

***DELEGATION DE M. Michel DUCHENE***

D -20070329

**Renouvellement du Centre Historique d' Agglomération.  
Convention publique d' aménagement. Compte rendu d' activité à  
la collectivité 2006. Approbation.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération. Ce projet répond à une volonté de revitalisation globale du cœur de la métropole et notamment de sa fonction résidentielle.

La mise en œuvre de ce volet résidentiel a été confiée le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (cf. document annexé) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2006.

L'avancement de l'opération de juillet 2003 à la fin 2006 se caractérise, en ce qui concerne :

les opérations d'urbanisme engagées ou à venir par :

- l'activation des Déclarations d'Utilité Publique avec la notification de travaux pour 350 logements sur les 367 notifiés dans les 5 îlots concernés par un arrêté préfectoral de DUP travaux sur le périmètre de restauration immobilière Saint Eloi- Salinières.
- la préparation de la mise en place d'un périmètre de restauration immobilière sur le secteur Saint Michel Sainte Croix.
- la proposition, sur la base d'une étude faite par la Ville, d'un périmètre de restauration immobilière sur la rue Sainte Catherine
- la désignation, sur l'îlot entre les rues Contrescarpe et Bigot, d'opérateurs pour réaliser 66 logements, dont une moitié en locatif social et une moitié en accession à la propriété.

l'activité de réhabilitation en OPAH RU par :

- la poursuite de la montée en régime de l'OPAH avec le subventionnement de 51 propriétaires occupants ou accédants, de 344 logements locatifs dont 184 en loyers maîtrisés (70 en loyer intermédiaire, 83 en loyer conventionné et 31 en PST).

Par ailleurs, la dynamique de réhabilitation enclenchée par l'OPAH et la CPA a généré à fin 2006 la production de 324 logements en loyer libre sans financements publics.

A ces résultats s'ajoute le bilan du PIG qui a permis de traiter, de juillet 2002 à juin 2003, 173 logements locatifs, dont 39 à loyer maîtrisé (23 intermédiaires, 10 conventionnés et 6 PST).

la lutte contre l'insalubrité et le mal logement par :

- l'étude d'expropriation en loi Vivien sur 2 immeubles en insalubrité irrémédiable. Il n'y a pas eu, par ailleurs, de nouveaux arrêtés d'insalubrité.

## Séance du lundi 9 juillet 2007

### le programme de recyclage foncier par :

- la poursuite des acquisitions d'immeubles destinées notamment au remodelage et à la restructuration d'îlots avec 51 immeubles et 42 logements acquis à cet effet,
- la poursuite des cessions immobilières avec 71 logements, dont 48% conventionnés publics ou privés, et 28 places de stationnement cédés.

### les offres foncières pour la production de logement social par :

- la réalisation ou la mise en projet de 117 logements (71 PLUS, 22 PLUS.CD, 2 PLAI et 22 PLS)

### le programme de relogement par :

- le relogement avec l'aide d'InCité de 71 ménages.

### le confort urbain par :

- le financement en OPAH de 64 locaux communs et de 54 places de stationnement,
- la définition d'un programme d'intervention en matière de redynamisation commerciale en pied d'immeuble pour remise sur le marché à des tarifs incitatifs.

Le bilan de l'opération depuis mi 2002 à fin 2006 s'établit comme suit :

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	obj. CPA 2002-2010	agréés actuel	% /obj. 2002- 2010
logements publics et privés réhabilités (sans double comptes)	1925	1069	55%
dont production de logements sociaux publics	190	117	62%
Dont : PLUS, PLAI	130	73	56%
PLUS-CD	60	22	37%
PLS		22	

Au total, le nombre de logements sociaux (publics et privés, y compris le PIG) prévus sur la période 2002-2010 est de 416. 263 sont agréés au 31 décembre 2006, soit un taux d'avancement de **63 %**.

Et de façon plus globale, le nombre total de logements à loyer « maîtrisé » (c'est-à-dire les logements sociaux ci-dessus et les logements à loyer intermédiaire du secteur privé, assimilables à des PLS) prévu sur la période 2002-2010 est de 504. 356 étaient agréés au 31 décembre 2006 soit un taux d'avancement de **71 %**.

Le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2006

- un montant de dépenses s'élevant à **3 896 145 €**
  - un montant de recettes s'élevant à **4 059 579 €**
- soit une situation positive de **163 434 €** pour une situation prévisionnelle négative de **1 830 664€**.

Les différences entre le bilan prévisionnel et réalisé 2006 s'observent surtout en dépense sur les acquisitions foncières, les négociations s'avérant difficiles dans un marché tendu.

L'année 2007 sera l'occasion de poursuivre :

> les opérations engagées ou en préparer de nouvelles par :

- la concrétisation des projets de restauration sur plus de la moitié des immeubles en notification de travaux au nord du cours Victor Hugo

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

- la poursuite ou l'engagement des études en vue d'une enquête publique de DUP de travaux sur les îlots Fusterie et Gensan et les secteurs Saint Michel-Sainte Croix et Sainte Catherine.

> l'activité de réhabilitation en OPAH par :

- une production recentrée sur les logements en loyer conventionné ou en obligation de travaux, grâce à la signature d'un avenant.  
- la mise en place d'aides aux propriétaires occupants et propriétaires de commerce en obligation de travaux.

> le programme de recyclage foncier par :

- la poursuite d'acquisitions sur les îlots en DUP notamment pour le curetage des cœurs d'îlots  
- des acquisitions à l'amiable sur les quartiers Saint Michel, Sainte Croix  
- une prospection auprès des propriétaires de logements vacants ou d'immeubles abandonnés  
- la poursuite de la procédure Loi Vivien sur 2 immeubles en insalubrité irrémédiable  
- la prospection pour la production de logement social  
- la diversification des produits en revente: accession en résidence principale, logement social public et privé

> le programme de relogement par :

- le relogement de locataires sur des logements pour lesquels Incité a négocié un droit d'attribution en OPAH RU.

> l'amélioration du confort urbain par :

- un programme d'acquisition pour location de 1000 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble.

En ce qui concerne le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2010, les coûts évoluent comme suit :

En dépense :

- le poste acquisition foncière est revalorisé pour tenir compte de l'évolution du marché, du programme d'acquisition sur les îlots opérationnels en PRI, en diffus et en locaux commerciaux.  
- le poste « études » intègre les études sur les îlots à traiter des périmètres de restauration immobilière Saint Eloi-Salinières et les îlots des secteurs Saint Michel Sainte Croix et Sainte Catherine.  
- les coûts de conduite d'opération augmentent pour tenir compte des nouvelles missions confiées  
-les frais financiers augmentent du fait de l'effort sur les acquisitions et des temps de portage.

En recette

- le poste cession foncière augmente du fait de la situation du marché  
- le poste parking et divers intègre la cession de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Les autres postes n'évoluent pas manière significative.

Au vu des ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- APPROUVER le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité 2006 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique

*Séance du lundi 9 juillet 2007*

*Séance du lundi 9 juillet 2007*

VILLE DE BORDEAUX

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
DU 8 JUILLET 2002  
« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE  
ANNEE 2006

**Note de conjoncture**

Le présent **Compte Rendu Annuel d'Activités** à la **Collectivité** pour l'année 2006 s'organise autour des:

## **I - ACTIVITE 2006**

l'équipe opérationnelle

le partenariat

l'OPAH Ru

les notifications de travaux obligatoires en Périmètre de restauration immobilière

les études opérationnelles

les acquisitions immobilières

le relogement

la vente d'immeubles : locatif et accession à la propriété

le logement social

ventes d'AST

confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activité

Information et communication

## **II - LES PERSPECTIVES 2007**

## **III - LE BILAN PREVISIONNEL**

L'activité de l'année 2006 s'est caractérisée principalement par les éléments suivants :

- poursuite des acquisitions d'immeubles nécessaires au remodelage et à la restructuration d'îlots
- poursuite du recyclage foncier par la vente et la mise en vente d'immeubles avec cahier des charges
- poursuite de l'OPAH RU
- activation des DUP sur 5 îlots en Périmètre de restauration immobilière : notifications de travaux ,élaborations des programmes de travaux issus des notifications et engagement des premiers chantiers sur des immeubles en copropriété
- études préalables à la délimitation de nouveaux périmètres de restauration immobilière

## **I - L'ACTIVITE 2006 :**

### **A. L' équipe opérationnelle :**

Autour du Directeur Général, l'équipe opérationnelle d'InCité regroupe à fin 2006 :

- une directrice de l'aménagement en responsabilité de la conduite de projet
- une assistante
- un pôle OPAH RU ( 3 personnes)
- un pôle acquisitions foncières (2 personnes)
- un pôle études et programmation (2 personnes)
- un pôle relogement (2 personnes)
- un chargé d'opération en responsabilité des ventes

De janvier 2004 à novembre 2006, l'équipe a bénéficié sur le volet « Relogement et accompagnement social » de la collaboration à mi temps de 2 travailleurs sociaux, l'une de la CAF et la seconde du Conseil Général de la Gironde dans le cadre d'une convention de partenariat avec InCité.

La CAF et le Conseil Général ayant décidé de ne pas reconduire ce partenariat à l'issue de la première convention, il sera nécessaire, courant 2007 , de renforcer l'équipe afin de lui permettre de satisfaire à ses missions d'accompagnement au relogement.

Un premier concierge de rue, en charge des quartiers Saint Michel, Sainte Croix, a été recruté durant l'année 2006.

### **B. Le partenariat :**

*La commission de coordination Ville / Architecte des Bâtiments de France / DDE / InCité et le conseil programmatique :*

Les conseils programmatiques permettent de délivrer en amont des projets un conseil aux propriétaires ou aux opérateurs sur la nature du programme immobilier de restauration qu'ils envisagent, notamment en ce qui concerne la typologie des logements et les loyers de sortie, afin qu'ils correspondent à la mise en œuvre de la politique de la Ville de Bordeaux définie conformément au PLH de l'agglomération bordelaise.

Couplés à la Commission Ville / ABF / DDE / InCité, les conseils programmatiques sont un gage majeur de la prise en compte par les propriétaires et les investisseurs des objectifs de la politique de requalification immobilière définie par la Ville et ses partenaires.

#### **Activité de la commission en 2006 :**

- 231 conseils programmatiques rendus lors de 21 commissions de coordination Ville/SDAP/DDE/InCité
- 146 immeubles examinés dont 89 nouveaux
- A fin 2006, un programme a été arrêté sur 77 de ces immeubles, qui comptaient 205 logements au cadastre : 224 logements étaient projetés par les opérateurs et 200 ont été préconisés par la commission
- Le conseil programmatique a donné lieu à 47 visites d'immeubles

- Les  $\frac{3}{4}$  de ces immeubles sont situés en secteur sauvegardé
- Répartition par quartier : 33% dans le quartier Saint Eloi, 31% dans le quartier Saint Michel

**Les préconisations les plus importantes :**

- ✓ Amélioration de la typologie
- ✓ Agrandissement des logements par jumelage ou création de duplex
- ✓ Amélioration de l'aménagement intérieur
- ✓ Préservation de la structure existante

**Depuis 2002 :**

- 419 immeubles ont été examinés représentant 983 logements au cadastre
- 1 097 logements étaient proposés par les opérateurs
- 982 logements ont été conseillés par la commission

**b) La commission technique et sociale :**

Rassemblant les partenaires institutionnels et associatifs, la commission travaille sur la situation des ménages à reloger dans le cadre des projets de restauration immobilière et présentant des fragilités sociales.

Elle s'est réunie 6 fois en 2006 ; un de ses séances a été consacrée à une présentation des outils et modalités d'intervention possible de InCité dans la lutte contre l'insalubrité.

**c) La lutte contre l'insalubrité et le mal logement :**

Le travail de veille et de coordination dans le cadre du partenariat entre InCité, le service d'hygiène de la Ville de Bordeaux s'est poursuivi, notamment dans le cadre des commissions partenariales :

A fin 2006 :

- 64 immeubles ont été examinés en Commission partenariale
- 40 logements locatifs et 1 logement en accession à la propriété ont bénéficié de financements au titre de travaux de sortie d'insalubrité

Aucun nouvel arrêté d'insalubrité réparable ou irréparable n'a été prononcé en 2006.

Par contre, 2 immeubles en insalubrité irréparable depuis 2005, sur lesquels les travaux n'avaient été engagés, ont été étudiés dans la perspective d'une expropriation en « Loi Vivien » qui devrait se concrétiser en 2007.

**d) La Charte des Engagements des Partenaires du Centre Historique :**

Dans le cadre de la Charte signée le 10 février 2003, InCité a organisé en mars 2006, avec la Chambre des Notaires, une présentation des objectifs et des outils de la CPA dans le cadre de formations assurées par la Chambre auprès des négociateurs des études notariales.

InCité a également participé en décembre 2006 à une journée d'échange sur le quartier Saint Michel organisée par le service Développement social urbain de la Ville de Bordeaux.

Par ailleurs, l'action d'InCité a été à nouveau présentée aux instances du SYNAR.

### **C. L'OPAH Renouveau Urbain du Centre Historique :**

Le suivi-animation de l'OPAH R.U. est une mission clé de la conduite de l'opération de requalification immobilière du Centre Historique : elle représente le volet « incitation » des missions confiées à InCité, indispensable en complément des volets « encadrement » (veille foncière et administrative) et « coercition » (outil de Périmètre de Restauration Immobilière et Déclaration d'Utilité Publique Travaux).

Signée en juillet 2003, l'OPAH R.U. a succédé au dispositif PIG (Programme d'intérêt Général) mis en place en attendant son lancement : **au total depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, ces deux procédures ont permis de traiter 517 logements locatifs** (294 en loyers libres, 93 en loyers intermédiaires, 93 en loyers conventionnés et 37 en loyers très sociaux-PST)

L'année 2006 a confirmé le développement d'une dynamique de réhabilitation enclenchée par l'OPAH et l'ensemble des interventions de la CPA : des programmes de restauration en loyer libre voient le jour sans intervention de financements publics.

Ainsi, à fin 2006, **1 069 logements**, dont 958 en locatif, avaient fait l'objet ou étaient en cours de réhabilitation.

En ce qui concerne l'OPAH, l'action menée auprès de opérateurs a permis d'accroître significativement la part des loyers conventionnés et PST, respectivement : 35% et 12% de la production OPAH.

**Pour l'année 2006, l'OPAH RU affiche les résultats suivants en ce qui concerne les logements locatifs :**

<b>CUMUL à FIN 2006</b>	<b>Libres</b>	<b>Intermédiaires</b>	<b>Conventionnés</b>	<b>PST</b>	<b>Total</b>
<b>PIG</b>	<b>134</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>173</b>
<b>OPAH</b>	<b>160</b>	<b>70</b>	<b>83</b>	<b>31</b>	<b>344</b>
<b>AST hors OPAH</b>	<b>324</b>				<b>324</b>
<b>TOTAL</b>	<b>618</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>37</b>	<b>841</b>
<b>Subventionnés</b>	<b>183</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>37</b>	<b>406</b>
<b>% des logements subventionnés</b>	<b>45%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>9%</b>	

▪ **Répartition par loyers des logements subventionnés par l'OPAH**

Nbre de logts subventionnés Types de loyers	2° semestre 2003	2004	2005	2006	TOTAL
Loyer libre	12	43	55	5	115
Loyer intermédiaire	9	29	28	4	70
Loyer conventionné	1	13	36	33	83
Loyer PST	0	6	14	11	31

L'OPAH RU comporte également un volet d'aide aux accédants à la propriété et aux propriétaires occupants.

L'année 2006 a connu un accroissement de ce volet d'aide, mais les résultats restent insuffisants.

Les difficultés rencontrées tiennent en particulier à l'évolution du marché immobilier qui rend difficile l'accession à la propriété des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro, ménages ciblés par les aides de l'OPAH RU.

Un travail d'information systématique auprès des acquéreurs déclarés à l'occasion des DIA a été poursuivi.

En 2006, un nouveau dispositif d'aide aux accédants a été mis en place, en partenariat avec la SACI et le Crédit municipal de Bordeaux : il s'agit d'un prêt à remboursement différé, complémentaire au prêt à taux zéro, dont le montant peut atteindre 15 000 € maximum.

Une réflexion particulière a été menée concernant le financement des travaux obligatoires par les propriétaires occupants de logements situés en PRI : un certain nombre d'entre eux disposent de revenus supérieurs aux plafonds d'aide de l'OPAH, mais se trouvent en difficulté pour financer leur quote-part de travaux en parties communes.

Des solutions adaptées, sous forme d'aide directe et de prêt spécifique seront proposées en 2007.

Nombre de logements	2° semestre 2003	2004	2005	2006	TOTAL
Propriétaires Occupants	3	2	12	4	21
Accédants	0	0	4	2	6
Primo accédants	2	3	8	11	24
TOTAL OPAH	5	5	24	17	51

**D. La gestion des notifications de travaux :**

La première DUP prise par le Préfet le 31 mars 2004 sur les îlots St James et Teulère a donné lieu à notification de travaux aux propriétaires en 2004 et 2005.

En 2005 une seconde DUP a été prise le 8 juin pour les îlots Bouquière-Sainte Colombe, Bouquière-Buhan et Renière : les notifications ont été adressées aux propriétaires à partir de septembre 2005 et se sont poursuivies en 2006.

Ainsi, à fin 2006, 71 immeubles sur 78 avaient fait l'objet d'une notification.

