et s'accompagnera d'un remembrement des fonciers Etat situés au Sud de la voie qui pourraient être en partie ou en totalité cédés pour la réalisation d'un projet d'aménagement.

D'ores et déjà, la programmation générale de la crèche est connue : elle consiste en une capacité de 30 berceaux sur une emprise foncière de 3500 m² à prendre obligatoirement sur une propriété Etat du secteur d'étude ; une emprise partielle de la parcelle DY 16 (face à la base aérienne) est fortement pressentie pour recevoir cet équipement.

Les dynamiques métropolitaines: le volet économique

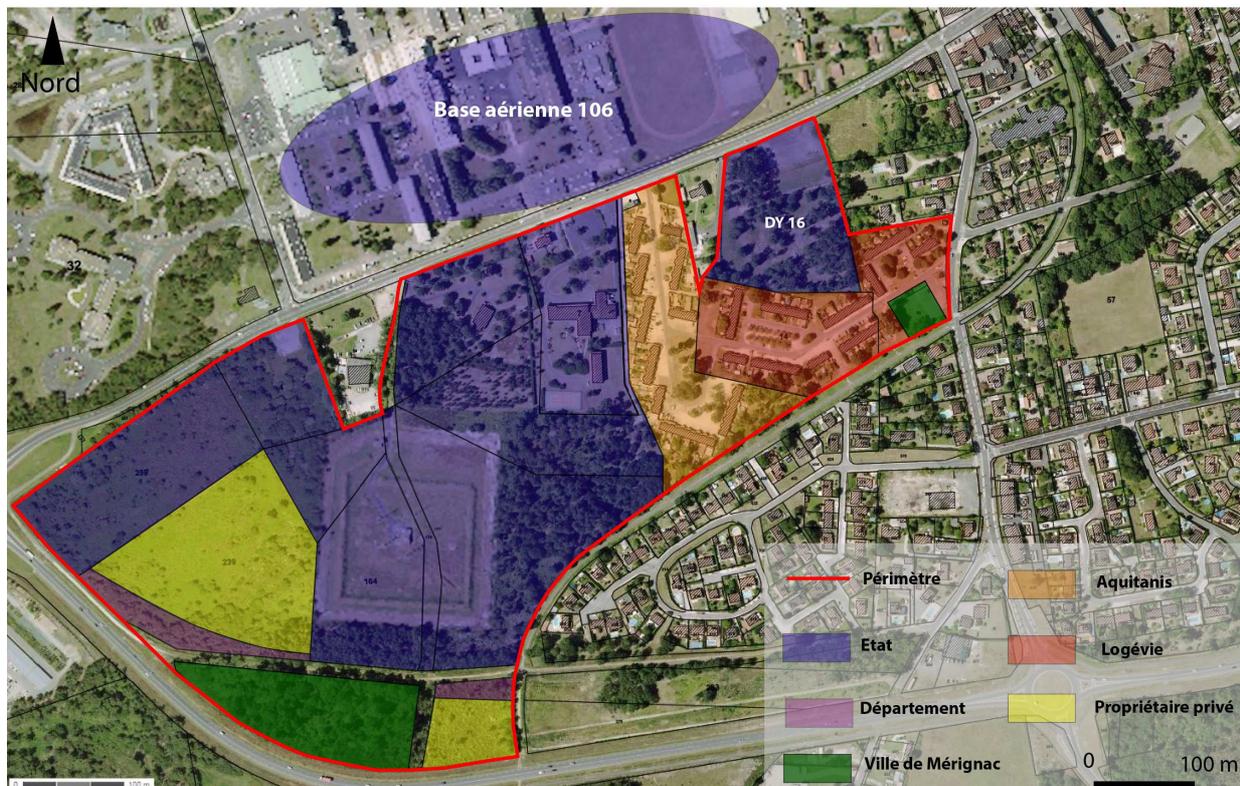
Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, Bordeaux Métropole a créé, sur un périmètre de 2500 ha englobant le site d'étude, une Opération d'Intérêt Métropolitain dénommée Bordeaux Aéroport. Cette OIM vise à créer 10 000 emplois d'ici 2030 dans l'agglomération en particulier dans la filière aéronautique, spatial, défense. Cette étude de capacité devra donc intégrer une possible programmation d'activité économique par :

- l'intégration d'une programmation de locaux d'activités (locaux polyvalents avec bureaux+entrepôt) à destination des sous- traitants de l'aéronautique, a priori sur la partie

Ouest du secteur d'étude à partir du chemin actuel de Lagace Vieille jusqu'au giratoire (carrefour av de l'Argonne/av. F Mitterrand vers Saint Jean d'Illac).

