

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 novembre 2020	N° 2020-415

Convocation du 20 novembre 2020

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 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, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, 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. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, Mme Fabienne HELBIG, M. Michel LABARDIN, M. Jacques MANGON, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alexandre RUBIO à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST
Mme Josiane ZAMBON à Mme Véronique FERREIRA
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Myriam BRET à M. Jean TOUZEAU
Mme Pascale BRU à M. Stéphane DELPEYRAT
Mme Camille CHOPLIN à M. Pierre HURMIC
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Gérard CHAUSSET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Laure CURVALE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Isabelle RAMI
Mme Sylvie JUQUIN à M. Patrick LABESSE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Claudine BICHET
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN
Mme Harmonie LECERF à M. Pierre HURMIC
Mme Anne LEPINE à M. Alain GARNIER
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Marc MORISSET à M. Maxime GHESQUIERE
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Michel LABARDIN
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN
M. Thierry TRIJOLET à Mme Marie RECALDE
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel LABARDIN

EXCUSE(S) :

M. Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 13h40
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h00
M. Nordine GUENDEZ à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h15
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Olivier CAZAUX à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h20
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h00
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
Mme Zeineb LOUNICI à M. Jérôme PEScina à partir de 15h40
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20
Mme Eva MILLIER à M. Jérôme PEScina à partir de 15h40
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 15h40
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 novembre 2020	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Sud	<i>N° 2020-415</i>

BEGLES - ZAC « Quartier de la Mairie » - Evolution du programme de constructions - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux devenue au 1^{er} janvier 2015 Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création/réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003. En 2013, par délibération n°2013/502, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de réalisation de cette ZAC.

- Cette opération est une ZAC multi-sites de 12,5 ha qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheries, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle a pour objectif de :
 - renforcer le centre-ville de Bègles, par un effort de renouvellement urbain, et de développer une « ville jardin »,
 - offrir une grande diversité de logements, de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,
 - améliorer les liaisons inter-quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre ville,
 - réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux,
 - accompagner cette offre d'habitat de locaux destinés à des commerces et services.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 391 logements dont 20% de logements sociaux et 80% en accession libre. En 2007, la ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord du secteur des Sècheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 473 logements. Enfin en 2013, par délibération du 12 juillet 2013, le Conseil de Communauté a validé un nouveau programme de construction qui porte à 659 le nombre de logements à créer. Ce chiffre a été recalé à 693 logements au cours de l'année 2017.

Le dossier de création/réalisation prévoyait l'ouverture de deux nouvelles classes par la réhabilitation du groupe scolaire Joliot Curie. Au vu du nouveau programme de constructions, le nombre de classes à créer est porté à 3.

Le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC porte essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement,

l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et la création d'un parking public dans le secteur des Sécheries.

Evolution du programme général de construction : îlot de la Morue Noire

L'unité foncière, composée des parcelles AS 312, 314, 319 et 106 appartenant respectivement à la ville de Bègles, Bordeaux Métropole et Aquitanis, se trouve dans le périmètre de la ZAC mairie secteur des sécheries sans pour autant constituer à ce jour un îlot opérationnel porté au bilan du projet. Cette unité foncière abrite le bâtiment de la Morue Noire qui est le dernier représentant des anciennes sécheries présentes sur le site. Ce bâtiment dans lequel était installée la sécherie Sauveroche constitue un élément patrimonial et un marqueur historique.

La commune de Bègles, propriétaire de ce bâti, souhaitait, depuis plusieurs années déjà, valoriser ce bien tout en conservant toute ou partie de cette marque du passé. Plusieurs projets ont été envisagés avec divers opérateurs mais n'ont jamais abouti, faute de modèle économique soutenable.

Au fil des réflexions entre la Métropole, la ville de Bègles et l'aménageur de la ZAC, il est apparu que le remembrement des quatre parcelles concernées pouvait constituer une unité foncière susceptible de s'intégrer de façon pertinente dans la ZAC pour en devenir un îlot opérationnel. Toutefois, il ne s'agissait pas d'identifier un foncier *lambda* supplémentaire destiné à accueillir de nouvelles constructions mais, bel et bien de poursuivre le travail engagé jusqu'ici sur cette opération d'aménagement en vue de permettre l'émergence de nouveaux projets innovants, tant sur la façon d'habiter que sur le mode constructif. (cf annexe)

L'objectif sur cet îlot serait la réalisation d'un programme immobilier comprenant des locaux d'activité permettant de développer une offre pour les acteurs de l'économie sociale et solidaire, quatre logements collectifs sociaux et treize logements collectifs en accessions libre et abordable. Toutefois, les programmes réalisés auraient pour objectif de franchir une nouvelle étape dans les objectifs écologiques de la ZAC. En effet, si l'intégration paysagère et la présence de la nature à l'échelle des Sécheries constitue aujourd'hui une identité forte et revendiquée par les élus aussi bien que les habitants, les programmes réalisés ne se sont pas distingués dans leurs modes constructifs. L'aménagement de l'îlot devra répondre à cette ambition à tous les niveaux.