Ces notifications concernent :

- 35 immeubles en copropriété représentant 247 logements soit 68% du total des logements concernés par les DUP
- 33 propriétaires occupants soit environ 9% des logements concernés

Les difficultés rencontrées sont d'abord dues à la difficulté et à la complexité du montage des dossiers puis de leur gestion, dans des immeubles en copropriété :

- en terme de délai : multiplication des visites et des réunions préalables
- processus de prise de décision et positionnement des syndic professionnels, qui ne sont pas toujours prêts à porter la dynamique nécessaire au bon aboutissement des travaux
- montage administratif : nécessité de déposer des demandes d'autorisation de travaux pour les parties communes et pour chaque partie privative
- déroulement des travaux en milieu occupé qui nécessite une grande vigilance et la mobilisation de moyens importants pour organiser le relogement transitoire quand cela est nécessaire

L'investissement en temps nécessaire est important : en 2006, le suivi des notifications a donné lieu à 62 rendez vous ou réunions et 87 visites sur site (logement et/ou parties communes).

▪ **Avancement des travaux notifiés en périmètre de restauration immobilière**

	Concernés		Notifications envoyées		Travaux en cours ou réalisés	Projet en cours	Contact établi	Dossier bloqué	Maîtrise foncière InCité
	Immeubles	Logements	Immeubles	Logements					
<b>Saint James</b>	23	120	22	115	8	5	5	5	3
<b>Teulère</b>	11	65	11	65	5	4	1	1	0
<b>Bouquière/Sainte Colombe</b>	3	8	3	8	0	1	1	1	0
<b>Bouquière/Bouhan</b>	16	56	12	45	1	5	4	4	0
<b>Renière</b>	25	118	23	117	9	7	6	6	1
<b>TOTAL</b>	<b>78</b>	<b>367</b>	<b>71</b>	<b>350</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>4</b>

## **E. Les études opérationnelles**

Les études pré opérationnelles menées en 2004 sur les îlots Carpenteyre, Nérigean/Sauvageau, ainsi que les secteurs des rue des Bouviers, Planterose et des Vignes ont été poursuivies et complétées en 2005 par des diagnostics de terrain dans l'objectif de définir périmètre et outils d'intervention.

A partir de ce travail, une réflexion a été engagée sur la mise en place d'un périmètre de restauration immobilière sur le secteur Saint Michel- Sainte Croix.

En outre, le travail de programmation de logements sur l'îlot situé entre les rues Bigot et Contrescarpe a permis l'organisation mi 2006 d'une consultation d'équipes d'opérateurs : le programme comportera environ 66 logements neufs, répartis pour moitié en logements locatifs sociaux et pour moitié en accession à la propriété.

Les maîtres d'ouvrage retenus sont Maison Girondine pour le logement locatif social et Bouygues immobilier pour la partie accession à la propriété.

Ce site est inscrit en secteur de projet au PLU et le travail de mise au point des règles qui lui seront applicables a été finalisé durant l'année 2006 ; elles seront applicables début 2008.

A l'issue d'un travail d'étude mené par les services municipaux sur la vacance des logements rue Sainte Catherine, InCité a travaillé en 2006 à proposer un dispositif spécifique de Périmètre de restauration immobilière permettant d'intervenir sur les immeubles concernés.

## **F. Les acquisitions immobilières**

### 1. Les acquisitions amiables et la prospection

La prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est poursuivie. Le contexte de hausse des valeurs foncières et immobilières s'est maintenu en 2006, rendant plus difficile l'équilibre des opérations de recyclage immobilier.

Le détail des transactions est annexé aux présentes : elles ont permis la signature de 22 actes d'acquisition et de 7 promesses de vente.

### 2. La mise en œuvre de la politique de veille foncière :

Depuis le début de la CPA, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont transmises par la Mairie à InCité qui les analyse et procède à une éventuelle visite du bien. Ce dispositif est indispensable à la bonne conduite de l'opération car il permet à la fois d'identifier l'intérêt que peut représenter la maîtrise d'un bien immobilier pour le déroulement du projet de requalification du Centre Historique, et de suivre au plus près l'évolution du marché ; c'est aussi l'occasion d'engager un travail avec l'acquéreur sur le programme envisagé et de s'assurer ainsi de la cohérence de ce programme avec les objectifs poursuivis par la Ville de Bordeaux .

Sur 6 115 DIA déposées et instruites de juillet 2002 à décembre 2006 (*soit un rythme moyen de 113 DIA par mois, rythme constant depuis le début de l'opération*), 79 biens ont fait l'objet d'une préemption (*par la CUB sur sollicitation de InCité ou par InCité en tant que délégataire*), soit 1,29% des transactions sur le Centre Historique.

Au 31 décembre 2006, sur ces 79 préemptions, 38 ont été abandonnées : 20 sur décision du vendeur, 18 sur décision d'InCité; 3 dossiers étaient en procédure chez le juge des expropriations et 1 préemption réalisée était en cours de déroulement du délai légal de deux mois.

Au total, 37 préemptions ont abouti à des acquisitions effectives au bénéfice de l'opération, soit **0,6%** des transactions ayant donné lieu à une DIA.

Les acquisitions 2006 (ou en cours) suite à l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) sont détaillées en annexe.

▪ Veille foncière et exercice du droit de préemption :

	2006	Cumul à fin 2006
DIA examinées	1 318	6115
Biens préemptés	12	79
%	0,91%	1,29 %

▪ Synthèse des acquisitions foncières à fin 2006 :

	2006	Cumul à fin 2006
Immeubles à restructurer	11	51
Logements à restructurer	11	42
Immeubles pour relogement	0	4
Logements pour relogements	0	1
Autres biens	0	9

## G. Le Relogement

Conformément à ses missions, l'intervention d'InCité vise à assurer aux locataires de logements dont la restauration est programmée dans le cadre du projet Centre Historique, la prise en compte de leurs besoins et souhaits en matière de relogement dans le respect de la garantie de leurs droits.

2006 a vu arriver à son échéance la convention passée avec la CAF et le Conseil Général de la Gironde qui avait permis la mise en place d'un dispositif d'accompagnement social au relogement, particulièrement destiné aux ménages les plus fragiles socialement et économiquement.

Ces deux partenaires n'ont pas souhaité renouveler la convention qui portait notamment sur la mobilisation de 2 travailleurs sociaux à ½ temps chacun.

Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (Maisons départementales de la Solidarité et de l'Insertion, associations de proximité, ...) au sein de la commission sociale et technique s'est poursuivi.

Des permanences d'information destinées aux habitants continuent d'être assurées au « Centre » rue Ste Colombe.

Des rencontres spécifiques ont été organisées avec les locataires d'immeubles faisant l'objet de notification de travaux obligatoires, afin de les informer de leurs droits et devoirs et des modalités d'accompagnement mises en place par InCité.

InCité assure également un accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière qui s'inscrivent dans le projet de requalification du Centre Historique pour assurer le respect des droits et obligations des propriétaires et locataires : en contrepartie de cette intervention, InCité négocie avec les propriétaires l'obtention de logements à loyers conventionnés dans leurs projets, lesquels permettront à terme d'accueillir d'autres ménages à reloger. InCité organise ainsi un dispositif de relogements - tiroirs sur la base d'une solidarité bien comprise entre propriétaires privés.



<b>Très sociaux (PLAi/PST)</b>	<b>88 %</b>
--------------------------------	-------------

Enfin l'équipe « relogement » d'InCité a mené en 2006 des actions de partenariat visant à l'information ou l'insertion des publics concernés par l'opération :

- un chantier éducatif pour des adolescents avec les Centres Sociaux St Michel et St Pierre.
- participation à la journée « St Michel habité » : visite tous publics du quartier et débat à l'initiative de l'association Promofemmes
- permanences pour les personnes concernées par les DUP

▪ **Estimation du nombre de relogements sur les opérations à réaliser sur 2007/2010:**

Il est estimé à 150, répartis en 120 ménages issus d'immeubles en cours d'acquisition et 30 locataires d'immeubles en notification de travaux.

H. Cessions d'immeubles

Sur l'année, InCité a poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles avec cahier des charges.

A fin 2006 41 biens immobiliers ont été remis sur le marché :

- ✓ 33 biens représentant 71 logements ont été vendus, avec pour destination :

<b>Logements locatifs privés</b>	<b>40</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 14 en loyers sociaux</li> <li>▪ 12 en loyer intermédiaire</li> <li>▪ 14 en loyer libre</li> </ul>
<b>Logement locatifs sociaux publics</b>	<b>20</b>
<b>Logement en accession</b>	<b>11</b>
<b>Stationnement</b>	<b>28</b>

- ✓ 4 biens sont en cours de vente : 76 logements (10 réhabilités et 66 neufs) dont 2 locatifs privés, 33 locatifs sociaux publics et 42 en accession.
- ✓ 3 biens sont en consultation : 14 logements dont 4 en locatifs social et 10 en accession.

En 2006, InCité a initié des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage, afin de proposer des produits, neufs ou réhabilités, à des prix compatibles avec les accédants ciblés par l'OPAH.

Le tableau détaillé des cessions de l'exercice 2006 est annexé aux présentes.

**I. Les offres foncières pour du logement social :**

Au cours de sa mission de suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), de son travail de prospection immobilière ou de ses consultations de remise en marché, InCité propose des opportunités foncières aux organismes HLM.

InCité a consulté régulièrement plusieurs opérateurs de logements sociaux en 2006 (Domofrance, L'Habitation Economique, Maison Girondine) et a proposé plusieurs types d'opérations :

- ✓ Acquisitions foncières sans programme pré-établi, proposées sur opportunités de préemption ou d'acquisition amiable :  
3 immeubles représentant 14 logements pour l'année, soit depuis 2002, 39 immeubles représentant un potentiel de 228 logements.
- ✓ Acquisitions foncières avec établissement d'un cahier des charges mentionnant des prescriptions en termes de programme : 4 cessions représentant 53 logements depuis 2002.

Après étude, 117 logements sont finalement en phase projet ou en réalisation : 71 PLUS, 22 PLUS CD, 2 PLAi, 22 PLS.

La production de logements sociaux publics dans les opérations de réhabilitation s'est toutefois ralentie en 2006, principalement du fait de la hausse des prix immobiliers qui rend difficile l'équilibre financier des opérations.

## **J. Les reventes d'Autorisations Spéciales de Travaux**

Le décret n°95-386 du 11/04/1995 identifie les SEM mandatées par une Collectivité Locale comme pouvant être à l'initiative d'opération de restauration immobilière pouvant ouvrir droit au bénéfice du régime fiscal dit de la Loi Malraux.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les recettes provenant de la revente des AST à caractère fiscal ; on distingue les cas où InCité est propriétaire du bien au titre de la CPA et les cas où InCité n'est pas propriétaire mais assure l'initiative immobilière avec l'accord du propriétaire (dans le cadre de protocoles d'initiative de restauration immobilière)

## **K. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activités**

### **▪ Locaux collectifs :**

La demande de création de locaux poubelles et vélos à l'intérieur des immeubles est systématique sur l'ensemble des demandes d'autorisation de travaux dans le périmètre.

Le dispositif d'aides financières mis en place dans le cadre de l'OPAH RU a permis d'aider la création de 64 locaux communs soit 46 locaux poubelles et 18 locaux vélos.

### **▪ Stationnement :**

La création ou l'aménagement de places de stationnement dans les opérations de restauration s'avère souvent techniquement très complexe. Ainsi depuis le début de l'OPAH ont été financées l'amélioration de 38 places et la création de 16, soit 27% de l'objectif.

Un travail engagé sur la transformation d'un immeuble du centre historique en parking résidentiel se poursuit ; il permettrait de mettre en location entre 20 et 25 places dans le quartier Saint Michel.

### **▪ Locaux commerciaux et d'activités :**

En 2006, le travail engagé en 2005 entre InCité et les services municipaux afin d'identifier les secteurs d'intervention prioritaire en matière de revitalisation de l'activité commerciale et/ou artisanale et d'y proposer des outils d'intervention s'est poursuivi. Il a été décidé de définir un programme d'acquisition par InCité de locaux en pied d'immeubles qui pourront être mis sur le marché à des tarifs incitatifs.

## **L. Information et communication**

L'information et la communication font partie inhérente du projet de requalification et ce, à double titre :

- communiquer sur le terrain pour faire avancer le projet dans l'opérationnel
- communiquer à l'extérieur pour améliorer l'image de quartiers que le public perçoit souvent de façon négative

InCité, avec les services de la Ville de Bordeaux, s'emploie donc à intervenir sur ces deux domaines.

### **a) La communication à visée opérationnelle et de terrain :**

« **Le Centre** » est le lieu d'informations animé par InCité sur le programme de Requalification du Centre Historique. Depuis son ouverture, il a permis d'assurer 5 000 rendez-vous dans le cadre de permanences (1 024 au total).

Les consultations ont majoritairement pour objet l'OPAH : 37 %, puis les problématiques de logement (1 sur 5), la gestion locative (1 sur 5), viennent ensuite la prospection immobilière et l'information générale sur les actions de la Ville dans le Centre Historique.

En 2006, les 2 permanences mensuelles de gestion locative, destinées aux locataires des immeubles acquis par InCité dans le centre historique se sont poursuivies.

### **b) La communication « grand public »**

En 2006 l'effort d'information et d'explication tant auprès des propriétaires et habitants du Centre Historique, qu'auprès des professionnels et du grand public s'est poursuivi.

En relation avec le service Communication de la Ville, InCité a participé à diffuser largement l'information sur l'opération Centre Historique :

- panneaux de chantier : posés régulièrement sur les immeubles dont la restauration s'inscrit dans le programme de requalification du Centre Historique
- diffusion régulière de l'ensemble des supports papier de présentation de l'OPAH aux propriétaires et professionnels de l'immobilier
- articles de presse : Sud Ouest, Bordeaux 7, Métro, Bordeaux Magazine, revue Traits Urbains, 20 minutes, etc.
- interviews radios et TV7
- participation au Salon de l'immobilier
- participation aux journées du patrimoine par l'organisation de visites
- participation aux promenades urbaines organisées par Arc en rêve
- organisation de visites d'immeubles avec l'association Renaissance des cités d'Europe

Le journal Vu d'Ici a été à nouveau diffusé.

## **II - LES PERSPECTIVES 2007 :**

## **A. le partenariat**

Le travail de sensibilisation et d'explication auprès des signataires de la Charte du centre historique va se poursuivre.

## **B. l'OPAH R.U.**

En ce qui concerne le parc locatif :

Au vu de la dynamique du logement libre et des efforts à produire en ce qui concerne les loyers conventionnés et PST, il a été décidé en 2006 de privilégier et de concentrer les aides sur le financement de ces derniers et de conditionner le financement des loyers libres à la mixité des loyers de sortie dans l'immeuble. En outre, en ce qui concerne les opérations en défiscalisation « Malraux » seuls sont subventionnés les loyers encadrés.

Le bilan de l'OPAH RU à fin 2006 met en évidence la nécessité de contractualiser un avenant à la convention, qui arrivera à son terme à mi 2008, et ce, de manière à disposer de moyens de financement en adéquation avec les objectifs de production.

En effet, les financements initialement programmés par les différents partenaires risquent de s'avérer insuffisant compte tenu :

- de la hausse du coût moyen des opérations ( + 20% depuis 2004)
- des nouvelles règles de calcul de subvention instaurées par l'ANAH en 2006, qui ont conduit à une augmentation de la subvention moyenne au logement
- de la montée en charge des dossiers d'aides afférents à des logements en notification de travaux
- des objectifs de production de logements locatifs sociaux, qui génèrent un niveau de subvention plus élevé

Concomitamment à la mise en place de financements complémentaires, l'avenant reformulera :

- les objectifs quantitatifs par catégorie de loyer : maintien des objectifs de loyer libres tels que redéfinis début 2006, diminution des loyers intermédiaires et maintien des loyers sociaux au niveau initial de la convention
- modulation des taux de subvention en fonction des modalités de montage d'opération : plafonnement des taux d'aide pour les opérations en défiscalisation « Malraux »
- les priorités de financements d'ici juillet 2008 :
  - ✓ le logement social
  - ✓ les logements ou immeubles en DUP de travaux

En ce qui concerne les propriétaires occupants concernés par des notifications de travaux obligatoires, l'objectif est de mettre en place au 1<sup>er</sup> semestre 2007 un dispositif d'aide adapté.

## **C. Périmètre de restauration immobilière**

- Saint Eloi – Salinières :
  - Ilots ayant déjà fait l'objet d'une DUP (nord du Cours Victor Hugo) :

2007 devrait voir se concrétiser des projets de restauration de plus de la moitié des immeubles concernés par une notification.

La procédure d'enquête parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité, va être engagée concernant une quinzaine d'immeubles dans lesquels les travaux sont bloqués du fait du refus du propriétaire ou d'un co-propriétaire d'engager les travaux.

Les acquisitions prévues dans les îlots en DUP, destinées notamment à des opérations de démolition en cœur d'îlot devraient s'achever courant 2007.

- Ilots Fusterie et Faures Gensan

Les études pré-opérationnelles permettant d'affiner la nature des travaux à réaliser, en actualisant les informations recueillies et en prenant en compte les dispositions issues de la modification du PSMV. Ce travail permettra de constituer les dossiers de demande d'enquête publique, dans la perspective de notifications de travaux en 2008.

- 2 nouveaux PRI seront initiés par la Ville de Bordeaux et arrêtés après enquête publique:
  - « Saint Michel - Sainte Croix »
  - « Sainte Catherine », qui porte plus spécifiquement sur la restitution à leur usage d'habitat des logements vacants situés en étage d'immeubles commerciaux

#### **D. Les études pré-opérationnelles**

Les études pré-opérationnelles devraient être engagées sur 5 îlots du PRI « Saint Michel - Sainte Croix ».

Des études de diagnostic juridique et technique seront amorcées sur les immeubles concernés par la vacance dans le PRI Sainte Catherine (environ 60) .

