

DEPARTEMENT DE LA
GIRONDE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT DE
BORDEAUX

CANTON DE CENON

COMMUNE
DE FLOIRAC

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE FLOIRAC

Séance du 25 septembre 2020

Objet

**Renouvellement
urbain du quartier
de Dravemont –
Signature de 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**

**LE NOMBRE DE
CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN
EXERCICE EST DE :**

33

Le Conseil Municipal dûment convoqué le 17 septembre 2020 s'est réuni à 18 heures sous la présidence de **Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU, Maire de Floirac.**

Etaient présents :

**M. BOURIGAULT – Mme LACUEY – M. GALAN – Mme COLLIN –
M. CAVALIERE – Mme CHEVAUCHERIE – M. IGLESIAS – Mme BARBOT –
M. MEYRE – M. DESCLAUX DE LESCAR – Mme SABI – M. DROILLARD –
Mme GRENOUILLEAU – Mme BONNAL – M. BAGILET – Mme PROUHET –
Mme ALFONSI – M. SAILHAN – M. ASFOR – Mme SOLA – M. MEHERZI –
Mme ADENIS – M. JUIF – Mme FRENEL – M. SINSOU – Mme ARNOLD –
Mme CASTAGNET – M. LEDOUX**

Absents excusés ayant donné pouvoir :

**Mme BIJOUX à Mme LACUEY – M. BUNEL à M. BOURIGAULT
Mme DURLIN à M. GALAN – M. CALT à M. SINSOU**

Mme Nathalie LACUEY a été nommée secrétaire de séance

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le quartier de Dravemont 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 des 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, très dégradée, entraîne une faible attractivité de l'offre commerciale existante ;
- Le manque de visibilité des équipements 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.

1. 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 du projet.

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 1^{er} 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'Epareca 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'Epareca 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'Epareca assurera également sa gestion future et son exploitation. L'Epareca 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 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'Epareca (devenue ANCT au 1^{er} janvier 2020), 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 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'Epareca 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 Renouvellement 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 ».

En conséquence il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu la convention cadre du Contrat de Ville de la Métropole Bordelaise 2015-2020 ;

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 l'avis de la Commission Urbanisme, Patrimoine et Mobilités en date du 14 septembre 2020 ;

Considérant 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

Le Conseil Municipal, après délibéré,

APPROUVE le projet de convention ci-annexé et son volet budgétaire.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée et tout document élaboré en application de celle-ci.

*Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents*

POUR EXTRAIT CONFORME :
A la Mairie de FLOIRAC, le 28 septembre 2020

Nombre de votants : 33
Suffrages exprimés : 28
 Pour : 28
 Contre
 Abstention : 5 (Mmes ARNOLD –
CASTAGNET – MM. CALT – SINSOU -
LEDOUX)



Le Maire,