- L'intégration d'une programmation de commerces/services de proximité à envisager en lien en lien avec les futurs programmes de logements, d'équipements (crèche).

c. Le périmètre de l'étude capacitaire



Périmètre de l'étude et domanialités

L'étendue du périmètre de l'étude capacitaire est d'environ 27 hectares, décomposé comme suit en termes de domanialité :

- la parcelle Aquitanis: 23 757 m²
- Les parcelles Logévie (preneur à bail emphytéotique)/Ville de Bordeaux (bailleur): 24 835m²
- Les parcelles appartenant à la ville : 18 117 m²
- Les parcelles appartenant à l'Etat : environ 17 hectares
- Les parcelles appartenant à des propriétaires privés : 32 251 m²
- Les parcelles appartenant au Département : 6366 m²

d. Les intentions pour ce site

Plus généralement, lors de la future requalification urbaine du site, Aquitanis entend affirmer les spécificités du quartier qui lui confèrent déjà une identité et une qualité de vie.

L'intervention sur le site devra, **dans une logique de développement durable**, s'appuyer en priorité sur :

- **La valorisation des qualités et du potentiel paysagers du site** : boisement existants, lieux de promenade,...
- **Le choix d'une densification raisonnée** soucieuse de l'insertion des programmes immobiliers,
- **La prise en compte des deux cités populaires**, avec la vie de quartier qui en découle et qui doit être préservée.

e. Les enjeux de l'étude

- **Identifier la capacité constructive du périmètre**

Dans le cadre de cette démarche, l'étude devra intégrer :

- La définition d'un **schéma d'organisation fonctionnelle des espaces publics et privés du site**,
- La définition d'un **programme de construction**, soit :
Une offre résidentielle diversifiée,
Une offre de commerces/services en lien avec l'habitat,
La programmation d'équipements attendue par l'Etat (nouvelle crèche à situer sur parcelle DY16),
Une programmation de locaux économiques destinée à l'accueil de sous-traitants du secteur aéronautique, à situer à l'Ouest du périmètre, à proximité du giratoire.
- **Une approche par densification d'opportunité et démolition ponctuelle du tissu urbain actuel**, y compris pour les emprises bâties composées des pavillons mitoyens Aquitanis et Logévie, ainsi que des bâtiments annexes de la base aérienne.

- **Livrer un compte à rebours aménageur permettant d'estimer le coût d'acquisition du foncier possible pour sortir l'opération**

Sur la base de la capacité constructive identifiée, l'étude doit permettre d'estimer, en fonction des dépenses nécessaires pour aménager l'ensemble du site, et des recettes potentielles dégagées de la vente du foncier constructible (résidentiel et économique), d'après la méthode de « compte à rebours », une fourchette de prix d'acquisition du foncier, propriétaire par propriétaire, et parcelle par parcelle.

f. Organisation de la maîtrise d'ouvrage et pilotage de l'étude

Instance décisionnelle, le comité de pilotage est organisé et piloté par le directeur général d'Aquitanis ou son représentant. Les autres membres du comité de pilotage sont :

- Le Maire de Mérignac ou son représentant,
- Le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant.

Le comité de pilotage se réunit à chaque étape importante des études, à savoir :

- pour le lancement des études (installation du groupe de suivi, définition du calendrier de déroulement de l'étude, identification des personnes ressources, approfondissement des volontés et attentes locales, ...)
- à chaque étape : avancement et arbitrages
- pour la réception des études : présentation.

Afin de répondre aux enjeux identifiés, il est demandé au prestataire d'effectuer une étude de capacité à partir d'une méthodologie efficace, dont le contenu est détaillé ci-dessous.