#### **E. Les acquisitions immobilières**

2007 verra aboutir les acquisitions prévues sur les îlots en DUP notamment celles qui sont nécessaires aux opérations de curetage en cœur d'îlot .

Par ailleurs, une campagne de prospection amiable engagée sur les quartiers Saint Michel et Sainte Croix et ciblée de manière privilégiée sur les îlots en PRI sera poursuivie .

Une prospection devrait s'engager auprès des propriétaires de logements vacants et/ou d'immeubles identifiés comme en état d'abandon.

Une procédure d'expropriation « Loi Vivien » sera sollicitée pour 2 immeubles en insalubrité irrémédiable, dont les propriétaires n'ont pas respecté leur obligation d'engager les travaux et de reloger les occupants.

La prospection d'immeubles destinés à du logement social se poursuivra.

#### **F. Le relogement**

En 2007, le travail engagé en 2006 en direction des locataires et propriétaires de logements concernés par des notifications de travaux obligatoires dans le cadre des DUP sera poursuivi: il s'agit de les informer le plus en amont possible de leurs droits et

obligations, des dispositions légales en matière de relogement, si celui-ci est nécessaire et d'organiser au mieux la gestion du relogement durant le chantier.

2007 verra aussi se livrer un nombre significatif de logements réhabilités avec l'aide de l'OPAH-RU, pour lesquels InCité a pu négocier un droit d'attribution : elles permettront de satisfaire à des demandes de relogement en attente.

### **G. La vente d'immeubles : locatif et accession à la propriété**

Le travail de programmation sur les immeubles à revendre va être poursuivi avec pour objectifs de travailler à la diversification des produits (accession, logement social privé et public).

Un effort particulier sur la production de logements en accession à la propriété, engagé en 2006, permettra de voir se concrétiser des programmes de logements en accession de petite échelle, tant en réhabilitation qu'en neuf.

Le travail mené sur l'îlot « Saint Julien/Victoire » (rue Contrescarpe/rue Bigot) permettra de concrétiser en 2007 l'acquisition des terrains auprès de la Congrégation qui en est propriétaire, et de signer un compromis de vente à l'opérateur sur la base d'un programme mixte de 66 logements, 33 en locatif social, 33 en accession dont 2/3 réservés à de la résidence principale.

### **H. Le logement social**

La recherche d'opportunités foncières pour y réaliser du logement social public va se poursuivre.

### **I. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activités**

Sur la base des orientations définies avec la Municipalité en 2006 concernant les locaux commerciaux en pied d'immeubles, un programme d'acquisition va démarrer, portant sur un objectif global de 1 000 m<sup>2</sup> (entre 15 et 20 locaux) de rez de chaussée d'immeubles dont le portage et la mise en location seront assurés par InCité sur la durée de la CPA.

Dans le même temps la veille foncière sur les cessions de ce type de locaux se poursuivra.

### **J. Information et communication**

2007 devrait voir paraître le troisième numéro de « Vu d'ici » journal du centre historique ; à l'issue du travail mené en 2006 entre InCité et le service communication de la Ville afin d'améliorer et de diversifier les supports de communication grand public, il est prévu de mettre en place des bâches d'information sur les chantiers OPAH, des panneaux d'information sur les immeubles dans lesquels sont réalisés des logements sociaux.

La participation d'InCité aux initiatives telles que les journées du patrimoine et les promenades d'Arc en rêve sera renouvelée.

## **III – LE BILAN PREVISIONNEL**

## **DEPENSES**

Le programme des **acquisitions foncières**, qui constitue près de 70% des dépenses budgétées, a été revalorisé afin de tenir compte de l'évolution des prix du marché immobilier.

Il intègre un programme d'acquisition sur les îlots opérationnels des PRI « Saint Eloi – Salinières » et « Sainte Coix – Saint Michel », des acquisitions d'immeubles à restructurer en diffus, et des locaux commerciaux en pied d'immeubles.

Les **études** opérationnelles intègrent les études à l'îlot sur les périmètres de restauration immobilière qui n'en ont pas encore fait l'objet, y compris les PRI Sainte Croix- Saint Michel et Sainte Catherine.

Le coût prévisionnel des **travaux** reste stable.

Les coûts de **conduite d'opération** augmentent : ils ont été réévalués afin de permettre à InCité de mettre en œuvre les moyens humains nécessaires à la réalisation des missions qui lui sont confiées. (cf.projet d'avenant)

Les **frais financiers** augmentent sensiblement du fait d'un effort important sur les acquisitions foncières et de la prise en compte d'un délai de portage entre achat et revente qui s'avère souvent plus long que prévu sur les immeubles en restructuration lourde.

## **RECETTES**

Le montant des **cessions d'immeubles** augmente, mais néanmoins pas à due concurrence de l'augmentation des coûts d'acquisition, du fait de la situation du marché immobilier et de la prudence nécessaire quant aux conditions de revente des immeubles.

L'augmentation du poste de **cession de parkings et divers** est liée à l'intégration dans ce poste de la cession des locaux commerciaux de pieds d'immeubles.

Les **participations des collectivités**, Ville de Bordeaux et CUB, restent inchangées.

## **ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

NON PARTICIPATION AU VOTE DU GROUPE DES VERTS

D -20070330

**Renouvellement du Centre Historique d' Agglomération. Aides aux propriétaires occupants et propriétaires de commerces en obligation de travaux. Autorisation.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération. Ce projet répond à une volonté de revitalisation globale du cœur de la métropole et notamment de sa fonction résidentielle. L'animation de ce volet résidentiel a été confiée le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Cette opération d'aménagement prévoit la mise en œuvre de la procédure de Restauration Immobilière avec Déclaration d'Utilité Publique de Travaux.

Un périmètre de restauration immobilière a été arrêté sur le secteur Saint Eloi Salinières par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2002. Il a été suivi de Déclarations d'Utilité Publique de travaux prises par arrêté préfectoral du 31 mars 2004 sur le périmètre des îlots « Saint James » et « Teulère » et par arrêté préfectoral du 8 juin 2005 sur le périmètre des îlots « Bouquière-Sainte Colombes », « Bouquière-Buhan » et « Renière ».

InCité a procédé aux notifications de travaux aux propriétaires d'immeubles qui le nécessitaient. Ces travaux peuvent s'avérer très coûteux compte tenu de l'état de dégradation du bâti.

Une enquête a été menée par InCité, sur la capacité de financement et d'emprunt des propriétaires occupants concernés par les DUP de travaux sur les 5 îlots cités précédemment.

Elle a montré que, malgré les aides accordés par l'OPAH, certains d'entre eux avaient des difficultés importantes à réaliser leur travaux du fait de leur niveau de ressources et d'endettement immobilier.

Un des objectifs de l'opération de renouvellement du centre historique est de faciliter l'accession à la propriété ou le maintien, dans de bonnes conditions d'habitabilité des occupants qui y demeurent.

A cet effet, il vous est proposé que la Ville accorde une subvention aux propriétaires occupants en injonction de travaux selon leur niveau de ressources :

1) Les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt à Taux Zéro seront subventionnés à hauteur de 20% du montant d'une dépense plafonnée à 650 euros HT/ m<sup>2</sup>.

La dépense plafonnée concerne les travaux portant sur les parties communes et parties privatives et les m<sup>2</sup> pris en compte correspondent à la surface utile des logements selon le mode de calcul retenu pour l'OPAH.

Les propriétaires occupants dont les ressources se situent au delà de 1,5 fois le plafond du Prêt à Taux Zéro ne seront pas subventionnés.

2) Les propriétaires de locaux commerciaux, exploitants ou pas, concernés par des obligations de travaux, ne sont actuellement pas financés par les aides de l'OPAH. Compte tenu de difficultés de financement identiques, il vous est proposé que la Ville accorde une subvention selon un même principe.

Les propriétaires de locaux commerciaux exploitants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt à Taux Zéro seront subventionnés à hauteur de 20% du montant d'une dépense plafonnée à 650 euros HT/ m<sup>2</sup>.

Les propriétaires de locaux commerciaux non exploitants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt à Taux Zéro seront subventionnés à hauteur de 15% du montant d'une dépense plafonnée à 650 euros HT/ m<sup>2</sup>.

Les propriétaires dont les ressources se situent au delà de 1,5 fois le plafond du Prêt à Taux Zéro ne seront pas subventionnés.

La mise en place d'un partenariat avec le Crédit Foncier permettra par ailleurs de solliciter un prêt sans hypothèque destiné à la refecton de parties communes des copropriétés. Il est enfin proposé que la Ville prenne en charge les frais de caution et de dossier liés à ce prêt aux copropriétaires occupants et propriétaires de locaux commerciaux.

Le coût global des aides aux propriétaires occupants et propriétaires de commerce est estimé à 200 000 euros et la dépense sera imputée sur le budget au fur et à mesure des besoins.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- AUTORISER le versement d'aides aux propriétaires occupants et propriétaires de commerces conformément aux modalités précédemment décrites.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D -20070331**

**Renouvellement du Centre Historique d' Agglomération.**

**Convention publique d' aménagement. Avenant n°2. Autorisation.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération qui s'inscrit dans une volonté de revitalisation du cœur de la métropole et de sa fonction résidentielle.

La mise en œuvre du volet habitat-résidentiel de ce projet a été confiée ce même jour par convention publique d'aménagement à la Société Bordelaise Mixte de Construction et d'Urbanisme, dénommée depuis InCité, et à fait l'objet d'un premier avenant le 5 juillet 2004.

Cette convention prévoit la mise en œuvre de diverses actions et opérations entre 2002 et 2010 dont :

- des études pré-opérationnelles
- l'acquisition d'immeubles pour la revente en vue d'une réhabilitation lourde
- l'acquisition de logements en vue de leur remembrement ou leur démolition
- une action de recherche de foncier pour des opérateurs produisant du logement social public
- la mise en œuvre de procédures (OPAH, RHI, PRI)
- la production de 300 places de stationnements
- l'aménagement de 5000m<sup>2</sup> en rez de chaussé d'immeubles
- le cas échéant l'aménagement d'espaces publics et équipements.

Après 5 ans de mise en œuvre, il apparaît nécessaire d'apporter les modifications suivantes à la cette convention:

**L'aménagement de rez de chaussée d'immeubles**

Sur les 5000m<sup>2</sup> prévus de locaux aménagés en pied d'immeuble, 600m<sup>2</sup> seront destinés à des locaux résidentiels (locaux vélos, poubelles) et 4400m<sup>2</sup> à l'implantation d'activités économiques.

Pour atteindre cet objectif, 1000m<sup>2</sup> de locaux vacants en rez de chaussée seront acquis par InCité dans le cadre d'une action foncière spécifique pour:

- renforcer l'offre dans les secteurs à redynamiser (rue St James, rue Bouquière)
- accueillir des entreprises en sortie de pépinière
- permettre une location à moins de 20% du prix du marché.

Ces locaux seront loués ou cédés aux entreprises par InCité. Les locaux restant seront cédés à la collectivité à échéance de la CPA.

**L'évolution du périmètre d'intervention**

Les études menées par la Ville ont mis en évidence la nécessité de disposer d'outils d'intervention, tant incitatifs que coercitifs, au sud du périmètre actuel de la convention, dans le secteur Marne-Yser-Somme. Le périmètre actuel couvre 200 hectares environ, il est proposé de l'étendre de 21,5 hectares pour inclure ce secteur (cf. plan joint).

**La recherche de foncier pour des logements locatifs sociaux publics**

Sur le périmètre d'intervention ainsi étendu, l'objectif de production de 130 logements sociaux publics est porté à 190 logements, auxquels s'ajoute la reconstitution d'offre réalisée par Domofrance sur le centre historique en renouvellement de l'îlot Saint Jean.

**L'étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain**

L'OPAH RU a débuté en juillet 2003 et arrive à échéance en juillet 2008.

Ce délai ne permet pas d'aider les travaux de propriétaires occupants ou bailleurs sur certains immeubles des îlots du P.R.I. Saint Eloi- Salinières ainsi que sur les périmètres envisagés de Saint Michel/Sainte Croix et Sainte Catherine dont la restauration devrait s'étaler sur 2008-2013.

Il est proposé de confier à InCité une étude pré opérationnelle destinée à mettre en oeuvre une nouvelle OPAH.RU sur la période 2008/2013 sur le périmètre de la convention publique d'aménagement étendu (cf. évolution du périmètre d'intervention).

**L'intervention sur les immeubles hors îlots en procédure**

InCité est chargé de repérer les immeubles dégradés et/ou en état d'abandon en diffus sur le périmètre de la CPA et de proposer à la ville des modalités d'intervention (éradication de l'insalubrité, bien vacant sans maître, bien en état d'abandon manifeste)

**La modification des conditions de rémunération de l'aménageur**

La CPA du 8 juillet et son avenant n°1 ont défini que la rémunération de l'aménageur était composée d'un montant annuel forfaitaire de 715.000€ et d'un montant correspondant à 5% du montant des travaux réalisés lors des opérations de restructuration urbaine et recyclage foncier.

Une grande partie des travaux sur laquelle cette rémunération est actuellement prévue est en fait prise en charge sur le plan financier par des opérateurs privés, InCité assurant leur programmation, le suivi de leur montage et de leur réalisation. Ceci rend l'appel du complément de rémunération inopérant.

Le présent avenant a pour objet de forfaitiser cette rémunération variable pour tenir compte de coûts de structure étoffés sur la dimension relogement et gestion urbaine de proximité en particulier.

Il est donc proposé de porter la rémunération annuelle de 715 000 euros + 5 % du montant des travaux à un forfait de 1 015 000 euros intégrant notamment l'extension du périmètre et les nouvelles missions confiées à In-Cité.

En conséquence, Mesdames, Messieurs, nous vous demandons de bien vouloir:

AUTORISER Monsieur le Maire de Bordeaux à signer l'avenant n°2 ci-joint à la Convention Publique d'Aménagement.

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 8 JUILLET  
2002  
AVENANT n°2**

Entre d'une part

La Ville de Bordeaux représentée par M. Alain JUPPE habilité par délibération du Conseil municipal en date du 9 juillet 2007 ( délibération n°.....)

Et d'autre part

InCité Bordeaux-la CUB, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 234 000 €, inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro B 775 584 219 et dont le siège social est à Bordeaux, représentée par M. Alain de Chilly, son Directeur Général, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du .....2007

**Il a été exposé ce qui suit :**

La Ville de Bordeaux a confié à InCité par Convention publique d'aménagement une opération de requalification urbaine sur l'ensemble du centre historique d'agglomération. Cette convention, en date du 8 juillet 2002, a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 5 juillet 2004.

A la lumière du bilan d'activités sur le périmètre de la CPA au 31/12/2006, ainsi qu'à l'issue d'études complémentaires engagées par la Ville de Bordeaux et/ou l'aménageur, en 2005 et 2006, il est apparu nécessaire de préciser certains objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans la Convention et dans son avenant n°1 et de confier à l'aménageur la mise en œuvre d'actions opérationnelles complémentaires.

**Il a été convenu ce qui suit :**

Article 1 – Objet de l'opération et modalités de mise en œuvre opérationnelle

L'article 1 de la Convention publique d'aménagement est complété et modifié par les dispositions suivantes :

**1.1 Aménagement de rez de chaussée d'immeubles :**

La Convention publique d'aménagement du 8 juillet 2002 et son avenant n°1 ont fixé à l'aménageur un objectif quantitatif « d'aménagement de 5 000 m<sup>2</sup> de locaux en rez de chaussée d'immeubles ».

Au vu du bilan d'activité et des orientations qualitatives définies par la Ville de Bordeaux, les objectifs sont précisés de la manière suivante :

- Les 5 000 m<sup>2</sup> de locaux en rez de chaussée d'immeubles sont décomposés en locaux communs résidentiels ( vélos, poussettes, déchets ménagers...) pour environ 600 m<sup>2</sup> et des locaux destinés à l'implantation d'activités économiques : commerce, artisanat, services, bureaux, pour environ 4 400 m<sup>2</sup>
- La mise sur le marché des locaux de rez de chaussée des immeubles acquis en vue de leur restauration ne suffisant pas à atteindre l'objectif de production il est nécessaire que soit mise en œuvre une action d'acquisitions foncières spécifique,

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

en complément de celle menée sur des immeubles à restaurer : InCité est chargé d'acquérir 1 000 m<sup>2</sup> de locaux vacants en rez de chaussée d'immeubles.

Les études menées par la Ville de Bordeaux en 2005 ont conduit à privilégier :

- La production de locaux dans des secteurs identifiés en difficulté : rue Saint James, rue Bouquière en particulier
- La production de locaux destinés à accueillir des entreprises en sortie de pépinière.

En outre, l'observation du marché immobilier a mis en lumière l'inadéquation entre les loyers ou prix de vente pratiqués et la capacité des demandeurs à pouvoir accéder à l'offre ou à se maintenir durablement.

InCité est donc chargée, dans le cadre des acquisitions de locaux commerciaux qui lui est confiée :

- de renforcer l'offre sur des secteurs géographiques en difficulté,
- de créer une offre pour les entreprises en sortie de pépinière,
- de permettre l'offre à la location à un prix inférieur à ceux du marché d'environ 20 % pour une partie de la production afin de redynamiser l'activité sur les secteurs fragiles.

Le coût de cet investissement a été estimé à environ 1.200.000 € HT.

Ces locaux pourront être :

- Cédés aux entreprises,
- Loués, pour partie au prix du marché, pour partie à un prix permettant l'implantation d'activités dans des secteurs en difficulté.

Les locaux loués seront cédés à la collectivité à l'échéance de la C.P.A, de manière identique aux immeubles acquis pour satisfaire au relogement.

