

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 1 juillet 2025

DÉLIBÉRATION N°2025_055

OBJET : CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE DE BÈGLES, GIRONDE HABITAT ET ICF HABITAT ATLANTIQUE, POUR LA CRÉATION D'UNE MAISON DU PROJET URBAIN ET SOCIAL DANS LE QUARTIER DU DORAT

Le 1 juillet 2025, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **25 juin 2025**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Pascal LABADIE, M. Guénolé JAN, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, Mme Seynabou GUEYE.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à M. Xavier-Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ donne procuration à Mme Catherine CAMI, M. Benoît D'ANCONA donne procuration à M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Sadia HADJ ALBELKADER donne procuration à M. Pascal LABADIE, Mme Sylvaine PANABIERE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, M. Aurélien DESBATS donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à Mme Isabelle TEURLAY NICOT, M. Christophe THOMAS donne procuration à M. Christian BAGATE, M. Kewar CHEBANT donne procuration à Mme Marie-Laure PIROTH.

Secrétaire de la séance : M. Marc CHAUVET

Madame Christelle BAUDRAIS expose :

Conformément aux orientations inscrites dans la convention territoriale Politique de la Ville de Bègles #Quartiers2030, signée le 1^{er} octobre 2024, la Ville de Bègles et les partenaires se sont engagés à « *accompagner les transformations urbaines et sociales à venir* » dans le quartier du Dorat (orientation 1).

En effet, une vaste opération de rénovation urbaine est menée par les deux bailleurs GIRONDE HABITAT et ICF HABITAT ATLANTIQUE de 2025 à 2032. De plus, le quartier du Dorat est dépourvu d'un lieu dédié aux habitants et aux associations, qui pourrait permettre d'organiser des activités socio-culturelles, sportives, d'insertion, d'accès aux droits, ou encore pour mener des réunions ou des permanences.

C'est pourquoi la création d'une « Maison du projet urbain et social » est apparue nécessaire. L'enjeu prioritaire est de pouvoir informer et dialoguer avec les habitants sur le projet urbain, mais aussi de favoriser l'animation de la vie sociale du quartier.

Un local déjà existant de 92 m², au cœur du quartier, appartient à GIRONDE HABITAT. Ce lieu, jusqu'alors à l'usage quasi-unique de GIRONDE HABITAT (espaces de réunion et de bureaux, loge du gardien, espace technique) sera réaménagé et mis à disposition de la Ville de Bègles via une convention spécifique à partir de 2025. C'est dans ce lieu que prendra forme la Maison du projet urbain et social du Dorat.

La Maison du projet proposera 3 espaces :

- Espace d'accueil et d'information
- Bureau dédié aux permanences des partenaires associatifs et institutionnels
- Salle d'activité dédiée aux rencontres collectives et mise à disposition des partenaires pour diverses activités.

Une convention tripartite formalise les engagements réciproques entre GIRONDE HABITAT, ICF HABITAT ATLANTIQUE et la Ville de Bègles et précise les modalités de partenariat et financières. Cette convention est annexée à la présente délibération.

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 municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU l'article 1388 bis du code général des impôts prévoyant un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la Politique de la Ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine

VU la délibération n°2024_084 du Conseil municipal relative à la convention territoriale 2024-2030 « Engagements Quartiers2030 »

VU la délibération n°2024_086 du Conseil municipal relative aux conventions d'utilisation de l'abattement des taxes foncières sur les propriétés bâties pour la période 2025-2030

DÉCIDE

Article 1 : Approuve les termes de la convention de partenariat établie entre GIRONDE HABITAT, ICF HABITAT ATLANTIQUE et la Ville de Bègles, annexé à la présente délibération.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention, ses annexes et tous actes subséquents.

VOTANTS : 35		VOIX
Pour	35	

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 1 juillet 2025

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Marc CHAUVET

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH



CONVENTION TRIPARTITE

Modalités de partenariat et de financement de la Maison du projet urbain et social du Dorat

**Gironde Habitat – ICF Habitat
Atlantique – Ville de Bègles**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) Gironde Habitat

Office Public de l'Habitat (OPH), identifié au SIREN sous le numéro 404877086, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 40 rue d'Armagnac.

Représenté par Sylvie GRENIER, Responsable du Service Juridique, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (33074), 40 rue d'Armagnac, par délégation générale de signature de Madame Sigrig MONNIER, Directrice Générale dudit Office, en date du 23/03/2010.

2) La Ville de Bègles

Représentée par M. Clément Rossignol Puech,

En sa qualité de Maire de la ville de Bègles, dont le siège social est situé à Bègles (33)

– à l'hôtel de ville, 77 rue Calixte Camelle 33130 Bègles

3) ICF Habitat Atlantique

Société Anonyme d'HLM, à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 8 303 655 € dont le siège social est à Saint Pierre des Corps, 37700, 16 rue Henri Barbusse, inscrite au Registre des Commerces et des Sociétés Tours sous le numéro B 755 690 886, représentée par M Bres Tajan Directeur d'Agence, Nouvelle Aquitaine

EXPOSE PREALABLE

GIRONDE HABITAT est propriétaire de la résidence Le Dorat située à Bègles, cadastrée section AV N°74, 75, 112, 114 et 125 comprenant 140 logements répartis entre différents bâtiments (bâtiments A, C et D) ainsi que des locaux non affectés à l'habitation.