II. LE MARCHE

a. Objet

Le contenu de la mission demandée au prestataire est composé de 3 phases :

Phase 1 : diagnostic

Cette première étape est destinée à analyser de manière pertinente le site d'étude. Le croisement des échelles et des thématiques est alors indispensable. Cependant, s'agissant d'aboutir à une première approche capacitaire, ce diagnostic préalable sera moins exhaustif et approfondi que dans le cadre d'une étude urbaine et devra prioritairement traiter des thématiques suivantes :

- identification des projets ayant un impact sur le quartier,
- contexte actuel du quartier (occupations, équipements, espaces naturels, accès, infrastructures, risques, ...)
- analyse prospective des usages et des besoins en espaces et équipements publics, collectifs privés, dans le quartier,
- analyse foncière exhaustive (plan parcellaire, note sur la situation foncière, état parcellaire),
- synthèse des données environnementales applicables au site (diagnostic zone humide, diagnostic pollution,...), ces données étant fournies par le maître d'ouvrage,

- analyse des documents de planification urbaine et des règles d'urbanisme applicables au site,
- analyse des servitudes techniques applicables au secteur,
- analyse sommaire des voiries et réseaux divers.

Phase 2 : proposition de 2 scénarii d'organisation fonctionnelle et approfondissement du scénario retenu

Cette seconde phase repose concrètement sur l'élaboration de 2 scénarios correspondant à 2 visions du secteur. Ce sont des scénarios d'organisation urbaine, définissant pour chacun une constructibilité indicative.

Le comité de pilotage choisira une option ou une synthèse des 2 approches préconisées. Les prescriptions et orientations pour chaque scénario peuvent rester ici générales, elles seront déclinées par îlot au sein du scénario de synthèse.

Une fois que le scénario consensuel sera défini, le prestataire devra procéder à son approfondissement et présentera les différents volets s'y rapportant :

- la précision du périmètre d'intervention
- le schéma d'organisation fonctionnelle du secteur
- la programmation de l'offre nouvelle en logements avec la nature du programme : produit logement, typologie, Surface de Plancher,...
- la programmation de l'offre de locaux d'activité, commerces et services avec la nature du programme : typologie des locaux, Surface de Plancher,...
- le découpage foncier et l'implantation des constructions : fiche îlots avec emprise foncière, prescriptions d'urbanismes s'y rapportant, capacité constructives, volumétrie,...).

Phase 3 : estimation de la valeur foncière des terrains à acquérir

Sur la base du scénario retenu et de son programme de construction, le prestataire estimera la valeur à laquelle un opérateur d'aménagement pourrait acquérir le foncier pour dégager une opération d'ensemble équilibrée.

b. Organisation et livrables

- **Organisation générale**

Le déroulement pourra se décomposer comme suit avec les durées indicatives suivantes

Phase	Temps d'étude	Action
Lancement de l'étude	M0 + 1 mois	OS de démarrage des études
		Réunion de lancement
Phase 1 : Diagnostic	1 mois	Diagnostic
	1 mois	Réunion de cadrage prestataire/Aquitanis
		Validation par le comité de pilotage
Phase 2 : scénarii et approfondissement du scénario retenu	2 mois	Scenarii et approfondissement
	1 mois	Réunion de cadrage prestataire/Aquitanis
		Validation par le comité de pilotage
Phase 3 : Estimation des valeurs foncières	1 mois	Estimations
	1 mois	Réunion de cadrage prestataire/Aquitanis
		Validation par le comité de pilotage
Présentation finale	M8	Rendu de la synthèse de l'étude

- **Livrables**

Aquitanis souhaite effectuer une réunion de cadrage avec le prestataire, pour chaque phase, 3 semaines avant la validation par le comité de pilotage. A chacune de ces rencontres, un rendu papier au format A3 clair et argumenté, et un rendu numérique en fichier PDF et DWG (sur support CD), en 3 exemplaires, est attendu. Le rendu final se fera sous la même forme.

Pour chaque étape et pour le rendu final, une présentation orale explicitant la réflexion, sous format PowerPoint, est à prévoir.

c. Durée de la mission

La durée globale de l'étude sera de 8 mois maximum y compris les phases de validation. Le découpage de la mission par grande phase est détaillé ci-dessus.

d. Conditions d'exécution

Le titulaire devra accomplir sa mission dans les règles de l'art, conformément aux décrets et lois en vigueur. Il agira sous l'autorité et selon les directives du maître d'ouvrage en liaison avec les différents intervenants appelés à contribuer à la réalisation de l'étude.

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer au futur titulaire du présent marché tous les documents graphiques ou écrits qui pourront faciliter l'exercice de sa mission.