### 1.2 Logements locatifs sociaux publics

L'objectif de production de 130 logements sociaux publics est porté à 190 non comptée la reconstitution d'offre réalisée par Domofrance sur le Centre Historique en renouvellement de l'îlot Saint Jean.

### 1.3 Intervention sur les immeubles hors îlots en procédure

InCité est chargé de procéder au repérage d'immeubles dégradés et/ou en état d'abandon situés à l'intérieur du périmètre de la CPA mais hors des îlots faisant l'objet de procédures d'aménagement.

Ce travail s'appuiera portera particulièrement sur les immeubles identifiés comme vacants.

InCité, en fonction de l'état de l'immeuble, de son statut juridique, de son occupation, étudiera et proposera à la Ville de Bordeaux les modalités d'interventions ad hoc (procédures concernant : l'éradication de l'insalubrité, les biens vacants sans maître, les biens en état d'abandon manifeste...).

### 1.4 Etude pré- opérationnelle d'une nouvelle OPAH RU sur la période 2008/2013

L'OPAH-RU actuelle arrive à échéance en juillet 2008.

Le bilan d'activité de la CPA et de l'OPAH-RU à fin 2006 a mis en évidence la nécessité de disposer d'un outil d'incitation financière au-delà de cette échéance.

En effet :

1/ - le bilan de l'opération de restauration immobilière engagée sur les îlots du P.R.I. « Saint-Eloi/Salinières » démontre que le processus de mise en route des projets et l'élaboration s'étale sur une durée plus longue que cela n'avait été envisagé

A fin 2006, 71 immeubles (350 logements) ont fait l'objet d'une notification : les travaux sont réalisés ou en cours sur 22 immeubles (93 logements) et en cours d'élaboration sur 24 d'entre eux (141 logements).

L'achèvement de l'OPAH actuelle va coïncider avec l'aboutissement de cette phase d'élaboration et l'impossibilité de disposer d'outils d'aide financière pénaliserait lourdement leur aboutissement.

En outre, les îlots « Pontets/Fusterie » et « Faures/Gensan » qui vont faire l'objet de DUP dans les prochains mois, ne verront s'engager les prescriptions de travaux que dans le courant de l'année 2008.

2/ - les deux nouveaux périmètres de restauration immobilière « Saint Michel/Sainte Croix » et « Sainte Catherine » vont nécessiter une période d'étude puis d'enquête préalable à DUP d'environ 12 mois et ne pourront donc bénéficier du dispositif d'aide actuel de l'OPAH.

Leur phase opérationnelle devrait s'étaler sur la période 2008 – 2013.

3/ - Evolution du périmètre d'intervention :

Le bilan d'activité de l'OPAH-RU et celui de la CPA mettent en évidence la nécessité de pouvoir continuer à disposer d'un outil d'aide sur la partie sud du périmètre.

Par ailleurs, on constate que le secteur situé au sud du cours de la Marne connaît des phénomènes de dégradation du bâti qui nécessiteraient que soient mis en œuvre des outils d'intervention, tant incitatifs que coercitifs (lutte contre l'insalubrité ) notamment.

InCité se voit donc confier la mission d'étude pré-opérationnelle destinée à permettre la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU sur la période 2008/2013.

Le périmètre de cette étude pré-opérationnelle inclut :

- le périmètre actuel de l'OPAH-RU
- un périmètre complémentaire, délimité par :
  - le cours de la Marne côté impair entre la place de la Victoire et le cours de l'Yser
  - la rue de Bègles, côtés pair et impair, jusqu'à la rue Cazamajor
  - la rue Cazamajor, côté impair, depuis l'angle de la rue de Bègles jusqu'à l'angle de la rue Albert Nodon

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

- la rue Albert Nodon côté pair
- la rue de Rieussac côté impair
- le cours de la Somme côté pair, de la rue Lajarte jusqu'à l'angle avec le cour de la Marne

Le périmètre complémentaire, d'une superficie de 21,5 ha, concerne 1240 parcelles.

Au terme de l'étude pré-opérationnelle, InCité devra proposer :

- le périmètre de la nouvelle OPAH –RU
- les modalités et outils opérationnels d'intervention
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs de production
- les modalités financières d'aide à la réhabilitation, après concertation avec les partenaires institutionnels et financiers

Le délai de réalisation de l'étude est fixé à 10 mois à compter de juillet 2007 :

- le périmètre d'intervention devra être proposé fin 2007
- les objectifs et modalités d'intervention devront être proposés au plus tard le 30 avril 2008

### 1.5 Extension du périmètre de la Convention publique d'aménagement

Le périmètre de la CPA est étendu dans sa partie sud sur un territoire d'une superficie d'environ 21,5 hectares dans les limites suivantes :

- le cours de la Marne côté impair entre la place de la Victoire et le cours de l'Yser
- la rue de Bègles, côtés pair et impair, jusqu'à la rue Cazamajor
- la rue Cazamajor, côté impair, depuis l'angle de la rue de Bègles jusqu'à l'angle de la rue Albert Nodon
- la rue Albert Nodon côté pair
- la rue de Rieussac côté impair
- le cours de la Somme côté pair, de la rue Lajarte jusqu'à l'angle avec le cour de la Marne

Dans l'attente de la définition des modalités et moyens d'accompagnement aux réhabilitations privées, qui pourront être mis en place dans le cadre de la future OPAH, InCité pourra travailler sur des interventions à l'immeuble, avec notamment pour objectif de mettre fin à des situations d'insalubrité et de développer les opérations de logement social public.

### Article 2 – Modification des modalités de rémunération de l'aménageur

La CPA du 8 juillet 2002 et son avenant n° 1 ont défini les modalités de rémunération de l'aménageur.

Celle-ci était composée :

- d'un montant annuel forfaitaire de : 715.000 €
- d'un montant calculé par application d'un taux de rémunération de 5% au montant des travaux réalisés dans le cadre des opérations de restructuration urbaine et de recyclage foncier

Le présent avenant a pour objet de forfaitiser la rémunération et de mettre fin au recours à une part de rémunération variable.

*Séance du lundi 9 juillet 2007*

Cette forfaitisation a pour objectif de stabiliser et de sécuriser la rémunération de l'organisme, de telle sorte qu'il puisse faire face aux coûts de structure nécessaires à l'accomplissement de l'ensemble des missions qui lui ont été confiées.

L'équipe, étoffée progressivement depuis 2002, compte aujourd'hui 13 personnes et devrait être renforcée courant 2007 par un poste au sein du pôle relogement, du fait de la non reconduction de la Convention relative à l'accompagnement social avec la CAF et le Conseil Général.

A cette équipe, vient s'ajouter le poste de concierge de rue sur le secteur Sainte Croix/Capucins/Saint Michel, mis en place en 2006 pour une période expérimentale de 12 mois, et qui est désormais pérennisé.

La rémunération forfaitaire annuelle est portée à un montant de : 1.015.000 € à compter de l'année 2007, soit un montant global de : 6.953.000 € sur la période 2002/2010.

L'ensemble des autres dispositions de la Convention publique d'aménagement du 8 juillet 2002 et de son avenant n°1 restent inchangées.

Fait à Bordeaux le :

Pour InCité Le Directeur Général  Alain de Chilly	Pour la Commune Le Maire  Alain Juppé
--	--

**ADOPTE A LA MAJORITE**  
VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

D -20070332

**Opération programmée d'amélioration de l'Habitat de  
Renouvellement Urbain Bordeaux Centre Historique.  
Autorisation de signature d'un avenant à la convention.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Le 18 juillet 2003, la Ville de Bordeaux, l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, le Conseil Général de la Gironde, la Caisse des Dépôts et Consignations et le Crédit Immobilier de la Gironde ont signé pour une durée de cinq ans la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Bordeaux centre historique avec la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Lors des bilans annuels d'avancement de l'opération, il a été constaté que :

- l'enveloppe de subventions destinée à la production de logements à loyer maîtrisé s'épuisait du fait du coût élevé des travaux et des nouveaux plafonds de l'ANAH et qu'elle serait insuffisante pour satisfaire les objectifs fixés,
- il n'était pas réaliste de poursuivre certains objectifs à même hauteur (propriétaires occupants et accédants, stationnement résidentiel) et qu'en revanche il était utile de continuer à aider d'autres produits pour lesquels les objectifs étaient atteints,
- les nouvelles possibilités de conventionnement de l'ANAH (sans travaux) et de défiscalisation offertes par l'Etat modifiaient les équilibres financiers sur certains produits.

Au vu de ces bilans et conformément aux orientations retenues par les comités de pilotage de l'OPAH RU le 19 janvier 2006 et le 7 mars 2007 il est proposé :

- de revoir les objectifs de production
- de modifier les modalités d'attribution d'aides
- de rendre fongible des enveloppes et permettre des reports de crédits
- de réserver des crédits supplémentaires

afin de mettre en œuvre l'OPAH RU dans les meilleures conditions.

Ainsi,

**pour la réhabilitation du parc locatif privé :**

Il est proposé de revoir les objectifs de production et modalités d'aide comme suit:

Objectifs	initiaux	recadrés	réalisés	restant	Aides actuelles					Aides proposées				
					Anah	Ville	CUB	CG	total	Anah	Ville	Cub	CG	total
Loyer Libre*	485	206	116	90	20%				20%	15%				15%
Libre ss sub			324											
Intermédiaire*	65	84	70	14	40%	10%			50%	30%	5%			35%
Conventionné*	145	145	93	52	70%	10%	10%		90%	55%	10 ou 15%			75 ou 80%
PST	65	65	32	33	90%	10%	10%	10%	120%	75%	10%	10%	15%	110%

\* voir conditions particulières

Les logements en loyer libre conseillés par la commission de programmation Ville, SDAP, DDE InCité et bénéficiant du dispositif de défiscalisation « Loi Malraux » ne sont plus subventionnés mais sont comptabilisés au titre des objectifs de l'OPAH.

Ainsi le nombre de logements en loyer libre aidés par l'OPAH est baissé de 485 à 206 logements ce qui permet de financer des logements à loyers encadrés. 90 logements restent à réaliser avec des aides de l'ANAH.

Les logements à loyer intermédiaire constituent une offre maîtrisée utile placée à moins 20% en dessous du marché. Les objectifs sont augmentés de 65 à 84 logements.

14 logements restent à réaliser hors opérations de défiscalisation « Malraux » L'aide de la ville est ramenée de 10 à 5% du montant des travaux.

Les logements à loyer conventionnés

Les objectifs sont maintenus. 52 logements restent à réaliser. L'aide de la Ville sera de 10% du montant des travaux sur des opérations de défiscalisation « Malraux » et passe à 15% du montant des travaux dans les autres cas\*.

Les logements à loyer Programme Social Thématique

Les objectifs sont maintenus. 33 logements restent à réaliser. L'aide de la Ville reste à 10% du montant des travaux.

**Pour la réhabilitation de logements de propriétaires occupants et accédants:**

L'objectif de réalisation des dossiers de subventions aux propriétaires occupants et accédants à la propriété n'est pas réalisable, notamment au regard du faible niveau de ressource plafond concernant les propriétaires occupants et de l'écart croissant entre le plafond de revenus pris en compte et l'inflation du marché immobilier pour les accédants. Il est proposé de recadrer les objectifs de production et les modalités de financement comme suit :

Objectifs	initiaux	recadrés	réalisés	restant	Aides inchangées			
					Anah	Ville	CUB	CG
Propriétaires Occupants ANAH	50	32	17	15	35% à 70%	7,5 ou 12,5%	7,5 ou 12,5%	6% max
Occupants non ANAH	50	32	13	19		10 ou 20%	10% ou rien	
accédants	70	42	23	19		12,5 à 30%	12,5 à 15%	

Les aides aux propriétaires occupants

Les objectifs d'aide aux travaux pour les Propriétaires Occupants dont les ressources se situent en dessous des plafonds de l'ANAH sont diminués de 50 à 32 dossiers.

15 ménages propriétaires occupants restent à financer.

Les objectifs d'aide aux travaux pour les Propriétaires Occupants dont les ressources se situent entre les plafonds de l'ANAH et ceux du plafond du Prêt à Taux Zéro sont diminués de 50 à 32 dossiers. 19 ménages propriétaires occupants restent à financer.

Les aides aux propriétaires accédants

Les objectifs d'aide aux travaux pour les propriétaires accédants sont diminués de 70 à 42, les prêts à l'accession à taux zéro centre historique de Bordeaux mis en place par la Société Anonyme de Crédit immobilier de la Gironde, le Crédit Municipal de Bordeaux et l'opérateur InCité compensent cette baisse en limitant la consommation des subventions. 19 dossiers restent à financer.

**Pour la création d'équipements résidentiels:**

Il est proposé de recadrer les objectifs de production et les modalités de financement comme suit :

Objectifs	initiaux	recadrés	réalisés	proposé	Aides inchangées			
					Anah	Ville	CUB	CG
Equipements								
locaux communs	50	84	64	20		1 000 €	1 000 €	
stationnements	200	79	54	25		800€ à 1800€	800€ à 1800€	

- le nombre de locaux communs (locaux vélos et locaux poubelles) à créer est augmenté de 50 à 84 pour répondre aux politiques de développement de déplacement doux et de propreté et ciblé sur les opérations hors défiscalisation « Loi Malraux ». 20 dossiers de subventions restent à financer.

- le nombre des places de stationnement à créer ou réhabiliter est baissé de 200 à 79 pour tenir compte de la difficulté de réalisation dans le bâti ancien et de la concurrence d'usages plus lucratifs tels le commerce ou le logement. 25 dossiers de subventions restent à financer.

**La fongibilité d'enveloppes et les reports de crédits**

Il est proposé de rendre fongible les aides concernant les équipements résidentiels avec celles de propriétaires occupants et accédants..

La part de crédits désaffectée suite au recadrage des objectifs (voir précédents) est reportée sur la production de logements à loyer maîtrisé.

**La réservation de crédits supplémentaires**

Il est proposé de réserver 192000 euros de crédits supplémentaires à l'opération pour atteindre les objectifs en production de logements à loyer maîtrisé.

**Le préfinancement des aides propres de la CUB**

La Ville s'engage à poursuivre le préfinancement des actions cofinancées à part égale entre la Ville et la CUB, suivant la convention de gestion du 14 mai 2004 et pour cela à passer un avenant pour prendre en compte les modalités du présent avenant à la convention de l'OPAH.

**La lutte contre l'insalubrité et l'indécence**

Pour lutter contre l'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter et en l'absence d'action du propriétaire, la Ville s'engage à poursuivre l'expropriation en Loi Vivien au profit de l'opérateur InCité afin de réaliser des logements ou hébergements à vocation sociale pour reloger les ménages du centre historique.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain Bordeaux Centre Historique entre la Ville de Bordeaux, l'Etat, le Département de la Gironde, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Société Anonyme de Crédit Immobilier de la Gironde et la Caisse des Dépôts et Consignations.

- autoriser l'inscription de 192 000 euros de crédits supplémentaires pour le financement des aides à la production de logements à loyer maîtrisé et notamment de logements sociaux

**AVENANT A LA CONVENTION  
D'OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE  
« RENOUVELLEMENT URBAIN »  
A VOLET PATRIMONIAL DE BORDEAUX  
CENTRE HISTORIQUE**

## **AVENANT A LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE « RENOUVELLEMENT URBAIN » A VOLET PATRIMONIAL DE BORDEAUX CENTRE HISTORIQUE**

Entre La Ville de Bordeaux représentée par son Maire, M. Alain JUPPE,

D'une part,

L'Etat, représenté par M. le Préfet du département de la Gironde Préfet de la Région Aquitaine, M. Francis IDRAC

Et,

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par son Directeur Général, M. Serge CONTAT, et par délégation M. Alain ROUSSET Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, dénommé ci-après « La CUB »,

Et,

Le Conseil Général de la Gironde, représenté par son Président, M. Philippe MADRELLE

Et

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur régional, M. Xavier ROLAND-BILLECART

Et

La Société Anonyme de Crédit Immobilier de la Gironde représenté par son Président Directeur Général, M. Alain BROUSSE, dénommé ci-après « SACI »

D'autre part,

Vu la convention de l'OPAH Renouvellement Urbain à volet patrimonial de Bordeaux centre historique signée le 18 juillet 2003 entre la Ville de Bordeaux, l'Etat, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, le Conseil Général de la Gironde, la Caisse des Dépôts et Consignations, et le Crédit Immobilier de la Gironde

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Vu la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Vu la loi n° 2007-290 du 05 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux du 03 juillet 2006 relative à la poursuite des actions en faveur de l'accession à la propriété et de la réalisation de locaux communs

Vu la nouvelle politique départementale de l'habitat approuvée en séance plénière du Conseil Général le 18 décembre 2006

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé signée le 07 mai 2004 entre la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

Vu la convention relative au préfinancement des subventions de l'OPAH Renouvellement Urbain à volet patrimonial de Bordeaux centre historique signée le 31 mai 2005 entre la Ville de Bordeaux, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, InCité, le Conseil Général de la Gironde, la Caisse des Dépôts et Consignations

Vu la convention de délégation des aides à la pierre signée le 31 janvier 2006 pour une durée de trois ans entre l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux, en application de l'article L 301-5-1 du CCH

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 31 janvier 2006, entre l'Agence Nationale de l'Habitat et la Communauté Urbaine de Bordeaux

Vu la convention relative aux financements du Crédit Immobilier de la Gironde dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain à volet patrimonial de Bordeaux centre historique signée le 14 février 2006 entre le Crédit Immobilier de la Gironde et InCité

Vu la convention relative à la mise en place du prêt à taux zéro centre historique de Bordeaux signée le 13 juillet 2006 entre la Société Anonyme de Crédit Immobilier de la Gironde, le Crédit Municipal de Bordeaux, et InCité

Vu le nouveau règlement d'intervention de l'Agence Nationale de l'Habitat approuvé par arrêté ministériel du 17 octobre 2006

Vu l'avenant n°1 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé signé entre la CUB et l'ANAH le 22 mars 2007 actant une nouvelle répartition des aides de la CUB en faveur du financement des logements subventionnés par l'ANAH

Vu l'avenant 2007 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, signé entre la CUB et l'ANAH le 30 mars 2007

Vu l'avenant 2007 à la convention de délégation des aides à la pierre, signé entre l'Etat et la CUB le 23 avril 2007

Vu l'avis de la CLAH du 03 juillet 2007

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Bordeaux du 09 juillet 2007

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Général de la Gironde du 09 juillet 2007

Il a été exposé ce qui suit :

### **PREAMBULE :**

Le **18 juillet 2003**, la Ville de Bordeaux, avec la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux conformément à la délibération du 20 octobre 2000 relative à la politique d'intervention de la CUB dans le cadre de la politique de la ville, l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, le Conseil Général de la Gironde, la Caisse des Dépôts et Consignations et, le Crédit Immobilier de la Gironde ont signé pour une durée de **cinq ans** la **convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à volet patrimonial de Bordeaux centre historique**.

