

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 11 juillet 2025	N° 2025-323

Convocation du 4 juillet 2025

Aujourd'hui vendredi 11 juillet 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, M. Didier CUGY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Stéphane PFEIFFER, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Gérard CHAUSSET
Mme Laure CURVALE à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
Mme Daphné GAUSSENS à M. Gwénaél LAMARQUE
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
M. Nicolas PEREIRA à Mme Béatrice SABOURET
M. Jérôme PESCHINA à M. Eric CABRILLAT
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Dominique ALCALA
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) :

Monsieur Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 11 juillet 2025	Délibération
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	N° 2025-323

**FLOIRAC - Renouvellement urbain du quartier de Dravemont - Signature de l'avenant
à la convention de partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires
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,

LE CONTEXTE DE LA PRESENTE DELIBERATION

Le quartier de Dravemont à Floirac fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, piloté par Bordeaux Métropole, les projets de renouvellement urbain relevant en effet des « Opérations d'Aménagement d'Intérêt Métropolitain ». Le quartier de Dravemont est classé en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Ce quartier connaît des dysfonctionnements importants, qui ont conduit à l'élaboration du projet de renouvellement urbain. L'urgence de mener une intervention lourde sur le quartier, et notamment sur le sujet de l'offre commerciale, a été confortée par l'éligibilité du quartier au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et donc aux financements de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

L'une des problématiques majeures est la galerie commerciale. La recomposition de cette centralité et de ses abords constitue donc un enjeu majeur. Il s'agit d'une galerie marchande en copropriété, comportant une trentaine de lots et des commerces de proximité. La morphologie de la galerie a conduit au déclin progressif de l'activité commerciale dont la vacance n'a cessé d'augmenter. Elle est ainsi devenue un point noir du quartier et cristallise un ensemble de difficultés : composition spatiale refermée sur elle-même, vétusté des commerces, manque d'entretien, dégradations récurrentes, vacance élevée (environ 50%), ambiance et image extrêmement négatives.

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

Ainsi, il est prévu qu'elle soit démolie pour laisser place à un espace réaménagé en cœur de quartier sur lequel sera implanté un équipement public municipal. A cette fin, Bordeaux Métropole s'est engagée dans un processus d'acquisition foncière des lots, par voie de négociation amiable voire d'expropriation. Il s'agira in fine de procéder à sa démolition.

La démolition de la galerie commerciale s'accompagne du souhait de maintenir une offre commerciale de proximité dans le quartier. Le volet commercial de l'étude urbaine a préconisé le maintien de neuf activités pouvant s'appuyer sur le transfert de certains commerçants présents dans la galerie existante et répondant aux objectifs de programmation, avec la perspective d'un loyer modéré afin de permettre ce transfert.

C'est pourquoi le projet de renouvellement urbain prévoit la reconstruction de ces commerces de proximité sur un foncier appartenant initialement à Bordeaux Métropole.

OBJET DE L'AVENANT A LA CONVENTION AVEC L'AGENCE NATIONALE DE LA COHESION DES TERRITOIRES

Le projet de nouvelle halle commerciale est porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), maître d'ouvrage de la construction du bâtiment. Cette opération est également soutenue par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

L'ANCT, la ville de Floirac et Bordeaux Métropole ont signé le 26 février 2021 une convention de partenariat pour la réalisation de cette nouvelle halle commerciale. Le programme commercial proposé par l'ANCT porte sur environ 900 m² de surface utile, permettant d'installer neuf activités et de transférer une partie des commerces de la galerie : tabac-presse, salon de coiffure, brasserie, restauration rapide, boulangerie, boucherie, épicerie, auto-école, et salon esthétique.

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 convention initiale prévoit, par les engagements de l'ANCT à mettre en œuvre l'opération : l'acquisition du foncier, le financement de l'opération, la commercialisation, puis la contractualisation avec les commerçants.

Bordeaux Métropole s'est engagée quant à elle à céder à titre onéreux le terrain d'assiette foncière du futur équipement (vente réalisée le 31/07/2024 pour un montant de 135 000€ HT), 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, des 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 en 2021 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, prévoyait ainsi des cofinancements à hauteur de :

- 104 605 € apportés par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle relative au NPNRU,
- 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 2014 - 2020 (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 ».

Toutefois, la consultation travaux lancée après la signature de la convention en juillet 2022 a porté à un dépassement conséquent du budget d'opération (+ 858 626€) soit un total de 3 090 498€.

UN PLAN DE FINANCEMENT AJUSTE

Au vu du fort enjeu de cette opération, et à la suite de plusieurs échanges avec les cofinanceurs du projet, un nouveau plan de financement a été stabilisé :

- la Région a augmenté de 100 000€ la subvention allouée, soit une participation totale de 578 820€,
- l'ANCT a sollicité le Fond de restructuration des locaux d'activité (FRLA) et a obtenu une subvention de 300 470€,
- la Ville de Floirac a validé le principe d'une subvention à hauteur de 95 049€,
- l'ANRU participe à hauteur de 104 605€ conformément à la convention du NPNRU,

- le FEDER 2024 - 2027 a été sollicité et une subvention à hauteur de 500 000€ a été fléchée pour le projet. L'instruction est en cours, une décision est attendue pour l'été,
- Bordeaux Métropole augmente également sa participation totale pour atteindre 627 701€ (soit une participation métropolitaine à hauteur de 20% du coût du projet).

En parallèle, les travaux devant être lancés afin de respecter l'ordonnancement des opérations du PRU et la future construction de l'équipement public municipal, Bordeaux Métropole s'est engagée en décembre 2023 à se substituer en cas de minoration de la subvention FEDER, cette dernière n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision définitive.

Les travaux de la Halle ont bien pu débuter en février 2024 ; la livraison réalisée en mai 2025.

Il est noté que, conformément à la convention initiale et à son échéancier de paiement, une somme de 171 464,40€ a déjà été versée par Bordeaux Métropole. Il restera la somme de 456 236,60€ à verser. Ce reliquat de la subvention sera versé dès signature de l'avenant par les parties.

Ainsi, l'avenant proposé modifie les parties de la convention initiale portant sur :

- le plan de financement comme indiqué ci-dessus,
- l'échéancier de paiement.

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 délibération n°2020-281 du 25 septembre 2020 autorisant la signature de la convention de partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT),

VU la délibération n°2022-240 du 20 mai 2022 autorisant la cession d'un terrain propriété de Bordeaux Métropole à l'ANCT,

VU la convention cadre du Contrat de Ville de la Métropole Bordelaise 2024-2030,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt pour le projet de renouvellement urbain de Dravemont de poursuivre le partenariat avec l'ANCT pour la réalisation d'un nouveau centre commercial,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet d'avenant à la convention ci-annexé et son volet budgétaire,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer l'avenant ci-annexé, et tout document intervenant dans ce cadre ou en découlant, et à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de l'opération et de la présente délibération,

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 456 236,60 €, sont prévus au plan pluriannuel d'investissement et seront imputés au chapitre 204, article 2324, fonction 844 ouvert au budget de l'exercice 2025.

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 11 juillet 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,