

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2020	N° 2020-281

Convocation du 18 septembre 2020

Aujourd'hui vendredi 25 septembre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, Mme Emmanuelle AJON, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Marie-Claude NOEL
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Gwénaél LAMARQUE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG
M. Guillaume MARI à Mme Delphine JAMET
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Claudine BICHET à partir de 12h20
Mme Céline PAPIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 12h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN jusqu'à 10h30
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 10h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Cyrille JABER à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 25 septembre 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2020-281

Floirac - Renouvellement urbain du quartier de Dravemont - Signature de la Convention de partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) en vue du soutien à un projet de construction d'un nouveau centre commercial - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. LE CONTEXTE DE LA PRESENTE DELIBERATION

Le quartier de Dravemont, situé au nord-est de la commune de Floirac, fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain ambitieux.

Classé en quartier prioritaire de la politique de la ville, ce quartier était resté à l'écart des dynamiques de renouvellement urbain portées sur la rive droite par le précédent Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Il connaît de nombreux dysfonctionnements :

- la prégnance du parc social concentré dans de grands bâtiments en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant, et la spécialisation de ce parc marqué par des indicateurs de fragilité et une faible mixité sociale. Le quartier comporte 2460 habitants et 689 logements quasi exclusivement en locatif social (93%),
- l'image de la galerie commerciale, « verrue » au centre du quartier, très dégradée, entraîne une faible attractivité de l'offre commerciale existante,
- l'obsolescence des équipements publics et leur manque de visibilité,
- la faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.

Partant de ces constats, Bordeaux Métropole a souhaité définir et mettre en œuvre un projet global de renouvellement urbain sur le quartier de Dravemont. Le pilotage de ce projet est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains et relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement.

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire a été missionnée en novembre 2016 par Bordeaux Métropole pour accompagner le processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain.

La conception de ce projet s'appuie sur un processus de concertation mené tout au long de son élaboration. Le bilan de la concertation réglementaire a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain le 29 novembre 2019.

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier. Les objectifs validés dans le plan guide sont :

- réhabiliter et diversifier le parc existant de logements et développer une offre complémentaire de logements diversifiés,
- créer un pôle d'équipements publics de qualité et attractif à l'échelle du territoire, en retravaillant l'offre scolaire, et en renouvelant l'offre existante en matière socio-culturelle,
- restructurer l'offre commerciale à l'échelle du quartier, en démolissant le centre commercial actuel, et en recomposant une offre adaptée permettant de faire du quartier un lieu de destination,
- offrir des espaces publics et des voiries de qualité pour un meilleur fonctionnement urbain favorisant les usages, l'appropriation des habitants, et la clarification des statuts fonciers.

L'urgence de mener une intervention lourde sur le quartier de Dravemont a été confortée par l'éligibilité du quartier au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le projet est à ce titre éligible à des financements importants de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines, aussi bien en matière d'habitat en poursuivant la réhabilitation du parc locatif public et en favorisant l'accession sociale et la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville, qu'en matière économique en améliorant la qualité des espaces économiques, et enfin en matière de mobilité en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public.

2. OBJET DE LA CONVENTION AVEC L'AGENCE NATIONALE DE LA COHESION DES TERRITOIRES

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la recomposition de la centralité commerciale face à l'obsolescence de la galerie commerciale existante et de ses abords constitue un enjeu majeur et une des conditions de réussite de la requalification du quartier.

L'offre commerciale actuelle est composée d'une galerie marchande en copropriété, comportant une trentaine de lots au total, dont un supermarché (enseigne LIDL), une boucherie et un tabac-presse. Cette offre est complétée par une pharmacie située à proximité, sur une parcelle indépendante.

La morphologie de la galerie commerciale a conduit au déclin progressif de l'activité commerciale dont la vacance n'a cessé d'augmenter.

La galerie commerciale est ainsi devenue un point noir du quartier et cristallise un ensemble de difficultés : composition spatiale de la galerie refermée sur elle-même, vétusté des commerces, manque d'entretien, dégradations récurrentes, vacance élevée, ambiance et image extrêmement négatives. A ceci s'ajoute la complexité du statut juridique de la copropriété.

L'étude urbaine a donc confirmé la nécessité d'agir sur la galerie commerciale pour enclencher un retournement d'image.

Le projet de renouvellement urbain prévoit ainsi la démolition de la galerie, qui laissera place à un espace réaménagé en cœur de quartier sur lequel sera implanté un équipement public porteur d'une ambition nouvelle pour le quartier.

La démolition de la galerie commerciale s'accompagne d'un souhait fort de la collectivité de maintenir une offre commerciale de proximité dans le quartier, enjeu auquel se doit de répondre le projet de renouvellement urbain. C'est pourquoi, le projet de renouvellement urbain prévoit la reconstruction de ces commerces de proximité en vis-à-vis du nouvel équipement, sur le futur axe Est-Ouest qui structurera et reliera les différentes composantes du quartier dans le cadre de la recomposition urbaine engagée. Ce nouveau bâtiment de commerces permettra de proposer des solutions de transfert aux commerçants de la galerie commerciale actuelle, afin de maintenir une offre de proximité à l'échelle du quartier.