Par ailleurs, la dimension participative de la ZAC devra être portée dans ce programme aussi bien dans l'accession libre, les logements sociaux que dans les locaux d'activité.

- Principes d'aménagement

L'objectif serait donc de réhabiliter le bâtiment de la Sécherie pour accueillir 4 logements locatifs sociaux à l'étage d'environ 285 m² de surface plancher et des locaux d'activités au rez-de-chaussée (environ 278m² de surface utile). Sur les parcelles cadastrées AS 319, AS 314 et AS 106, propriété d'Aquitanis, il est envisagé la construction d'un immeuble de 13 logements en accession libre (845 m² de surface de plancher), sur le principe de l'illustration annexée (*schéma principes d'aménagement*)

- Espace public et stationnement

L'aménagement de cet îlot conserverait l'esprit de la ZAC pour ce qui concerne les espaces publics et le paysage en venant renforcer le réseau de venelles qui permettent un bon maillage piéton de ce territoire, tout en continuant de porter une attention particulière à l'ambiance végétale du site.

Par ailleurs, au même titre que la plupart des îlots du secteur des sécheries, les places de stationnement nécessaires à cette opération seront localisées dans le parking silo mitoyen au bâtiment de la Morue Noire.

- Programme de construction, prix de sortie et mode constructif

Le nouveau bâtiment devra proposer une offre de logements diversifiée, favoriser l'accès à la propriété à des primo-accédants, avec des prix de sortie maîtrisés, et permettre l'accès à des logements locatifs à des publics qui ont parfois des difficultés à se loger pour des raisons diverses (jeunes actifs, familles monoparentales, personnes seules suite à séparation, etc.). Cette nouvelle offre pourra être l'occasion d'expérimenter des modes d'habiter émergents, comme par exemple le coliving.

Cette opération devra également être l'occasion de réaliser des bâtiments répondant à des objectifs ambitieux en termes de performance énergétique et écologique. Il devra s'agir de modes constructifs à faible empreinte carbone visant le label E+C-. Pour ce faire, les matériaux naturels écologiques et biosourcés seront privilégiés (paille, bois, béton de chanvre, brique en argile crue, etc.).

Ce projet pourra également être l'opportunité de poursuivre le travail engagé sur cette ZAC avec l'habitat participatif, mais cette fois en travaillant avec de futurs acquéreurs sur ce que l'on appelle aujourd'hui des volumes capables (logement vendu inachevé dont l'aménagement intérieur est à la charge du propriétaire).

- Coût de l'opération - impact sur le bilan de la ZAC

Les dépenses générées par ce projet (acquisitions foncières, rémunérations aménageur, etc.) seront au minimum couvertes par les recettes de charge foncière et ne devront en aucune manière impacter le bilan de la ZAC et l'effort de Bordeaux Métropole sur cette opération d'aménagement. Au mieux, ce nouvel îlot permettra d'améliorer à la marge le bilan de cette ZAC.

Au vu des dépenses (cessions et honoraires aménageur) et recettes prévisionnelles (charges foncières), le bilan de l'opération pour cet îlot devrait se présenter de la façon suivante :

Achat Morue Noire	419 000 €
Honoraires aménageur achat + ventes	20 950 € + 29 826 €
Charges foncières Locatif	146 000 €
Charges foncières Libre	341 100 €
Total dépenses	469 776 €
Total recettes	487 100 €
Solde	17 324 €

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 de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2003/0045 du 17 janvier 2003 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC «Quartier de la Mairie» à Bègles et confié son aménagement à l' « Office Public d'Habitat (OPH) Aquitanis»,

VU la délibération cadre n°2007/0451 du Conseil de Communauté du 22 juin 2007 sur la conduite et les conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2013/0502 du 12 juillet 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC «Quartier de la Mairie» à Bègles,

VU la convention publique d'aménagement signée 11 mars 2003 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l' « OPH. Aquitanis »,

ENTENDU le rapport de présentation,

Considérant que l'ilot dit de la Morue Noire est une unité foncière située dans le périmètre de la ZAC mairie secteur des sécheries sans pour autant constituer à ce jour un îlot opérationnel porté au bilan du projet

DECIDE

Article unique :

d'approuver l'incorporation de l'unité foncière dite de la Morue Noire comme nouvel îlot de la ZAC du « Quartier de la Mairie » de Bègles et de l'intégrer au bilan d'aménagement de cette opération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2020

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 DÉCEMBRE 2020</p> <p>PUBLIÉ LE : 2 DÉCEMBRE 2020</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST</p>
---	---