ICF HABITAT ATLANTIQUE est propriétaire des résidences Dorat 1 (Bâtiment B), 2, 3 (bâtiment E) et 4 (bâtiments F et G), de la résidence Estey et des logements situés rue Pierre Séward.

Ces deux bailleurs entreprennent une opération de rénovation urbaine sur une grande partie de leur bâti dès 2025. A ce titre, à l'initiative de la Commune de Bègles, un partenariat avec les deux bailleurs et le Centre social et culturel de l'Estey va permettre de créer une « Maison du projet urbain et social » au cœur de leur patrimoine. Ce lieu sera situé, entre 2025 et 2027, dans un local déjà existant, appartenant à GIRONDE HABITAT et **mis à disposition à la Ville de Bègles**.



A l'origine, ce local était à l'usage quasi-unique de GIRONDE HABITAT : espaces de réunion et de bureaux, loge du gardien, espace technique. Ce local doit donc évoluer pour pouvoir devenir pleinement une « Maison du projet urbain et social » :

- **Son réaménagement intérieur doit être repensé**, afin de garantir des espaces de vies de qualité ;
- **Une identité graphique doit être créée**, afin de contribuer à impulser une dynamique collective et fédératrice autour du lieu ;
- Il doit pouvoir **participer à l'animation de la vie sociale et partenariale** du quartier du Dorat, en accueillant des associations et des partenaires.
- Il doit pouvoir **informer les habitants sur le projet urbain** en cours.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Afin de pouvoir créer et animer la « **Maison du projet urbain et social** » du Dorat, GIRONDE HABITAT, ICF HABITAT ATLANTIQUE et la Ville de Bègles ont consenti à des **modalités de financement et de partenariat réciproques**, basé sur le dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Cette convention établit ces conditions de financement et de partenariat entre chaque Partie.

ARTICLE 1 – DESIGNATION DU LIEU

GIRONDE HABITAT, propriétaire, met à disposition de la Ville de Bègles, l'occupant, un local non affecté à l'habitation, à usage de bureaux, d'une superficie d'environ 92 m², situé Le Dorat 1 à Bègles (référence DORA10001B).

Cette mise à disposition fait l'objet d'une convention spécifique.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS ET AMBITIONS DU LIEU

Ce local deviendra « La Maison du projet urbain et social » : une structure de proximité co-portée par la Ville et les bailleurs sociaux, et destinée aux habitants du secteur. Cette Maison du projet urbain et social revêt deux dimensions principales :

- **Lieu d'information et de dialogue** : Cet espace est dédié à la discussion autour du cadre de vie et des projets en cours et à venir. Des informations sur le projet de renouvellement urbain en cours y seront disponibles pour les habitants. Sur certaines thématiques, il pourra être un lieu participatif et collaboratif qui crée un lien entre les habitants, les opérateurs sociaux des quartiers, les bailleurs, les urbanistes et les associations.
- **Lieu d'accompagnement et d'animation de la Vie Sociale** : En plus d'informer, la Maison du projet urbain et social joue un rôle crucial dans l'animation de la vie sociale locale.

ARTICLE 3 – FONCTIONNALITES DU LIEU

La Maison du projet urbain et social aura une superficie de 92 m² et proposera plusieurs espaces :

- **Espace d'accueil et d'information** : un lieu où les habitants peuvent obtenir des informations sur le projet de renouvellement urbain du quartier (projet de ICF Habitat Atlantique, projet de Gironde Habitat, réaménagement des abords de la gare, etc).
- **Bureau dédié aux permanences des partenaires associatifs et institutionnels** : un espace réservé aux partenaires pour tenir des permanences régulières.
- **Salle d'activité** : une salle dédiée aux rencontres collectives et mise à disposition des partenaires pour diverses activités.

ARTICLE 4 – FONCTIONNEMENT DU LIEU ET REPARTITION DU ROLE DE CHACUN

- **La mission d'accompagnement à la création du lieu est confiée à un tiers**. Cette mission vise à créer une identité visuelle et graphique pour cet espace, avec la création d'un mobilier transitoire. Elle se fera autant que possible avec la participation habitants afin de contribuer à animer et dynamiser l'espace pour en faire un lieu vivant, participatif et attractif.
- **Les bailleurs sociaux GIRONDE HABITAT et ICF HABITAT ATLANTIQUE** seront à l'initiative de l'organisation de temps d'échanges avec leurs locataires, pour les informer sur le projet urbain et social sur leur patrimoine respectif.
- **Le Centre Social et Culturel l'Estey** et son animateur référent pour le quartier, **et le service « Cohésion sociale et politique de la ville » de la Ville de Bègles** assureront la coordination et la planification des activités et des événements au sein de la Maison du projet urbain et social.

