

République française - Département de la Gironde



Extrait du registre des délibérations Conseil municipal du 16 juin 2025

Le 16 juin 2025 à 18h, le Conseil municipal dûment
convoqué s'est réuni en Mairie,
sous la présidence de
Jean-Jacques Puyobrau, Maire de Floirac

Délibération n°2025-67 : Avenant à la convention de partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires en vue du soutien à la construction du nouveau centre commercial du quartier de Dravemont

Rapporteur : Hélène BARBOT

Date de convocation du Conseil municipal : 10 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 33

Présents :

Jean-Jacques PUYOBRAU - Alexandre BOURIGAULT - Nathalie LACUEY - Andrée COLLIN
Martine CHEVAUCHERIE - Didier IGLESIAS - Hélène BARBOT - Régis DESCLAUX DE LESCAR
Nadine GRENOUILLEAU - Nathalie BIJOUX - Christophe BAGILET - Vincent BUNEL - Josette DURLIN
Ahmed ASFOR - Kamel MEHERZI - Justine ADENIS - Cédric JUIF - Monique FRENEL - Patrick DANDY

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Jean Claude GALAN à Josette DURLIN - Pascal CAVALIERE à Andrée COLLIN
Fatima SABI à Vincent BUNEL - Hervé DROILLARD à Ahmed ASFOR
Nicole BONNAL à Kamel MEHERZI - Céline PROUHET à Nathalie LACUEY
Olivier SAILHAN à Justine ADENIS - Sandrine TIGNOL à Jean-Jacques PUYOBRAU
Florent NAPOL à Alexandre BOURIGAULT

Absents excusés

Catherine ARNOLD – Jonathan SINSOU - Séverine CASTAGNET

Absents

Nicolas CALT - Alexandre LEDOUX

Nombre de présents : 19 – Nombre de procurations : 9 – Nombre de votants : 28

Martine CHEVAUCHERIE a été nommée secrétaire de séance

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que le quartier de Dravemont à Floirac fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, piloté par Bordeaux Métropole conformément à sa compétence en aménagement et projets urbains, 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. Pour mémoire, ce classement est déterminé par l'Etat sur des critères spécifiques : il s'agit de territoires connaissant une concentration particulièrement forte de précarité et un faible niveau de revenus des habitants.

Ce quartier connaît des dysfonctionnements, qui ont conduit à l'élaboration du projet de renouvellement urbain. L'une des problématiques majeures est la galerie commerciale, au centre du quartier, dont la dégradation entraîne une faible attractivité de l'offre commerciale existante. 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), de l'ordre de 10 M€.

La recomposition de la centralité commerciale face à l'obsolescence de la galerie existante et de ses abords constitue donc un enjeu majeur du projet de renouvellement urbain. La galerie commerciale est en effet dans un état très critique. 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. La galerie commerciale 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, ambiance et image extrêmement négatives. Elle concentre à ce jour 50% de vacance commerciale.

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

Ainsi, il est prévu que la galerie commerciale 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 de la galerie commerciale afin de procéder à sa démolition, notamment par voie d'expropriation.

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 actuels répondant à la programmation, avec la perspective d'un loyer d'objectif 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'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'Agence nationale de la cohésion des territoires, 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 sur le quartier Dravemont à Floirac. 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.

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 ailleurs 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 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 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€.

Au vu du fort enjeu de cette opération pour l'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain, et à la suite de plusieurs échanges avec les co-financeurs du projet, un nouveau plan de financement a été stabilisé :

- la Région a augmenté de 100 000€ la subvention allouée à l'opération 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 signée dans le cadre 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 et la livraison est imminente.

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.

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir adopter les termes de cette délibération :

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 de Bordeaux Métropole 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 de Bordeaux Métropole n° 2019-743 du 29 novembre 2019 approuvant 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 du Conseil Municipal du 25 septembre 2020 autorisant la signature par la Ville de la convention de partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ;

Vu l'avis de la Commission ;

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

Le Conseil Municipal, après délibéré,

DECIDE d'approuver le projet d'avenant à la convention ci-annexé et son volet budgétaire.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant ci-annexé et tout document élaboré en application de celle-ci.

