

**DOSSIER N° 3 : LE BOUSCAT – ÎLOT TEMOIN 'LIBERATION CENTRE-VILLE'
CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE BORDEAUX METROPOLE,
LA VILLE DU BOUSCAT, LA FAB, LA SOCIETE SIMCRA, LA SOCIETE
VEALIS DEVELOPPEMENT, LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER**

RAPPORTEUR : Bernard JUNCA

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté Urbaine de Bordeaux a initié dès 2010, l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » qui a mobilisé 5 équipes internationales de concepteurs, dont les propositions ont été finalisées en avril 2012.

Les objectifs portés par cet appel à projets se résument ainsi :

- Produire des typologies de logements attractives, diversifiées et en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes ;
- Poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- Inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements ;
- Penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

La Commune du Bouscat a souhaité s'inscrire dans cette démarche, et a proposé à la Communauté Urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway (ligne D), reliant Bordeaux à Eysines. Le groupement constitué par l'Auc-Bas Smets-NFU-Tribu, F.Gilli, Arup- Chevreux-Icade aménagement a ainsi travaillé de juillet 2011 à avril 2012 avec la commune du Bouscat et la Communauté Urbaine de Bordeaux dans le cadre d'ateliers d'urbanisme plaçant la question du logement au cœur du projet. Trois îlots faisaient l'objet de ces études : la Barrière du Médoc (îlot Peugeot), l'axe libération/centre Ville (îlot Renault) et le tènement autour de l'îlot Citroën/Pont RFF/résidence Gironde Habitat.

Le projet d'aménagement dit « Libération Centre-ville » au Bouscat, compte parmi les 18 « îlots témoins » retenus sur le territoire de l'agglomération.

Le projet a vocation à articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle, associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat, situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

En novembre 2012, le groupe SIMCRA (représentant Renault) a lancé un appel d'offres de cession de ses biens fonciers et immobiliers, sis avenue de la Libération au Bouscat, auprès de maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en vue de la réalisation d'un programme prévisionnel immobilier d'importance. Cette consultation a fixé comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, la maîtrise des prix de vente des logements et de l'économie générale du projet.

La première phase de cet appel d'offres a abouti à la sélection par le groupe SIMCRA de sept groupements associant maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, sur la base d'une première offre. En lien avec la Cub et la commune concernée, la Fab a ensuite accompagné la présentation des projets proposés par chacun des candidats acquéreurs, et la formalisation d'un avis des collectivités sur chacun de ces projets auprès du groupe SIMCRA. Au terme de ces échanges, le groupe a invité quatre des sept candidats sélectionnés en première phase à lui remettre une deuxième offre. Au

terme de la deuxième phase de cet appel d'offres, le groupe Renault a retenu, début juin 2013, un projet porté par la société Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et son maître d'œuvre l'agence Leibar et Seigneurin parmi les quatre candidats qui lui ont remis une deuxième offre.

Dans la phase opérationnelle, la Cub et la commune, par l'intermédiaire de la Fab, souhaitent assurer avec les propriétaires, les opérateurs et leurs architectes le suivi des projets, de leur réalisation jusqu'au stade de leur livraison, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités dans les meilleurs délais.

La convention de partenariat a donc pour objectif de préciser :

- les modalités de travail entre les parties,
- le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase du projet, de sa mise au point à sa réalisation et sa livraison,
- le planning prévisionnel.

Le projet porte sur la réalisation de 34 130 m² de Surface plancher qui se décompose à titre prévisionnel comme suit :

- 23 280 m² de surface de plancher de logements soit 297 logements dont 193 en accession libre, 77 en logement locatif social et 27 en accession sociale.
- 5 400 m² de surface de plancher de résidence services seniors soit 100 logements
- 5 450 m² de surface de plancher de commerces et activités.

Ainsi,

VU la nécessité d'un partenariat permettant de définir et d'encadrer les modalités de travail garantissant ainsi la qualité du projet et sa mise en oeuvre dans un calendrier optimisé,

VU le projet de convention de partenariat pour la mise en oeuvre de l'opération de reconversion du site Renault, îlot témoin « Libération-Centre-Ville », joint en annexe,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :

30 voix POUR

4 ABSTENTIONS (M. CATARD, M. BROQUAIRE, MME LAYAN, M. ALVAREZ)

1 voix CONTRE (M. BARRIER)

Article 1 : Approuve la démarche de co-production du projet et de convention.

Article 2 : Approuve le contenu prévisionnel de la convention de partenariat.

Article 3 : Autorise Monsieur le maire ou son représentant à signer la convention de partenariat ci-annexée.

Fait et délibéré le 17 Mars 2015

LE MAIRE,



Patrick BOBET