Au vu des bilans annuels d'avancement, la mise en œuvre de l'opération a nécessité des adaptations, validées par les partenaires en comité de pilotage, dont les principales orientations sont rappelées ci-après.

### **❶ Les orientations prises par le comité de pilotage de l'OPAH RU le 19 janvier 2006**

Au vu des bilans annuels présentés par l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH RU, et afin de mettre en œuvre les objectifs de la convention dans les meilleures conditions, des **orientations** ont été prises par les membres du **comité de pilotage le 19 janvier 2006**.

**A - De nouveaux objectifs de production de logements locatifs en OPAH RU :**

**Les constats :**

- Le coût moyen d'opération est supérieur aux prévisions établies en 2002, ces dernières ayant servi de base pour déterminer la participation financière de chaque partenaire
- La promotion des loyers PST, hors des opérations en sortie d'insalubrité, est difficile : d'où un frein dans la mise en œuvre des relogements à la charge de l'opérateur
- L'objectif global de production est atteint pour le loyer intermédiaire. Il n'y a plus d'aide incitative pour ce type de loyer, les financements Ville étant épuisés.

**Les nouvelles règles de financements adoptées:**

- **Loyer libre : ceux qui se réalisent, sans financement dans le cadre de l'OPAH et des conseils programmatiques Ville/SDAP/DDE/InCité, sont comptabilisés au titre des objectifs de l'OPAH**
  - Ce financement est délivré sous conditions, uniquement pour les opérations hors défiscalisation « Malraux ».
  - Les loyers libres, hors défiscalisation « Loi Malraux », seront financés exclusivement sous condition d'une mixité à l'immeuble : 40% de loyers encadrés dont 30% de logements sociaux
  - Sans condition uniquement pour les bailleurs personnes physiques en notification de travaux obligatoires (hors changement d'affectation de local non initialement destiné à l'habitation).
- **Loyer intermédiaire : ce type de loyer constitue une offre maîtrisée utile (moins 20% en dessous du marché)**
  - Ce financement est délivré sous conditions, uniquement pour les opérations hors défiscalisation « Malraux ».
  - Permettre l'équilibre financier des opérations.
  - Favoriser les opérations comportant une production majorée de loyers sociaux.
- **Loyers sociaux (conventionnés et PST) : la production des loyers sociaux avec convention d'attribution dans les ventes effectuées par l'opérateur sera systématique afin de permettre de répondre aux besoins en relogement.**

**Les nouveaux objectifs quantitatifs :**

- Au vu du bilan au 31 décembre 2005, les partenaires de l'OPAH RU ont décidé de revoir les objectifs quantitatifs de réalisation de logements locatifs, pour permettre de financer les logements à loyers encadrés, et notamment les logements sociaux, en substituant une partie de l'aide aux loyers libres, qui sont par ailleurs aidés par le dispositif de défiscalisation « Loi Malraux ».

## Séance du lundi 9 juillet 2007

- En terme de réalisation, cela portait la réhabilitation de logements locatifs subventionnés au terme de cinq années d'OPAH à :

<i>Logements locatifs du parc privé</i>	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné	Loyer PST	TOTAL
Objectifs initiaux 2003-2008 (convention OPAH RU)	485	65	145	65	760
Objectifs recalés 2003-2008 (comité pilotage 19/01/06)	<b>210</b>	<b>103</b>	<b>145</b>	<b>65</b>	<b>523</b>

### **B - Les propositions retenues pour favoriser l'accèsion à la propriété :**

- La revente par l'opérateur de produits voués à l'accèsion.
- La poursuite du dispositif d'aide aux accédants expérimenté jusqu'en 2005, inscrit dans la convention initiale de l'OPAH RU.

### **C - Les propositions retenues et engagées par la CUB pour financer les locaux communs :**

- La prorogation des aides expérimentales au delà de 2006 et jusqu'au terme de l'OPAH.
- La fongibilité des lignes de financement locaux communs et stationnements afin de ne pas bloquer le développement de locaux poubelles et vélos.

### **D - Les propositions retenues et engagées par la CUB pour financer le logement social privé (aides complémentaires CUB) :**

- Le transfert de crédits non consommés des équipements résidentiels (186 000 €) pour financer le logement social (part des aides complémentaires de la CUB).

### **E - Les propositions retenues dans la lutte contre l'insalubrité :**

- Dans les cas d'insalubrité irrémédiable, sans action du propriétaire, l'expropriation en Loi Vivien sera privilégiée au profit de l'opérateur InCité pour réaliser des logements ou hébergements à vocation sociale pour reloger les ménages du centre historique.

### **F - Les propositions retenues pour mettre en œuvre les relogements :**

- L'obligation pour les bailleurs de signer des conventions d'attribution dans les opérations portées par l'opérateur.
- La priorité dans les financements OPAH aux opérations avec convention d'attribution.

**② Le bilan de l'opération au 31 décembre 2006 et les orientations prises par le comité de pilotage de l'OPAH RU le 07 mars 2007**

A - A fin 2006, le bilan de l'OPAH RU s'établit ainsi :

	Objectifs convention OPAH 2003-2008	Objectifs recadrés par le comité pilotage du 19/01/2006	Résultats au 31/12/2006	Part de l'objectif 2003-2008 recadré réalisé
Propriétaires occupants/accédants ANAH	50	50	17	34%
Propriétaires occupants Ville-CUB	25	25	7	28%
Propriétaires occupants Ville	25	25	5	20%
Accédants Ville-CUB	15	15	1	6.7%
Accédants Ville	15	15	3	20%
Primo-accédants Ville-CUB	20	20	10	50%
Primo-accédants Ville	20	20	8	40%
<b>SOUS TOTAL OCCUPANTS ET ACCEDANTS</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>51</b>	<b>30%</b>
Loyer libre	485	210	115	55%
Loyer intermédiaire	65	103	70	68%
Loyer conventionné	145	145	83	57%
Loyer PST	65	65	31	48%
<b>SOUS TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS</b>	<b>760</b>	<b>523</b>	<b>299</b>	<b>57%</b>
Locaux communs	50	50	64	128%
Création ou amélioration places de stationnement	200	200	54	27%
Lutte contre l'insalubrité : Propriétaires occupants	5	5	1	20%
Logements locatifs	70	70	40	57%
Remise sur le marché de logements vacants	330	330	319	91%

En terme de consommation de crédits :

Montant total des subventions engagées en € au 31/12/2006	ANAH	VILLE	CUB	CG 33	CIG	SACI *	CDC**	TOTAL
Propriétaires occupants et accédants à la propriété	53 343 €	137 923 €	57 902 €	2 288 €	85 827 €	0 €	30 947 €	368 230 €
Logements locatifs	6 794 343 €	845 924 €	580 312 €	155 231 €	-	-	328 268 €	8 704 078 €
Locaux communs (vélo/poubelles)	-	64 000 €	64 000 €	-	-	-	0 €	128 000 €
Création ou amélioration places de stationnement	-	23 639 €	23 639 €	-	-	-	0 €	47 278 €
<b>TOTAL CREDITS CONSOMMES CUMULES</b>	<b>6 847 686 €</b>	<b>1 071 486 €</b>	<b>725 853 €</b>	<b>157 519 €</b>	<b>85 827 €</b>	<b>0 €</b>	<b>359 215 €</b>	<b>9 247 586 €</b>
<b>TOTAL CREDITS RESERVES CUMULES</b>	<b>10 000 000 €</b>	<b>1 619 000 €</b>	<b>1 106 500 €</b>	<b>225 000 €</b>	<b>550 000 €</b>	<b>400 000 €</b>	<b>650 000 €</b>	<b>14 550 500 €</b>

\* Pour la SACI, il s'agit du prêt à taux zéro « missions sociales » en centre historique destiné à l'accession à la propriété.

\*\* Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, il s'agit d'un fonds d'avance de subventions.

Pour les autres partenaires, les montants exprimés correspondent à des subventions.

### ③ Les fondements du présent avenant

Les signataires de la convention de l'OPAH RU du 18 juillet 2003 considèrent que :

- l'objectif de réalisation des dossiers de subventions aux **propriétaires occupants et accédants à la propriété** n'est pas réalisable, notamment au regard de l'écart croissant entre le plafond de revenus pris en compte et l'inflation du marché immobilier. Ainsi **les crédits réservés par les partenaires** (ANAH, Ville, CUB, Conseil Général, et Crédit Immobilier) pour financer ces actions **ne seraient pas consommés au terme de l'OPAH RU en juillet 2008**. Pour favoriser l'accession à la propriété, le nouveau dispositif de Prêt à Taux Zéro « Centre Historique » (Cf détails dans participation de la SACI) devrait permettre de réaliser une part de l'objectif, tout en limitant la consommation des subventions.
- Les mesures prises par le comité de pilotage le 19 janvier 2006 (Cf ❶) ont permis d'infléchir la production de **logements locatifs**, et de tendre vers l'objectif, notamment en matière de logement social. Cependant les financements prévus dans la convention sont inférieurs aux besoins actuels. Ainsi **les crédits réservés par les partenaires** (ANAH, Ville, CUB, Conseil Général) pour financer ces actions **seront entièrement consommés au terme de l'OPAH RU en juillet 2008, mais sont insuffisants pour atteindre les objectifs de logements sociaux**. En effet, les subventions moyennes au logement sont supérieures aux prévisions établies en 2002 ; plusieurs raisons peuvent être apportées :
  - La hausse du coût moyen des opérations: + 20% depuis 2004.
  - La mobilisation de la prime complémentaire pour logement vacant plus importante que prévu (*objectif vacance 46% / résultats 82%*).
  - L'augmentation du montant de la prime logement vacant, de 3 000 € à 5 000 €.
  - La modification par l'ANAH du mode de calcul des plafonds de travaux en 2006, augmentant la dépense subventionnable (+ 20% en moyenne), et donc la subvention au logement.
  - Un démarrage lent et progressif des projets locatifs en DUP sur le PRI Saint Eloi, entraînant une concentration des besoins en financements en 2007-2008.
  - La part croissante des logements sociaux dans la production annuelle (38% en 2005, 83% en 2006), supérieure aux objectifs fixés dans la convention (29%), entraînant une consommation accrue de subventions.
- **L'objectif conséquent de réalisation des places de stationnement** ne sera pas atteint, notamment au regard des contraintes du bâti, de la trame urbaine et, du rapport plus élevé d'autres usages (commerce, logement). Ainsi **les crédits réservés par les partenaires** (Ville, et CUB) pour financer cette action **ne seraient pas consommés au terme de l'OPAH RU en juillet 2008**. En rendant fongibles dès 2006 leurs enveloppes respectives destinées aux équipements résidentiels, la Ville et la CUB, sur leurs fonds propres, ont permis de poursuivre le financement des locaux communs. Cette fongibilité permet de poursuivre la production de places de stationnement et de locaux communs, et laisse encore des **crédits disponibles au terme de l'OPAH**.
- **L'objectif de réalisation des locaux communs** était déjà atteint à fin 2005 et est largement dépassé à fin 2006 : 128%. Les projets de réhabilitation comprennent systématiquement (sauf contraintes techniques exceptionnelles) la réalisation d'un local poubelles, et quand cela est possible celle d'un local vélo/poussettes. Cependant la mobilisation des subventions (Ville et CUB) pour cette action a été concentrée pour les opérations hors défiscalisation « Loi Malraux ». Cela a eu pour effet en 2006 de limiter les dépenses tout en maintenant l'objectif de réalisation.

**Ceci exposé, les signataires de la convention de l'OPAH RU ont décidé de conclure un avenant dans les conditions ci-après :**

Article 1

OBJECTIFS DE L'AVENANT A LA CONVENTION DE  
L'OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN A VOLET  
PATRIMONIAL DE BORDEAUX CENTRE HISTORIQUE

Compte tenu des objectifs du plan de cohésion sociale sur le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux, les objectifs quantitatifs fixés dans la convention de l'OPAH signée le 18 juillet 2003 sont modifiés comme suit :

	Objectifs convention initiale 2003-2008	Résultats au 30/04/2007	Objectifs à réaliser du 01/05/07 au 16/07/08 :	Soit objectifs à fin d'OPAH
Propriétaires ANAH	50	17	15	32
Autres Propriétaires	50	13	19	32
Accédants à la propriété	70	23	19	42*
Loyer libre subventionné	485	116	90	206
Loyer libre non subventionnés	0	324	0	324**
Loyer intermédiaire	65	70	14	84
Loyer conventionné	145	93	52	145
Loyer PST	65	32	33	65
<b>Soit total logements</b>	<b>930</b>	<b>688</b>	<b>242</b>	<b>930</b>
Locaux communs	50	64	20	84
Stationnement résidentiel	200	54	25	79

\* 42 accédants à subventionner, hors dossiers complémentaires avec les prêts accession à taux zéro centre historique de Bordeaux mis en place par la Société Anonyme de Crédit immobilier de la Gironde, le Crédit Municipal de Bordeaux, et l'opérateur InCité.

\*\* Les loyers libres non subventionnés dans le cadre de l'OPAH sont comptabilisés dans le suivi des conseils programmatiques rendus par la Ville, l'ABF, la DDE, et InCité, au titre des objectifs de l'OPAH.

Article 2

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU FINANCEMENT  
DES ACTIONS DE L'ARTICLE 7 DE LA CONVENTION  
DU 18 JUILLET 2003 SONT MODIFIEES COMME  
SUIT :

Voir bilan synthétique détaillé en annexe.

❶ La Ville de Bordeaux s'engage sur ses aides complémentaires et propres

**A – A accorder ses aides selon les dispositions suivantes et pour cela réserve 192 000 euros de crédits supplémentaires au financement des aides à l'habitat ancien et à la création ou à l'amélioration d'équipements résidentiels :**

**A-1 : Fongibilité des crédits :**

- La Ville s'engage à rendre fongible l'ensemble des crédits non consommés (aides propres et aides complémentaires) contractualisés dans la convention initiale de l'OPAH et destinés aux propriétaires occupants, accédants à la propriété, primo accédants à la propriété, locaux communs, stationnement résidentiel et, à transférer ce reliquat disponible pour financer la part complémentaire de la Ville pour les logements à loyer maîtrisé.

**A-2 : Aides complémentaires :**

**Logements de propriétaires occupants :**

- **A part égale avec la CUB : 15 dossiers** de ménages propriétaires occupants **en complément des aides de l'ANAH**, déléguées à la CUB (*ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources ANAH*) répartis de la manière suivante : 8 en 2007, 7 en 2008.

**Logements locatifs :**

- **99 logements locatifs à loyers maîtrisés** subventionnés dans le parc privé, en complément des aides de l'ANAH déléguées à la CUB : 14 loyers intermédiaires, 52 loyers conventionnés à part égale avec la CUB, et 33 PST à part égale avec la CUB. Les taux de subvention de la Ville sont de : **5%** pour les loyers intermédiaires, **15%** pour les logements conventionnés réalisés hors opération de défiscalisation « Loi Malraux », **10%** pour les logements conventionnés réalisés en opération de défiscalisation « Loi Malraux », et **10%** pour les logements PST.

**A-3 : Aides propres :**

**Logements de propriétaires occupants :**

- **19 dossiers, dont 9 financés à part égale avec la CUB**, de subventions destinés aux ménages propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du prêt à taux zéro, et supérieures aux plafonds ANAH. La CUB intervenant pour les ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de l'ANAH et inférieures à 140% des plafonds ANAH.

**Logements d'accédants et primo-accédants :**

- **8 dossiers, dont 4 financés à part égale avec la CUB**, de subventions destinées aux ménages **accédants à la propriété** dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du prêt à taux zéro, et supérieures aux plafonds ANAH. La CUB intervenant pour les ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de l'ANAH et inférieures à 140% des plafonds ANAH.
- **11 dossiers, dont 6 financés à part égale avec la CUB** de subventions destinées aux ménages **primo-accédants à la propriété** dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du prêt à taux zéro, et supérieures aux plafonds ANAH. La CUB intervenant pour les ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de l'ANAH et inférieures à 140% des plafonds ANAH.

**Equipements résidentiels :**

- **20 dossiers, financés à part égale avec la CUB**, de subventions pour la **création de 20 locaux communs**.
- **25 dossiers, financés à part égale avec la CUB**, de subventions pour la **création ou l'amélioration de 25 places de stationnement résidentiel**.