DIT que les crédits correspondants, d'un montant de 95 049 €, sont prévus au budget 2025.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme. Au registre sont les signatures



Martine **CHEVAUCHERIE**
Secrétaire de séance

Jean-Jacques **PUYOBRAU**
Maire de Floirac

Monsieur le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le Représentant de l'Etat et de sa publication

**Avenant n°1
à la Convention partenariale
Ville de Floirac – Bordeaux Métropole - ANCT
en date du 26 février 2021**

ENTRE

Bordeaux Métropole

Représentée par sa Présidente Mme Christine Bost, agissant aux présentes en vertu d'une délibération 2024-118 du Conseil métropolitain en date du 15 mars 2024 rendue exécutoire le 15 mars 2024

Ci-après dénommée "l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale" ou « EPCI ».

ET

La Ville de FLOIRAC

Représentée par son Maire M. Jean-Jacques Puyobrau, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2020 rendue exécutoire le 13 juillet 2020

Ci-après dénommée "La VILLE".

ET

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires,

Établissement public de l'Etat, immatriculé sous le numéro SIRENE 130 026 032, dont le siège est domicilié 20 avenue de Ségur - TSA 10717 - 75334 PARIS CEDEX 07,

Représenté par Monsieur **Stanislas BOURRON**, Directeur Général de ladite Agence, spécialement habilité à l'effet des présentes par décret du Président de la République en date du 5 décembre 2022 et domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommée « l'ANCT »

La Ville, Bordeaux Métropole et l'ANCT étant désignées ensemble « les Parties ».

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

Quartier de petite taille (2400 habitants), situé sur la commune de Floirac, le quartier Dravemont bénéficie d'une localisation stratégique à la porte d'entrée de la Métropole de Bordeaux et d'un positionnement idéal de centralité pour les Hauts de Garonne.

L'offre commerciale est composée principalement, d'un supermarché, d'une galerie marchande et d'une pharmacie située à côté.

Cette offre est complétée par de nombreuses professions médicales et des équipements publics ou associatifs à proximité immédiate.

La morphologie de la galerie commerciale existante a conduit au déclin progressif de l'activité commerciale dont la vacance n'a cessé d'augmenter (50% de locaux inoccupés).

Le volet commercial de l'étude urbaine a mis en évidence une localisation optimale mais une conception spatiale qui limite la visibilité des activités de la galerie.

Cette structure immobilière vieillissante fragilise également son fonctionnement.

Une convention partenariale a été signée le 26 février 2021 entre Bordeaux Métropole, la Ville de Floirac et l'ANCT afin d'acter le projet de construction d'un nouvel équipement commercial dans le quartier.

Ce projet prévoyait l'intervention de l'ANCT en maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un bâtiment commercial d'une surface d'environ 860 m² et pour budget total de 2 231 871 € HT.

Le permis de construire a été obtenu le 14 février 2022 et l'appel d'offres travaux a été lancé le 27 avril 2022 avec réception des offres le 25 mai 2022.

Cette consultation s'est avérée infructueuse, les offres des entreprises travaux dépassant le budget initialement établi, et ce, pour des raisons liées à l'augmentation du coût des matières premières.

Un nouvel appel d'offres travaux a été lancé le 13 février 2023 avec réception des offres le 21 mars 2023 suivie de plusieurs tours de négociations avec les entreprises.

Le nouveau budget d'opération s'élève désormais à 3 090 498 € HT. Un nouveau tour de table financier a dû être effectué.

De nouveaux financements ont été trouvés auprès du FRLA (Fond de Restructuration des Locaux d'Activité) pour un montant de 300 470 € et de la Ville de Floirac pour 95 049€.