A noter que ce nouveau bâtiment n'inclut pas le supermarché LIDL qui a souhaité rester sur son site actuel, en engageant toutefois un projet de démolition-reconstruction afin de proposer un bâtiment neuf en adéquation

avec la rénovation du quartier. LIDL restera donc propriétaire de son assiette foncière, constituée à ce jour de plusieurs lots de la copropriété commerciale. Il en est de même pour la pharmacie, dont les propriétaires souhaitent également rester sur le site actuel.

L'Epareca (Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux), intégré depuis le 1er janvier 2020 à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), sera maître d'ouvrage de la construction de ce nouveau bâtiment de commerces.

L'ANCT est un établissement public à caractère industriel et commercial de l'État dont la mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s'agit d'un établissement public de l'État créé spécifiquement pour intervenir dans les quartiers en difficulté, là où le privé notamment ne s'implante pas en raison des risques financiers que cela suscite. Il dispose d'une expérience importante dans le domaine de la création de pôles artisanaux et commerciaux en quartier prioritaire, étant déjà intervenu à de nombreuses reprises dans des projets de renouvellement urbain accompagnés par l'ANRU au titre du précédent programme national de renouvellement urbain.

Le programme commercial porté par l'ANCT porte sur environ 860 m² de surface utile, permettant d'installer une dizaine d'activités et de transférer une partie des commerces de la galerie. Les 860 m² projetés se décomposent comme suit :

- tabac-presse,
- salon de coiffure 1,
- salon de coiffure 2,
- toilettage animaux,
- bar-brasserie,
- restauration rapide,
- antenne de la Poste,
- boulangerie,
- boucherie,
- taxiphone-épicerie.

Outre la maîtrise d'ouvrage de la construction de cet équipement commercial, l'ANCT assurera également sa gestion future et son exploitation. L'ANCT conservera la propriété du centre commercial pendant le temps nécessaire pour assurer la pérennité de son fonctionnement.

Cette opération sera accompagnée d'une charte proposant des actions pour favoriser l'insertion et l'emploi des habitants du quartier.

Suite à la décision du Conseil d'administration de l'Epareca du 26 novembre 2019 (devenue ANCT au 1er janvier 2020), qui s'est prononcé favorablement sur la maîtrise d'ouvrage et le financement de cette opération, il convient aujourd'hui de mettre en place une convention de partenariat entre l'ANCT, Bordeaux Métropole et la ville de Floirac pour accompagner la mise en œuvre de ce projet.

Ce projet de convention, annexé au présent rapport, détaille les engagements de chacun des partenaires sur les modalités de réalisation de l'équipement et son plan de financement.

Concernant les modalités de réalisation de l'équipement, l'ANCT s'engage, par cette convention, à mettre en œuvre l'opération en en assurant la maîtrise d'ouvrage. L'ANCT assurera donc l'acquisition du foncier, le financement de l'opération, la commercialisation, puis la contractualisation avec les commerçants. L'ANCT s'engage également à conserver la propriété de l'équipement pendant le temps nécessaire pour en assurer la pérennité de fonctionnement.

Bordeaux Métropole s'engage quant à elle à céder à titre onéreux le terrain d'assiette foncière du futur équipement, à acquérir le surplus de l'assiette foncière issu de la restructuration, et à réaliser les aménagements et raccordements nécessaires au bon fonctionnement de cette opération.

Le bilan d'exploitation de cette opération étant déficitaire, un certain nombre de cofinancements sont nécessaires pour contribuer à la réalisation de l'opération. En effet, les produits d'exploitation ne couvrent pas le coût total de l'opération, estimé à 2 231 872 € HT, dans la mesure notamment où les loyers pratiqués par l'ANCT sont volontairement modérés et progressifs afin de répondre aux spécificités du contexte local.

Le plan de financement prévisionnel, annexé à la convention, prévoit ainsi des cofinancements à hauteur de :

- 104 605 € apportés par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle relative au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain,
- 285 774 € apportés par Bordeaux Métropole dans le cadre du soutien au projet de renouvellement urbain,
- 478 820 € apportés par la Région au titre du programme « Soutenir l'attractivité économique et commerciale » dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- 478 820 € apportés par le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) au titre de l'axe 5.1 dédié aux quartiers urbains en difficulté. A noter que le régime d'aides d'Etat ne s'applique pas à ce projet, considérant que celui-ci est hors champ concurrentiel. Ce projet sera donc instruit en application du régime des « infrastructures locales ».

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 la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°2017/339 du 19 mai 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont et portant ouverture de la concertation préalable,

VU la délibération n° 2019-743 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac,

VU la délibération n° 2019-825 du 20 décembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la convention pluriannuelle pour les quartiers prioritaires du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU),

VU la convention cadre du Contrat de ville de la Métropole Bordelaise 2015-2020,

CONSIDERANT l'intérêt pour le projet de renouvellement urbain de Dravemont de poursuivre le partenariat avec l'agence nationale de la cohésion des territoires pour la réalisation d'un nouveau centre commercial

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention ci-annexé et son volet budgétaire.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention ci-annexée et tout document élaboré en application de celle-ci.

Article 3 : Les crédits correspondant au montant de la subvention prévisionnelle accordée à l'Agence nationale de la cohésion des territoires pour cette opération, d'un montant de 285 774 €, sont prévus au plan pluriannuel d'investissement, et seront imputés au chapitre 204 article 2324 du budget, CDR DBC.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2020

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 SEPTEMBRE 2020</p> <p>PUBLIÉ LE : 30 SEPTEMBRE 2020</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU</p>
---	---