**B – Préfinancement des aides propres de la CUB suivant la convention de gestion du 14 mai 2004**

La Ville s'engage à poursuivre le préfinancement des actions cofinancées à part égale entre la Ville et la CUB, à savoir les aides propres concernant :

- Les subventions aux propriétaires occupants, accédants et, primo accédants à la propriété dont les ressources sont supérieures aux plafonds ANAH, et inférieures à 140% des plafonds ANAH.
- Les subventions aux locaux communs.
- Les subventions à la création ou l'amélioration de places de stationnement résidentiel.

Et pour cela à passer un avenant à la convention initiale de gestion visée par le contrôle de légalité de la Préfecture le 14 mai 2004, afin de prendre en compte les modalités du présent avenant à la convention de l'OPAH.

**C – Lutte contre l'insalubrité et l'indécence**

La Ville s'engage à poursuivre la mise en oeuvre des Déclarations d'Utilité Publique Expropriation au titre de la Loi Vivien pour les immeubles ou logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter. L'expropriation étant réalisée au profit de l'opérateur dans le cadre de ses missions confiées au travers de la CPA signée le 08 juillet 2002, pour réaliser des logements ou hébergements à vocation sociale pour reloger les ménages du centre historique.

**② L'Etat s'engage :**

- A verser les aides à la personne : allocations logements aux locataires, et titulaires de prêts destinés à acquérir ou améliorer la résidence principales des occupants.

- En application des dispositions de la convention de délégation des aides à la pierre, les paragraphes A, B, et C de la convention de l'OPAH RU signée le 18 juillet 2003 sont abrogés.

**③ La CUB s'engage, sur crédits ANAH délégués :**

**A - A subventionner l'équipe opérationnelle à hauteur de 75 000 € en 2007/2008, et par délégation de l'Etat.**

**B - A accorder ses aides selon les dispositions suivantes et pour cela réserve 1 000 000 euros de crédits supplémentaires :**

Répartis comme suit, en sus des crédits déjà réservés dans la convention de l'OPAH signée le 18 juillet 2003:

- **2007 : 500 000 €**
- **2008 : 500 000 €**

**B-1 : Logements de propriétaires occupants :**

- **15 dossiers** de ménages propriétaires occupants répartis de la manière suivante : 8 en 2007, 7 en 2008.

**B-2 : Logements locatifs :**

- **189 logements locatifs** répartis de la manière suivante :

Types de loyers produits	mai-décembre 2007	1 <sup>o</sup> semestre 2008	TOTAL
Loyer libre	45	45	<b>90</b>
Loyer intermédiaire	7	7	<b>14</b>
Loyer conventionné	26	26	<b>52</b>
Loyer PST	17	16	<b>33</b>
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>94</b>	<b>189</b>

- **Les modalités de financement des logements locatifs :**

	Convention initiale de l'OPAH RU Signée le 18 juillet 2003			Présent avenant à la convention de l'OPAH RU		
	ANAH	Collectivités locales	Total sur dépense plafonnée	ANAH	Collectivités locales	Total sur dépense plafonnée
Loyer libre *	20%	-	20%	15%	-	15%
Loyer intermédiaire *	35%+5%	10% VILLE	50%	30%	5% VILLE hors Malraux	35%
Loyer conventionné	50%+20%	10% VILLE 10% CUB 10% VILLE	90%	50%+5%	10% VILLE en Malraux 15% VILLE hors Malraux 10% CUB 10% VILLE	75% en Malraux ou 80% hors Malraux
Loyer PST	70%+20%	10% CUB 10% CG 33	120%	70%+5%	10% CUB 15% CG 33	110%

\* Voir conditions particulières

**C – A appliquer les règles particulières ci-après:**

**C-1 : Appliquer le Règlement Général de l'ANAH conformément à l'arrêté du 17 octobre 2006, de la convention de l'OPAH RU signée le 18 juillet 2003, et des réglementations ultérieures qui pourraient intervenir et, notamment accompagner de manière expérimentale le financement des travaux de mise aux normes d'un hôtel meublé.**

**C-2 : A poursuivre la mise en œuvre du Protocole entre la délégation locale de l'ANAH et l'opérateur signé le 29 septembre 2003.**

**C-3 : Poursuivre la mise en œuvre du volet patrimonial de l'OPAH.**

Suite à la délégation de compétences des aides de l'ANAH à la CUB, le Président de la CUB fixe le montant du déplafonnement des Travaux d'Intérêt Architectural.

Afin de limiter les dépenses au logement, le comité de pilotage du 07 mars 2007 a entériné que ce dispositif ne serait mobilisé qu'à titre exceptionnel, et sur proposition de l'opérateur.

L'opérateur proposera le montant du déplafonnement, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Cf. annexe 4 de la convention de l'OPAH signée le 18 juillet 2003 « partenariat opérationnel pour la mise en œuvre

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

du patrimoine »), et sollicitera un avis préalable du Président de la CUB suite à la présentation du dossier à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

### **C-4 : Poursuivre la mise en œuvre du volet de lutte contre l'indécence et l'insalubrité :**

Suite à la délégation de compétences des aides de l'ANAH à la CUB, le Président de la CUB fixe le montant du déplafonnement des Travaux de Sortie d'Insalubrité.

Afin de limiter les dépenses au logement, le comité de pilotage du 07 mars 2007 a entériné que ce dispositif ne serait mobilisé qu'à titre exceptionnel et, sur proposition de l'opérateur.

L'opérateur proposera le montant du déplafonnement et, sollicitera un avis préalable du Président de la CUB suite à la présentation du dossier à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

### **C-5 : Poursuivre la mise en œuvre de la requalification immobilière en PRI, en subventionnant notamment les travaux sur les parties communes seulement :**

Même si l'immeuble dispose de logements aux normes selon la réglementation de l'ANAH, tout particulièrement sur le Périmètre de Restauration Immobilière, dans le cadre des Déclarations d'Utilité Publique de Travaux notifiant des travaux obligatoires sur les parties communes, sous réserve d'une visite systématique, d'un rapport de l'opérateur, et sous réserve que les logements respectent les caractéristiques du logement décent.

Suites aux décisions prises par le comité de pilotage de l'OPAH RU du 19 janvier 2006, les logements locatifs faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre du PRI sont finançables en loyer libre (à minima).

## ***D – A appliquer les règles particulières ci-après, afin de limiter la dépense au logement :***

### **D-1 : Le traitement de l'insalubrité :**

Le déplafonnement des travaux au titre de Travaux de Sortie d'Insalubrité pourra être exceptionnellement mobilisé pour les immeubles répondant aux conditions suivantes :

- Avec arrêtés d'insalubrité, et sans arrêté d'insalubrité sur présentation par l'opérateur de la grille ANAH/DGS de cotation de l'insalubrité.
- Partiellement ou entièrement occupé au moment où InCité est sollicité.
- Contrepartie obligatoire du bailleur de réaliser à minima 30% de logements sociaux. Si l'opérateur est amené à proposer du relogement temporaire pendant la durée des travaux ou du relogement définitif, une part des logements réhabilités devra faire l'objet d'un protocole d'attribution au bénéfice de l'opérateur.
- Le déplafonnement des travaux sera limité à 350 €/m<sup>2</sup> de surface utile, soit un plafond maximum de 1000€/m<sup>2</sup>, selon le plafond actuel en vigueur.

### **D-2 : Les subventions au titre des TIA :**

Le déplafonnement des travaux au titre des Travaux d'Intérêt Architectural pourra être exceptionnellement mobilisé pour les immeubles répondant aux conditions suivantes et, hors défiscalisation Loi Malraux:

- Contrepartie obligatoire du bailleur de réaliser à minima 30% de logements sociaux.

### **D-3 : La prime logement vacant :**

Selon le Règlement Général de l'ANAH, la prime « logement vacant » est portée à 5 000 € par logement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi « Droit Opposable au Logement », la prime de remise sur le marché de logement vacant est portée à 7 000 € par logement dans le cadre des logements sociaux financés au titre PST et sous-loués à des organismes en charge de l'accompagnement des personnes en difficultés, et disposant d'un agrément préfectoral.

**D-4 : Sur le montant maximum de subventions ANAH par logement (article 12 du Règlement Général de l'ANAH) :**

- Le montant des subventions versées par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80% du coût global de l'opération TTC. La dérogation exceptionnelle d'un plafond porté à 100%, pourra être mobilisée sur demande motivée de l'opérateur, et après avis préalable de la CLAH.
- Les travaux « d'intérêt technique », et la prise en compte de la surface des locaux communs dans le calcul des plafonds de travaux. Cette disposition prévue à l'article 3 B de la convention de l'OPAH RU signée le 18 juillet 2003 est supprimée.

**④ Le Conseil Général de la Gironde s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles consacrées au Programme Social Thématique :**

***A - A pratiquer les règles de financements suivantes :***

Fongibilité des enveloppes disponibles non consommées et prévues dans la convention de l'OPAH RU pour les propriétaires occupants démunis et les logements locatifs financés au titre du PST.

Financer les travaux de sortie d'insalubrité par le versement d'une subvention complémentaire à hauteur de 35 % (soit 10.500 € maximum par logement) à celle au taux de 50 % apportée aux propriétaires occupants sur crédits délégués de l'ANAH par la CUB .

Verser une subvention complémentaire de 15% à celle apportée sur crédits délégués de l'ANAH par la CUB, pour les logements locatifs financés au titre du PST pour les communes situées en zone B.

Ces modes de financement sont inscrits dans le dispositif départemental en faveur du logement des personnes défavorisées et conformes au règlement d'intervention adopté en séance plénière du Conseil Général le 18 décembre 2006.

***B - A accorder prioritairement ses aides, et pour cela réserve un crédit supplémentaire à la convention initiale de l'OPAH RU de 191 000 euros :***

Pour la réhabilitation de 33 logements locatifs très sociaux dans le parc privé et la réalisation de travaux de maintien dans le logement de 2 propriétaires occupants démunis.

**⑤ Le Crédit Immobilier de la Gironde s'engage :**

**A - A poursuite la convention signée le 14 février 2006 avec l'opérateur portant la subvention à 2 500 euros pour les primo accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du prêt à taux zéro.**

**B - A porter le subvention de 1000 euros à 2000 euros pour les propriétaires occupants ou accédants concernés par la DUP travaux en PRI, et dont les ressources sont inférieures à 140% des plafonds de ressources ANAH.**

## **⑥ La Société Anonyme de Crédit Immobilier de la Gironde s'engage :**

A - A poursuite la convention signée le 13 juillet 2006 avec l'opérateur portant sur la mise en place d'un prêt à taux zéro « Missions sociales en centre historique de Bordeaux », dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

La SACI de la GIRONDE s'engage à faire bénéficier les ménages acquéreurs, satisfaisant aux conditions d'éligibilité énoncées ci-après, d'un prêt au taux de 0 % « Missions Sociales en Centre Historique de Bordeaux », et réserve pour cela enveloppe financière maximum de 400 000 euros jusqu'à la fin de la convention de l'OPAH RU, soit environ une trentaine de prêts.

- **Les bénéficiaires de ce prêt sont :**
  - Les ménages bénéficiant pour cette acquisition d'un prêt 0 % Ministère du Logement.
  - les ménages accédants à la propriété dont le revenu fiscal de référence de l'année (n-2) ou (n-1) est inférieur ou égal au plafond de ressources défini par le barème du prêt PAS en vigueur.
  
- **Les critères d'éligibilité de ce prêt sont :**
  - L'acquisition doit être assortie d'un montant minimum de 10 000 Euros HT de travaux d'amélioration de l'habitat.
  - Les dossiers doivent faire l'objet d'un agrément de la Commission des financeurs instituée dans le cadre de l'OPAH RU, de l'accord de la saci de la gironde, du Crédit Municipal, au vu notamment de l'analyse du plan de financement de l'opération, dont l'accord de financement du prêteur principal.
  - Les ménages s'engagent à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date d'acquisition du bien.
  - Le prêt est débloqué en une seule fois chez le notaire, en complément du prêt principal destiné à l'acquisition.
  - Le prêt n'est pas cumulable avec la prime « accession » du Crédit Immobilier de la Gironde, mais peut le cas échéant se cumuler avec les primes DUP et Insalubrité du Crédit Immobilier de la Gironde instaurée dans le cadre de l'OPAH RU.
  
- **Montant et caractéristiques de ce prêt:**
  - **Le montant : doublement du prêt 0% Ministère du logement plafonné à 15 000 Euros.**
  - **Le taux : 0 % (hors assurances).**
  - **Un différé d'amortissement : le remboursement du capital interviendra une fois les prêts principaux amortis, et de telle sorte que la mensualité soit au maximum identique.**

- *Les offres de prêt sont émises par le Crédit Municipal de Bordeaux.*

*B - A poursuite le protocole d'accord signé le 13 juillet 2006 avec le Crédit Municipal de Bordeaux portant sur le financement et les modalités de distributions du prêt à taux zéro « Missions sociales en centre historique de Bordeaux ».*

### **⑦ La Caisse des Dépôts et Consignations s'engage à maintenir :**

*A – Les engagements contractualisés dans la convention de l'OPAH RU signée le 18 juillet 2003 et dans la convention d'application conclue le 10 février 2003.*

*B - La convention relative au préfinancement des subventions de l'OPAH RU signée le 31 mai 2005 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la Ville de Bordeaux, l'ANAH, le Conseil Général de la Gironde et InCité.*

*C - Le contrat de prêt d'un montant de 650 000 € relatif au préfinancement des subventions publiques mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU signé le 01 juin 2005 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et InCité.*

### **⑧ Tableaux de synthèse des cofinancements modifiés par le présent avenant :**

*A – Les subventions du Crédit Immobilier de la Gironde aux propriétaires occupants et primo accédants à la propriété :*

#### **A-1 : Les primo accédants à la propriété (ressources inférieures au plafond du Prêt à Taux Zéro):**

- Subvention: prime fixe de 2 500 €.

#### **A-2 : Les propriétaires ou accédants et primo accédants concernés par la DUP travaux :**

- Subvention: prime fixe de 2 000 €.

*B – Les subventions du Conseil Général de la Gironde aux propriétaires occupants très modestes dans le cadre du PST départemental :*

- Sortie d'insalubrité ou de péril : 35%, plafonné à 10 500 €.

**C – Les subventions pour la réhabilitation du parc locatif privé :**

	Convention initiale de l'OPAH RU Signée le 18 juillet 2003			Présent avenant à la convention de l'OPAH RU		
	ANAH	Collectivités locales	Total sur dépense plafonnée	ANAH	Collectivités locales	Total sur dépense plafonnée
<i>Loyer libre *</i>	20%	-	20%	15%	-	15%
<i>Loyer intermédiaire *</i>	35%+5%	10% VILLE	50%	30%	5% VILLE	35%
<i>Loyer conventionné</i>	50%+20%	10% VILLE 10% CUB 10% VILLE	90%	50%+5%	10% VILLE en Malraux 15% VILLE hors Malraux 10% CUB 10% VILLE	75% en Malraux ou 80% hors Malraux
<i>Loyer PST</i>	70%+20%	10% CUB 10% CG 33	120%	70%+5%	10% CUB 15% CG 33	110%

\* Voir conditions particulières

**Les autres dispositions de la convention de l'OPAH RU signée le 18 juillet 2003 restent sans changement.**

**Fait à Bordeaux, le .....**

<p><b>Alain JUPPE</b> Maire de Bordeaux</p>	<p><b>Francis IDRAC</b> Préfet du Département de la Gironde Préfet de la Région Aquitaine</p>
<p><b>Serge CONTAT</b> Directeur Général de l'ANAH</p>	<p><b>Philippe MADRELLE</b> Président du Conseil Général de la Gironde Et par délégation <b>Alain ROUSSET</b> Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux</p>
<p><b>Xavier ROLAND-BILLECART</b> Directeur Régional Aquitaine de la Caisse des Dépôts et Consignations</p>	<p><b>Alain BROUSSE</b> Président Directeur Général de la SACI de la Gironde</p>

## Séance du lundi 9 juillet 2007

### ANNEXES

Bilan des actions financées, des crédits consommés, des besoins en financements de l'ANAH, la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux, le Conseil Général de la Gironde, le Crédit Immobilier de la Gironde

#### LOGEMENTS LOCATIFS ET PROP.OCCUPANTS ANAH

	nb de logt	subv ANAH moy/logt	BUDGET ANAH 2007-2008	subv VILLE moy/logt	BUDGET VILLE 2007-2008	subv CUB moy/logt	BUDGET CUB 2007-2008	subv CG33 moy/logt	BUDGET CG 2007-2008
Objectifs avenant OPAH au 01/05/07									
LL	90	6 131 €	551 813 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
LI	14	14 267 €	199 742 €	1 957 €	27 391 €	0 €	0 €	0 €	0 €
LC Malraux	16	26 038 €	416 605 €	4 468 €	71 488 €	4 468 €	71 488 €	0 €	0 €
LC hors Malraux	36	26 038 €	937 360 €	6 702 €	241 272 €	4 468 €	160 848 €		0 €
PST	33	38 291 €	1 263 598 €	5 054 €	166 782 €	5 054 €	166 782 €	7 581 €	250 173 €
PO ANAH	15	3 138 €	47 070 €	925 €	13 875 €	925 €	13 875 €	1 144 €	3 432 €
<b>SOUS TOTAL objectifs du 01/05/07 à mi 2008 PO ANAH +PB</b>	<b>204</b>		<b>3 416 186 €</b>		<b>520 808 €</b>		<b>412 993 €</b>		<b>253 605 €</b>
<b>SOUS TOTAL engagés 2003 au 30/04/2007 PO+PB</b>	<b>328</b>		<b>7 247 494 €</b>		<b>912 081 €</b>		<b>646 469 €</b>		<b>161 831 €</b>
RAPPEL CONVENTION OPAH 2003-2008 PO+PB									
PB	760		10 000 000 €		934 000 €		684 000 €		225 000 €
PO ANAH	50								
<b>Disponible à mi 2008, engagements 2007 déduits</b>			<b>2 590 192 €</b>		<b>21 919 €</b>		<b>37 531 €</b>		<b>63 169 €</b>
<b>Solde PO/PB à mi 2008/prévisionnel avenant MAI 2007/JUILLET 2008</b>			<b>-825 994 €</b>		<b>-498 889 €</b>		<b>-375 462 €</b>		<b>-190 436 €</b>
<b>report de fonds par fongibilité et transfert: +186 000 € CUB</b>			<b>-825 994 €</b>		<b>-498 889 €</b>		<b>-189 462 €</b>		<b>-190 436 €</b>