Le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine et la Métropole de Bordeaux ont également accordé des financements complémentaires, (respectivement + 100 000 € pour la Région et + 341 927 € pour Bordeaux Métropole).

Le FEDER finançait initialement l'opération mais les travaux n'ayant pu être réalisés dans les délais imposés dans le cadre de la programmation 2014-2020, les fonds n'ont pu être consommés.

Une nouvelle sollicitation a été effectuée au titre de la programmation 2021-2027 à hauteur de 500 000 € et en cours d'instruction par la Région.

Le comité du FEDER ne pouvant pas délibérer avant le printemps 2024 et les travaux devant être lancés au plus vite pour respecter le planning opérationnel du projet urbain, Bordeaux Métropole a accepté de se substituer à la subvention du FEDER afin de boucler le plan de financement.

Ainsi, compte tenu des évolutions intervenues depuis la signature de la convention initiale, la Ville de Floirac, Bordeaux Métropole et l'ANCT conviennent de modifier par le présent avenant n°1, les engagements réciproques contractualisés dans ladite convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Modification de l'article 2.2 c

Le premier alinéa de l'article 2.2.c de la convention initiale, intitulé « Engagements financiers », est modifié comme suit :

*« Bordeaux Métropole s'engage à apporter à l'ANCT une subvention d'un montant de **627 701 €**, et ce, conformément au nouveau bilan d'opération ci-joint en **annexe 3** et selon l'échéancier joint en **annexe 4**. Il est précisé ici que Bordeaux Métropole a déjà versé à l'ANCT au jour de la signature des présentes une contribution financière d'un montant de **171 464,40 €**. »*

*« La Ville de Floirac s'engage à apporter à l'ANCT une subvention d'un montant de 95 049 €, et ce, conformément au nouveau bilan d'opération ci-joint en **annexe 3** et selon l'échéancier joint en **annexe 4**. »*

« La subvention FEDER de 500 000 euros n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision définitive, les parties conviennent de se réunir pour revoir le plan de financement à l'issue de la décision définitive. Tout ou partie de la subvention FEDER qui ne serait pas obtenue devra faire l'objet d'un financement complémentaire de Bordeaux Métropole. »

Article 2 - Modification de l'article 3.1

Le premier paragraphe de l'article 3.1 de la convention initiale intitulé « Portée des engagements » est modifié comme suit :

*« Les engagements de l'ANCT sont contractés conformément au nouveau bilan d'opération validé par les Parties et à la suite de la décision modificative n°2023-PAO-06 en date du 27/11/2023, signée par son Directeur général, dont une copie est ci-jointe en **annexe 5**. »*

Article 3 – Modification de l'article 3.2

Le quatrième alinéa de l'article 3.2 de la convention initiale intitulé « Consistance des engagements » est modifié comme suit :

« - assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction du nouveau centre commercial dans le cadre du budget et du calendrier de réalisation prévisionnels ; »

Article 4 - Clauses inchangées de la convention initiale

Les autres clauses de la convention initiale entre la Ville de Floirac, Bordeaux Métropole et l'ANCT, signée le 26 février 2021, restent inchangées, le présent avenant n'y apportant pas de novation.

Fait à Floirac, Bordeaux et Paris, le

En quatre exemplaires originaux,

Pour la Ville de Floirac	Pour Bordeaux Métropole	Pour l'ANCT
Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU	Madame Christine BOST	Monsieur Stanislas BOURRON
Maire	Présidente	Directeur général

ANNEXES

Annexe 1	Délibération du Conseil municipal en date du 16/06/2025
Annexe 2	Délibération du Conseil métropolitain en date du 11/07/2025
Annexe 3	Nouveau bilan d'opération
Annexe 4	Nouvel échéancier de versement de la participation financière de Bordeaux Métropole et de la Ville de Floirac
Annexe 5	Décision modificative de l'ANCT n°2023-PAO-06 en date du 27/11/2023