ARTICLE 5 – MODALITES D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES POUR LA CREATION ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEU

Afin de pouvoir créer et développer la Maison du projet urbain et social, GIRONDE HABITAT et ICF HABITAT ATLANTIQUE mobilisent une partie de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB) qu'ils bénéficient chaque année, pendant 3 années.

En 2025 :

- **GIRONDE HABITAT :**
Sur la base d'un abattement total de 42 966 €, GIRONDE HABITAT s'engage à utiliser **25.000€** pour la maison du projet ;
- **ICF HABITAT ATLANTIQUE :**
Sur la base d'un abattement total de 94 571€, ICF HABITAT ATLANTIQUE s'engage à utiliser **23.500€** pour la maison du projet.

En 2026 et en 2027 :

- **GIRONDE HABITAT :**
Sur la base d'un abattement total de 42 966 €, GIRONDE HABITAT s'engage à utiliser par an **20 000€** pour la maison du projet ;
- **ICF HABITAT ATLANTIQUE :**
Sur la base d'un abattement total de 94 571€, ICF HABITAT ATLANTIQUE s'engage à utiliser par an **20 000€** pour la maison du projet.

Chaque bailleur s'engage à utiliser cette part de leur TFPB pour :

- Réaliser des travaux de réaménagement du lieu pré-cité ;
- Financer une mission à un prestataire pour la création de l'identité du lieu ;
- Prendre en charge une partie du fonctionnement du lieu ;
- Financer des actions menées par des associations et des partenaires pour animer la vie sociale du quartier

Les modalités d'utilisation de cette TFPB ainsi que les répartitions par bailleur sont détaillées en annexe de cette convention.

ARTICLE 6 – REVERSEMENTS FINANCIERS ENTRE LES PARTIES

La création de la maison du projet relève simultanément des trois parties signataires de la présente convention. GIRONDE HABITAT étant propriétaire du local dédié à la maison du projet, les frais liés aux travaux intérieurs, à la mission d'accompagnement, aux charges liées à l'utilisation du local lui seront facturés dans un premier temps.

Cela étant dit :

D'une part, conformément au tableau ci-annexé, ICF HABITAT ATLANTIQUE participera au financement de la mission d'accompagnement par le biais du versement, à GIRONDE HABITAT, des montants suivants :

- En 2025 : 15 000€
- En 2026 : 2 000€

D'autre part, **la Ville de Bègles** s'engage à verser à GIRONDE HABITAT la moitié des frais d'électricité, d'eau, et de ménage dans la limite de 2 000€ en 2025, 4 000€ en 2026, et 4 000€ en 2027. Un état détaillé annuel sera fourni par GIRONDE HABITAT au service « cohésion sociale et politique de la ville » de la Ville de Bègles, conformément à ce qui est inscrit dans la convention de mise à disposition du local.

ARTICLE 7 – DUREE ET CONDITIONS DE RESILIATION

Compte tenu du projet de rénovation urbaine impactant le local, la présente convention est conclue de juin 2025 à 2027 inclus.

La résiliation de la convention interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de 3 mois. Considérant le caractère strictement précaire et révocable de l'autorisation, aucune indemnité ne peut être réclamée en fin d'occupation.

ARTICLE 8 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de difficultés dans l'interprétation ou la réalisation de la présente convention, les parties conviennent de rechercher avant tout une solution amiable.

À défaut d'accord amiable entre les parties, il est convenu que la présente convention est régie par la loi française et que tous les litiges auxquels elle pourra donner lieu relèvent de la compétence des juridictions administratives dans le ressort desquelles se trouve le bien concerné.

Fait à Bordeaux, le 06 juin 2025 , en 3 exemplaires originaux

Le Directeur Général Gironde Habitat

Le Directeur d'Agence, Nouvelle Aquitaine, ICF Habitat Atlantique

Le Maire de la ville de Bègles,

1. Utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour le financement de la maison du projet urbain et social du Dorat

Répartition TFPB		2025		2026		2027		Total
		Gironde Habitat	ICF	Gironde Habitat	ICF	Gironde Habitat	ICF	
Maison du projet urbain et social au Dorat	Travaux	16 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16 000€
	Accompagnement	7 000 €	15 000 €	16 000 €	2 000 €	0 €	0 €	40 000€
	Fonctionnement (fluides, ménage, ...)	2 000 €	0 €	4 000 €	0 €	4 000 €	0 €	10 000€
	Animation	0 €	8 500 €	0 €	18 000 €	12 000 €	20 000 €	58 500€
	Sous-total par bailleur <i>Budget dédié Maison du projet par bailleur</i>	25 000€	23 500€	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	128 500€
	Total <i>Budget dédié Maison du projet</i>	48 500€		40 000€		40 000€		