#### LOGEMENTS OCCUPANTS ET ACCEDANTS HORS PO ANAH

	nb de logt	subv VILLE moy/logt	BUDGET VILLE 2007-2008	subv CUB moy/logt	BUDGET CUB 2007-2008
objectifs réalisables du 01/05/2007 à mi 2008					
PO VILLE/CUB	9	1 571 €	14 139 €	1 571 €	14 139 €
PO VILLE	10	3 352 €	33 520 €	0 €	0 €
43% ACC 57% PRIM ACC	10	2 834 €	28 340 €	2 834 €	28 340 €
ACC VILLE	9	5 751 €	51 759 €	0 €	0 €
<b>SOUS TOTAL objectifs du 01/05/07 à mi 2008 PO/ACC hors anah</b>	<b>38</b>		<b>127 758 €</b>		<b>42 479 €</b>
<b>SOUS TOTAL engagés 2003 au 30/04/2007 PO/ACC hors anah</b>	<b>36</b>		<b>130 983 €</b>		<b>44 669 €</b>
RAPPEL CONVENTION OPAH 2003-2008					
	<b>120</b>		<b>375 000 €</b>		<b>112 500 €</b>
<b>Disponible à mi 2008 avant fongibilité CUB, engagements 2007 déduits</b>			<b>244 017 €</b>		<b>67 831 €</b>
<b>Solde PO/ACC à mi 2008/prévisionnel 2007/2008 avant fongibilité CUB</b>			<b>116 259 €</b>		<b>25 352 €</b>

#### EQUIPEMENTS RESIDENTIELS

	nombre	subv VILLE moy/action	BUDGET VILLE 2007-2008	subv CUB moy/action	BUDGET CUB 2007-2008
objectifs réalisables du 01/05/2007 à mi 2008					
locaux	20	1 000 €	20 000 €	1 000 €	20 000 €
stationnement	25	440 €	11 000 €	440 €	11 000 €
<b>SOUS TOTAL objectifs du 01/05/07 à mi 2008</b>			<b>31 000 €</b>		<b>31 000 €</b>
<b>SOUS TOTAL engagés 2003 au 30/04/2007</b>					
locaux	64		64 000 €		64 000 €
stationnement	54		23 639 €		23 639 €
<b>TOTAL fongibilité:</b>			<b>87 639 €</b>		<b>87 639 €</b>
RAPPEL CONVENTION OPAH 2003-2008					
locaux	50		50 000 €		50 000 €
stationnement	200		260 000 €		260 000 €
<b>TOTAL fongibilité:</b>			<b>310 000 €</b>		<b>310 000 €</b>
<b>Disponible à mi 2008 avec fongibilité locaux+stat</b>			<b>222 361 €</b>		<b>222 361 €</b>
<b>Solde équip rés. avec fongibilité locx+stat à mi 2008/prévisionnel 2007/2008</b>			<b>191 361 €</b>		<b>191 361 €</b>
<b>FONGIBILITE ET TRANSFERT DES LIGNES CUB PO/ACC ET EQUIP RESID.</b>			<b>(-186 000 €)</b>		
<b>SOUS TOTAL objectifs du 01/05/07 à mi 2008</b>			<b>158 758 €</b>		<b>73 479 €</b>
<b>SOUS TOTAL engagés 2003 au 30/04/2007</b>			<b>218 622 €</b>		<b>132 308 €</b>
<b>Disponible à mi 2008 avec fongibilité et report à hauteur de - 186 000 € CUB</b>			<b>466 378 €</b>		<b>104 192 €</b>
<b>Solde équip rés.+PO/ACC à mi 2008/prévisionnel 2007/2008</b>			<b>307 620 €</b>		<b>30 713 €</b>

#### CREDITS COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES / AVENANT

En admettant une fongibilité globale des enveloppes par financeur:  
RESERVES 2007-2008 par l'anah, engagements 2007 déduits  
RESERVES 2003-2008 Ville, CUB, Conseil Général, engagements 2007 déduits

ESTIMATION CONSOMMATION A MI 2008  
SOLDE PREVISIONNEL A FIN D'OPAH

	ANAH	VILLE	CUB	CG33
	2 590 192 €			
		1 619 000 €	1 106 500 €	225 000 €
	3 416 186 €	1 810 269 €	1 265 249 €	415 436 €
	-825 994 €	-191 269 €	-158 749 €	-190 436 €
	1 000 000 € avec insalubrité et TIA			
<b>ESTIMATION DES FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES</b>		<b>192 000 €</b>	<b>159 000 €</b>	<b>191 000 €</b>

**M. DUCHENE.** -

On peut regrouper les 329 à 332. Il s'agit du compte rendu de l'ensemble de l'opération qui a été menée sur le centre historique.

Je peux dès maintenant donner les résultats de l'opération au niveau du nombre de logements sociaux.

En production de logements sociaux publics sur l'objectif 2002/2010 nous avons produit 190 logements dont actuellement 117 sont déjà réalisés, c'est-à-dire un taux de réalisation d'objectif de 62%.

Au total le nombre de logements sociaux publics et privés, y compris ceux du PLH prévus sur la période 2002 à 2006 est de 416. 263 sont agréés depuis le 31 décembre 2006, soit un taux d'avancement de 63% ce qui est un taux relativement efficace par rapport à l'opération que nous avons définie.

De façon plus globale le nombre total de logements à loyers maîtrisés - c'est-à-dire les logements sociaux dont je viens de parler et les logements à loyers intermédiaires du secteur privés, qui sont d'ailleurs assimilables à des PLS - prévus sur la période 2002 à 2010 est de 504. 356 étaient agréés au 31 décembre 2006, soit un taux d'avancement de 71%.

Globalement sur l'ensemble des opérations nous proposons aujourd'hui des aides aux propriétaires occupants avec des prêts relativement intéressants pour des propriétaires qui n'ont pas les moyens d'intervenir, et toute une série de propositions qui concernent les opérations de logements sociaux, ou très sociaux, ainsi que des aides concernant des locaux qui peuvent permettre d'améliorer la qualité de vie des résidents, comme des locaux poubelles, ou des locaux vélos.

**M. LE MAIRE.** -

Les 4 projets de délibération sont donc ainsi présentés.

M. JAULT.

**M. JAULT.** -

Monsieur le Maire, je voudrais intervenir sur la 329 et la 331.

Sur la 329. S'agissant du compte rendu d'activité il nous faut constater l'effort réalisé par In Cité pour clarifier les différentes activités. Nous avons noté l'effort de recentrage vers les logements à caractère social, sans atteindre pour autant le pourcentage souhaité de 20%, effort qu'il faudra poursuivre dans les prochaines années de façon à améliorer le caractère de mixité sociale dans les îlots immobiliers pris en considération.

Deuxièmement, l'amenuisement des capacités d'autofinancement d'In Cité nécessiterait une réorientation de sa politique en réintroduisant la fonction de gestionnaire d'immeubles et d'habitat dans le centre historique de la ville comme le faisait la SBUC sur notre territoire.

Enfin nous pensons que le périmètre d'extension d'activité d'In Cité se fait trop rapidement, alors que cet organisme devrait recentrer et concentrer ses actions sur le reste à faire au niveau des quartiers déjà concernés, ce que notre SEM est loin d'atteindre.

Pour ces raisons le groupe Socialiste s'abstiendra sur cette délibération.

Concernant la délibération 331 : « Renouveau du centre historique d'agglomération, convention d'aménagement, avenant n°2 », nous voterons contre cette délibération parce que nous n'avons aucune indication qualitative ou quantitative concernant la justification d'une telle augmentation. J'ai constaté qu'il s'agissait d'une augmentation de 30%.

Par exemple : s'agit-il, du fait d'une augmentation d'activité, de prendre du personnel en plus ? De faire appel à des prestations extérieures ? Bref, je n'ai trouvé aucune justification d'une augmentation d'une telle importance.

Nous voterons contre cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

M. MAURIN.

**M. MAURIN.** -

Sur la 329. Sur un objectif de 1925 logements de la convention publique d'aménagement 2002 / 2010, la délibération et le rapport indiquent que nous sommes à 1069, soit 55% de l'objectif. Et dans cet objectif, sur les 190 productions de logements sociaux, l'opérateur affiche 117 créations, soit 62%.

S'il n'y avait pas l'urgence de satisfaire les besoins, notamment des ménages ou des personnes seules les plus démunis, nous considérerions ce rythme comme tout à fait satisfaisant vu la complexité d'intervention dans ces immeubles de centre ville.

Mais la crise étant ce qu'elle est, je ne peux que regretter à nouveau - nous l'avons fait dès le lancement de l'opération - la faible ambition en terme de production de logements publics de cette opération, puisque c'est autour de 10%.

Enfin une question technique sur cette délibération. Pourquoi n'avoir pas été plus audacieux dans les acquisitions par la CUB ou par directement In Cité ? Lors des Déclarations d'Intention d'Aliéner, les DIA, 79 biens préemptés sur 6115 DIA examinées, soit 1,29% à fin 2006.

Enfin, une intervention sur la 332 : l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat, l'avenant à la convention.

C'est un avenant qui a pour but, si j'ai bien compris, à la fois de faire face à l'impossibilité de réaliser les objectifs et en même temps, même si ce n'est pas écrit comme ça, au désengagement de l'Etat par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. En effet, quand on examine les tableaux financiers ce sont les collectivités locales, principalement la Ville et la Communauté Urbaine, qui vont compenser la réduction de la part de l'ANAH. C'est la raison pour laquelle je m'abstiendrai sur cet avenant.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. HURMIC.

**M. HURMIC.** -

Monsieur le Maire, d'abord sur la 329.

En 2006 pour la deuxième année consécutive, la production de logements en loyers conventionnés et en PST a été significative, alors que les deux premières années avaient été surtout marquées par une production de logements en loyers libres et intermédiaires, ce dont nous nous félicitons ici.

Par contre, déjà l'an dernier, vous vous en souvenez sans doute, nous nous étions étonnés de ne pas avoir voté le compte rendu d'activité à la collectivité avant le 15 mai, comme le prévoit pourtant impérativement l'article 20 de la convention publique d'aménagement de 2002.

Cette année nous sommes encore plus surpris que l'an dernier, non pas en raison d'un retard de date, mais simplement parce que nous nous étonnons de ne pas avoir reçu communication du compte rendu financier qui doit pourtant impérativement être joint au compte rendu d'activité.

Le document que vous nous soumettez aujourd'hui comporte un simple chapitre intitulé : « Bilan prévisionnel » ne comportant absolument aucun chiffre.

Or, vous le savez sûrement M. DUCHENE, l'article 20 de la convention publique d'aménagement de 2002 indique pourtant que :

« L'aménageur contractant adresse à la commune contractante pour examen avant le 15 mai de chaque année :

- un compte rendu financier qui comportera en annexes le bilan financier prévisionnel global actualisé en 1 ci-dessus,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération définie en 2 ci-dessus,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé. »

L'article 21 précise même :

« L'aménageur contractant établit un budget prévisionnel actualisé pour l'année à venir des dépenses et des recettes de l'opération. »

Il est même indiqué :

« La commune contractante devra approuver expressément le montant de la participation ou/et de cette avance qu'elle s'oblige à régler au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celle-ci. »

Donc nous approuvons, je le dis clairement, les grandes lignes du document qui nous est aujourd'hui fourni, mais il nous manque une partie essentielle de ce compte rendu d'activité, à savoir le compte rendu financier pourtant obligatoire aux termes de la convention.

Aussi nous estimons que les conditions du vote ne sont pas réunies et que l'on ne peut pas voter sur un document qui est simplement le rappel d'un certain nombre d'opérations réalisées, dans la mesure où cette disposition, à savoir ce bilan prévisionnel obligatoire ne nous est pas fourni. Nous ne nous sentons pas en capacité d'approuver ou de

désapprouver ce compte rendu, donc nous ne participerons pas au vote en ce qui concerne ce compte rendu d'activité.

La 330. Nous soutenons les propositions formulées dans cette délibération pour aider les propriétaires occupants à financer les travaux qui leur ont été notifiés par In Cité. Un des objectifs de l'opération de renouvellement du centre historique était de maintenir dans de bonnes conditions d'habitabilité les occupants qui y demeurent, donc naturellement nous approuvons cette délibération.

La 331. Nous approuvons également cette délibération qui propose notamment une extension du périmètre d'intervention aux secteurs en cours de paupérisation Marne, Yser et Somme. Nous prenons acte que dans ce cadre l'objectif de production de logements sociaux passe de 130 à 190 logements, non compris la restitution de l'offre de l'ORU Saint-Jean de 60 logements.

La 332. Nous approuvons globalement les réajustements proposés en terme d'objectifs de production, de modalités d'attribution des aides, ainsi que les propositions de report de crédits suite au recadrage des objectifs.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. RESPAUD.

**M. RESPAUD.** -

Deux remarques supplémentaires à ce qui a été dit par Daniel JAULT pour notre groupe.

La première remarque porte sur les équipements résidentiels. Il y a une réussite certaine sur les locaux communs, c'est-à-dire les locaux poubelles, les locaux pour les vélos, mais il y a un échec sur un point important : le stationnement, les parkings.

Seulement 27% de l'objectif a été réalisé, soit 16 places nouvelles de stationnement créées sur le centre ville.

Je crois que cela doit nous inviter non pas à supprimer les crédits en faveur du stationnement en disant que c'est trop difficile, mais au contraire à réfléchir et à agir beaucoup plus pour développer le stationnement de proximité en centre ville, notamment dans le centre historique.

Ma deuxième remarque tient à certains errements d'In Cité.

La création d'une association, le Comité de Défense du Droit au Logement à Bordeaux, se bat pour que réellement les règles élémentaires de liberté publique soient toujours respectées.

Nous avons dans ce secteur beaucoup de personnes âgées, beaucoup de personnes socialement fragilisées qui ont des difficultés pour défendre leurs droits. Il semblerait qu'In Cité profite de cette situation. J'ai de nombreux courriers en ce sens, et encore dernièrement.

Je crois qu'il faut que cette association qui peut justement reprendre tous ces problèmes, soit reconnue et soit intégrée dans le Conseil d'Administration d'In Cité et dans le groupe de pilotage de l'opération.

Ce qui est étonnant, Monsieur le Maire, c'est que malgré les relances dont vous avez été l'objet, vous jugiez inutile de la rencontrer, semble-t-il. Par rapport à un certain nombre de situations, je crois qu'elle a dans le vécu des personnes concernées beaucoup de choses à dire.

Donc je souhaite que cette association soit présente dans les diverses instances où se prennent les décisions pour faire remonter le vécu des habitants concernés par ses opérations. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Pas d'autres interventions ?

M. DUCHENE pour répondre aux intervenants, puis M. MARTIN.

**M. DUCHENE.** -

Pour répondre à M. MAURIN concernant les DIA, sachez, M. MAURIN, que nous avons une veille foncière qui nous permet aujourd'hui d'éviter que des bâtiments soient vendus sans que nous en soyons informés.

Pourquoi cette différence ? Tout simplement parce que généralement In Cité rencontre les propriétaires vendeurs et leur demande de s'inscrire dans un projet qui correspond aux objectifs du centre historique. Si ce projet correspond aux objectifs il n'y a pas préemption. C'est pourquoi vous avez remarqué cette différence entre vente et préemption.

Si le propriétaire n'accepte pas de s'inscrire dans le cadre défini dans le centre historique il y a préemption.

Concernant ce qu'a dit notre collègue HURMIC, je tiens d'abord à le remercier du soutien à cette opération. C'est une véritable réussite. On en est aujourd'hui à 1200 logements réhabilités, ce qui n'est pas rien.

Par contre vous avez tout à fait raison, M. HURMIC, sur le document. Nous n'avons pas voulu l'intégrer à cette délibération car il est très volumineux. Il est disponible. Je pensais que Marie-Claude NOËL vous l'avait fait parvenir. Je crois qu'elle l'a eu. Si elle ne l'a pas eu nous allons vous le faire parvenir. Il n'y a pas de secret sur cette délibération. Il est effectivement très important avec de nombreuses informations techniques qui peut-être vont vous intéresser. Elles avaient été déjà données les années précédentes. Mais tout à fait d'accord, nous allons vous l'envoyer.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. MARTIN.

**M. MARTIN.** -

Monsieur le Maire, je note d'abord que les remarques, indépendamment de celles de M. RESPAUD, ce qui n'étonnera personne, sont globalement favorables à cette opération.

Je rappelle qu'il s'agit d'une opération particulièrement difficile, dans un milieu difficile, sur un territoire difficile.

Michel DUCHENE, Elizabeth TOUTON et moi-même nous sommes aux côtés d'In Cité qui a à sa tête un excellent directeur et des collaborateurs de très haut niveau dont je voudrais saluer d'une part le professionnalisme et d'autre part la grande humanité.

M. RESPAUD, je vous incite à voir les choses par le bon côté de la lorgnette. Je suis prêt d'ailleurs à aller voir les gens avec vous en tant que Président d'In Cité, ce qui vous évitera de dire des sornettes.

Je vais vous dire ce qu'il en est :

Au 31 décembre 2006, 71 ménages ont été relogés, 68 à Bordeaux, c'est-à-dire 96%, 2 ménages ayant souhaité quitter la région pour des raisons familiales.

Sur les 68 ménages, c'est-à-dire sur les 96%, 54 ménages, soit 80%, ont été relogés dans le centre historique. Les autres ont préféré être relogés à Bordeaux dans le parc des bailleurs sociaux, dont le parc d'In Cité.

Si vous avez des preuves contraires je serais très heureux que vous puissiez les porter à notre connaissance.

Moi je peux vous dire que les choses se passent remarquablement bien, encore une fois avec la plus grande humanité et le plus grand professionnalisme. Je voudrais qu'on rende collectivement hommage aux équipes d'In Cité.

**M. LE MAIRE.** -

Merci Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint.

**ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**  
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

**D -20070333**

**Projet de modification du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Avis. Décision.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Le Programme Local de l'Habitat, arrêté le 14 décembre 2001 et modifié par avenant le 28 février 2003, a fait l'objet d'une convention d'application en date du 15 juin 2003. Il détermine les politiques locales de l'habitat applicables sur le territoire communautaire, dans un objectif de répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logement.

Au terme de six années d'existence marquées par une forte implication des acteurs, une modification du PLH s'imposait du fait des évolutions de la législation et du contexte général de l'habitat. Décidée par le Conseil de Communauté en date du 23 juin 2006, la modification du PLH a été menée en concertation avec les communes et les partenaires (Etat, Conseil Général, CDC, CILG, opérateurs). Après validation par chacune des communes, le projet de modification sera soumis au Conseil de Communauté en juillet. Il s'ensuivra un travail partenarial sur la charte d'engagement pour aboutir à la mise en œuvre du PLH.

Le PLH modifié comportera trois parties :

- un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat dans la CUB disponible au Secrétariat du Conseil Municipal
- un document d'orientation présentant les principes et les objectifs du PLH
- un programme d'actions et les modalités de leur mise en œuvre disponible au Secrétariat du Conseil Municipal

Ces éléments seront complétés par un corpus de conventions bilatérales entre la CUB et ses partenaires afin de préciser les modalités d'application du PLH.

La CUB assurera le pilotage et l'animation du PLH et restera garante de sa mise en œuvre qui sera principalement portée par les communes, compétentes en matière d'habitat.

I – Des constats aux enjeux :

- Une situation paradoxale du marché de l'habitat :

L'analyse du marché de l'habitat sur la CUB fait apparaître une situation paradoxale puisqu'en dépit du dynamisme actuel de la construction, les ménages peuvent rencontrer des difficultés pour se loger de manière accessible et adaptée, du fait notamment de l'inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des familles.

- Diagnostic et principaux enjeux :

Le PLH analyse l'ensemble du marché de l'habitat sur la CUB sous tous ses aspects en comparant l'offre de logements et les besoins des ménages.

Il complète le diagnostic précédent en traitant tous les volets des politiques de l'habitat : question foncière, poursuite du renouvellement urbain, développement de l'accession sociale, intervention sur le parc privé, logement des jeunes et des étudiants, adaptation au vieillissement et au handicap, développement des dispositifs d'hébergement et accompagnement des parcours vers l'autonomie dans le logement, accueil des gens du voyage.

II – Des enjeux aux ambitions :

L'enjeu de l'attractivité de la métropole bordelaise guide l'ambition du PLH qui se décline en quatre défis :

- Défi n° 1 : Promouvoir un habitat durable et solidaire
  - recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération
  - garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers
- Défi n° 2 : Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération
  - considérer l'habitat comme un moteur de croissance
  - articuler le développement urbain et opérationnel avec la programmation de logement
- Défi n° 3 : Permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins
  - développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins
  - favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages
  - promouvoir la fonction sociale du parc privé
- Défi n° 4 : Construire une politique de l'habitat communautaire partagée
  - réussir le PLH implique un partenariat fort avec tous les acteurs, professionnels de l'habitat, de l'économie, du social et communes, pour mettre en synergie toutes les compétences et les moyens.

III – Des ambitions à l'action :

- Nécessité de prévoir des objectifs quantifiés et territorialisés par communes :

La cartographie des besoins en logements et celle du gisement foncier font apparaître le centre de l'agglomération comme le plus contraint au regard du rapport entre le gisement et sa mobilisation en fonction des besoins, alors que c'est le lieu privilégié pour l'implantation de l'habitat. Ceci confirme la nécessité de la convergence entre les politiques foncières et celles de l'habitat.

Les objectifs identifiés pour l'ensemble de la CUB sont déclinés sur les sept secteurs du PLU ainsi que pour chaque commune sous la forme de fiches qui reprennent les principaux éléments statistiques (population, structure du parc de logements et objectifs de production assignés sur le parc en général et sur le parc conventionné...).

Il faut noter la forte augmentation des objectifs de production globale de logements, CUB et Ville de Bordeaux : ceci correspond tout d'abord au retard de production sur la période récente mais également au fait que la croissance de la population s'est accompagnée d'une forte augmentation du nombre de ménages.

En effet, alors que le nombre d'habitants sur la CUB a augmenté de 5,7 % entre 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté de 14 %, leur taille moyenne étant passée de 2,35 à 2,18. La part des ménages de 1 personne est de 39 %, celle des ménages de 4 personnes et plus représente 17 %. La baisse de la taille moyenne des ménages (dessalement) est un des facteurs essentiels des besoins en logements. Par ailleurs à Bordeaux la taille moyenne des ménages est de 1,8 personnes, la part des ménages de 1 personne représentant 52 % et celle des ménages de 4 personnes et plus étant de 10 %. Ceci confirme la nécessité de petits logements conventionnés pour des personnes de tous âges, souvent isolées avec de faibles revenus.

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

Concernant les objectifs de production de logements conventionnés pour chaque commune, il s'agit de chiffres globaux, non répartis selon les types de financement et les produits.

Le PLH préconise de privilégier le PLUS par rapport au PLS car 80 % des locataires du parc privé ont des ressources inférieures au plafond PLUS.

- Les objectifs du PLH pour l'ensemble de la CUB :
  - Estimation de la capacité d'accueil habitat PLU (2005-2015) : 39 900 logements (capacité théorique si tout le potentiel constructible est utilisé) et hors ZAC.
  - besoins en logements neufs : la moyenne annuelle de construction 2000-2006 est de 3 773 logements. En conséquence, 5 100 logements par an seront nécessaires afin de rattraper le retard accumulé (4 200 logements sur le PLH initial).
  - dont 1 471 à 1 537 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre (pour 950 à 1 015 dans le PLH initial) et 500 logements pour le renouvellement urbain.
  - priorité aux logements en PLUS, le PLS étant réservé à la diversification de l'offre dans les communes du GPV et celles fortement dotées en logements sociaux ainsi qu'aux produits spécifiques (logements étudiants et personnes âgées).
  - prendre en compte les besoins particuliers :
    - . personnes âgées : pour maintenir le taux d'accueil il faudrait produire 250 logements par an jusqu'en 2035.
    - . personnes handicapées : réaliser 10 % de la programmation en logements adaptés.
    - . jeunes adultes : nécessité d'une offre diversifiée : FJT mais aussi petits logements à loyer abordable dans le parc banalisé. Un observatoire, en projet, permettra de quantifier les besoins.
    - . étudiants : 3 000 logements en PLS nécessaires à court ou moyen terme dont 1 200 sont programmés en 2007-2009, ainsi que la réhabilitation de 3 700 places. Seuls 100 agréments PLS ont été délégués en 2007, une augmentation significative de cette enveloppe est impérative pour les années suivantes.
    - . logement d'urgence et logement temporaire : 660 places d'urgence seraient nécessaires pour répondre aux exigences de la loi instituant le droit au logement opposable. Dans un premier temps, l'enveloppe réservée permettra de créer 40 places par an ainsi que 30 PLA-I par an en maisons relais.
    - . sédentarisation des gens du voyage : rechercher des solutions pour les ménages en demande, avec un financement PLAI.
  - interventions sur le parc existant pour le maintenir à niveau
    - . rénovation urbaine : 9 opérations RU signées ou en cours avec démolition de 3 271 logements , 3 186 reconstruits dont la moitié sur site, ainsi que 535 logements démolis hors ANRU.
    - . intervention sur le parc privé : dans le cadre de la délégation de gestion des aides à la pierre et sur la base des objectifs du plan de cohésion sociale, mise en œuvre de procédures d'animation (OPAH copropriétés dégradées à Talence et Lormont, PIG communautaire en cours d'élaboration, PST départemental pour 45 propriétaires occupants et 50 locatifs).
- Les objectifs du PLH pour la Ville de Bordeaux :

- estimation de la capacité d'accueil habitat PLU (2005-2015) : 8 300 logements, potentiel qui serait épuisé en moins de 5 ans.
- besoins en logements neufs : la moyenne annuelle de construction 2000-2006 est de 1 070 logements. Il faudra donc construire annuellement 1 800 logements afin de rattraper le retard (1 200 logements sur le PLH initial).
- dont 576 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre nouvelle (hors reconstitution d'offre en renouvellement urbain) pour 392 dans le PLH initial.

**Ces éléments justifient l'exigence de la Ville de Bordeaux pour obtenir le lancement très rapide des différentes ZAC à l'étude, qui représentent la plus grande part du foncier mobilisable pour réaliser du logement social.**

A défaut, les objectifs du PLH ne pourront être atteints. La Ville conditionne donc son accord sur ces objectifs à l'accord de la CUB pour lancer effectivement sans délai des ZAC en attente (Bassins à Flots, Bastide 2, Berges du Lac ...).

- Les actions à engager pour la réalisation des objectifs :

Les actions à engager pour la réalisation de ces objectifs au niveau communautaire se déclinent sous la forme de neuf fiches actions :

- Dynamiser la production de logements locatifs sociaux :
  - au moyen de la programmation triennale, mettre en adéquation production et besoins
  - encourager la production de PLUS et de PLAI
  - mobiliser les opérateurs privés pour réaliser des programmes en mixité sociale
  - communiquer sur le logement social pour dépasser les réticences
- Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat :
  - optimiser et adapter l'action foncière en accompagnant le développement urbain
- Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social :
  - mener à bien les projets de rénovation urbaine
  - réhabiliter le parc social
- Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité :
  - mettre en œuvre un programme d'intérêt général pour inciter à la production de logement privé conventionné
  - réduire le parc de logement indigne et/ou insalubre
  - accompagner la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées
  - organiser la veille des sorties de conventionnement pour maintenir un parc privé abordable
  - anticiper les dysfonctionnements des lotissements fragiles ou vieillissants
- Favoriser une accession à la propriété abordable :
  - permettre l'accession sociale abordable dans les sites de projet communautaires

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

- promouvoir l'action de l'ADIL 33 et du dispositif Loggia 33 (accession très sociale)
- Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie.
- Favoriser le logement des jeunes :
  - développer des structures d'accueil (FJT, maisons relais, logements de transition)
  - réhabiliter et développer l'offre de logements étudiants
  - créer un observatoire de la demande de logements et services des jeunes
- Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées :
  - développer les opérations expérimentales et/ou innovantes
  - favoriser la production de logements sociaux adaptés et adaptables
  - développer des projets d'offre nouvelle spécifique à coût maîtrisé (logements foyers, EHPAD, foyers d'hébergement et maisons d'accueil)
- Accueillir les gens du voyage :
  - mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans son volet « création d'aires d'accueil », en favorisant le maillage du territoire en aires d'accueil
  - favoriser la sédentarisation (relogements, mise à disposition de terrains, réhabilitations dans le parc ancien)

Chacune de ces actions sera guidée par trois fils conducteurs :

- promotion du développement durable
- gouvernance et animation
- animation et évaluation

La Ville de Bordeaux a d'ores et déjà anticipé les moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs.

Par délibération en date du 18 décembre 2006, le Conseil municipal a entériné un nouveau dispositif d'aides au logement social, prenant en compte l'environnement et la mixité, mixité sociale et mixité des fonctions. Identique pour le PLUS et le PLAI, il permet d'accorder aux bailleurs sociaux des subventions au titre de la surcharge foncière pouvant aller jusqu'à 150 €/m<sup>2</sup> de surface utile, plafonnées à 15 000 € par logement en construction neuve et 200 €/m<sup>2</sup> plafonnées à 20 000 €/logement en acquisition-amélioration.

La Ville de Bordeaux a négocié avec plusieurs opérateurs privés la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations. Elle a ensuite demandé l'inscription au PLU d'une servitude de diversité sociale prévue par la loi ENL : un quota de logements sociaux s'imposera donc sur les projets privés d'une certaine taille.

La Ville a contractualisé avec la Foncière Logement par convention en date du 20 avril 2007 pour un objectif de production de 150 logements par an, hors opération de renouvellement urbain, à destination des salariés du secteur privé. Les PLS Foncière Logement doivent respecter la règle d'attribution dite des trois tiers : un tiers des

logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, un tiers à des ménages dont les ressources sont comprises entre 60 et 100 % des plafonds PLUS et un tiers à des ménages dont les ressources sont comprises entre 100 et 130 % des plafonds PLUS. Ceci permet de produire une offre de logement diversifiée à des montants de loyers inférieurs au prix du marché.

Une politique de préemption a également été engagée, à la fois dans le cadre de l'opération Centre Historique et sur le reste du territoire communal, avec une attention particulière pour la réalisation de projets en PLAI.

En dernier lieu, la Ville étudie un dispositif d'aide à l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes. La subvention accordée par la Ville permettrait sous certaines conditions à l'acquéreur d'un logement neuf d'obtenir une majoration du montant du prêt à taux 0 %.

Par ailleurs la Ville encourage les propositions innovantes en matière d'accession sociale à la propriété, émanant soit de bailleurs sociaux, soit d'associations.

Les objectifs de la modification du PLH sont donc en parfaite concordance avec les orientations d'ores et déjà retenues par la Ville de Bordeaux en matière de logement.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- Donner un avis favorable au projet de modification du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, mais sous réserve expresse de confirmation par la CUB avant le Conseil de juillet 2007 du calendrier de lancement des ZAC situées sur le territoire communal, particulièrement Bassins à Flots et Bastide 2.

## **Les objectifs du PLH communautaire déclinés par secteur et par commune**

**Guide de lecture des fiches**



## Préambule

Le PLH de 2001 est en cours de modification pour intégrer un certain nombre de dispositions législatives relatives à la loi de 2004. L'une d'entre elles concerne la transcription territoriale des objectifs du PLH. En outre, le PLH approuvé en 2006 reprend, dès le PADD, les objectifs du PLH.

Aussi, la modification du PLH doit profiter du PLU pour accroître l'opérationnalité de la mise en œuvre des objectifs.

Le PLU ayant conduit des approches territorialisées par secteurs, il a semblé logique que le PLH reste sur ces secteurs pour donner du sens à sa portée communautaire.

Ce document présente donc, pour l'ensemble de la CUB, pour chacun des secteurs PLH/PLU et pour chaque commune, les éléments statistiques de référence concernant l'habitat sous forme de fiches.

Trois types de données sont détaillées :

- les éléments relatifs à la population ;
- les éléments sur le parc de logements ;
- la question spécifique des logements locatifs conventionnés.

Pour ce qui concerne les logements, outre les dernières données disponibles, sont également rappelés les besoins initiaux et les besoins réévalués.

## Population

Le **nombre d'habitants RGP 1999** correspond au nombre d'habitants recensés en mars 1999 par l'INSEE.

La **population 2004** a été estimée par le pôle OPUS de l'arba à partir des précédents recensements et des données récentes sur la construction neuve et la vacance. Pour les communes qui ont fait l'objet d'un recensement partiel, l'estimation a été rapprochée des derniers résultats de l'INSEE.

L'**évolution 1999-2004** est le nombre d'habitants que chaque commune a gagné par an entre 1999 et 2004.

La **part des moins de 20 ans** et la **part des plus de 60 ans** s'obtiennent en divisant le nombre de moins de 20 ans ou de plus de 60 ans par la population totale.

La **taille moyenne des ménages** (qu'on appelle aussi « taux d'occupation ») est le nombre moyen de personnes par résidence principale. Les résidences principales sont les logements occupés (ensemble des logements hors logements vacants et résidences secondaires). La taille moyenne des ménages est

fortement corrélée à la part des moins de 20 ans : une taille moyenne des ménages et une part des moins de 20 ans élevées impliquent que la commune compte beaucoup de familles et donc de jeunes qui auront à terme des besoins en logements, mais pas forcément sur place. A l'inverse, une taille moyenne des ménages réduite et une part des plus de 60 ans élevée indiquent qu'on est en présence de ménages âgés.

La **part des ménages de 1 personne et la part des ménages de 4 personnes et plus** sont le nombre de petits et de grands ménages par rapport à l'ensemble des ménages de la commune.

## Parc de logements

### Structure du parc et des résidences principales

La part des **propriétaires occupants** est le nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire de même que la **part des locataires dans le parc privé** est le nombre de résidences principales occupées par des locataires dont le bailleur est privé. Les logements locatifs sociaux sont donc exclus de cette catégorie. Cette donnée doit être prise avec précaution dans la mesure où elle est déclarative (de nombreux locataires de copropriétés pensent résider dans un logement social et inversement).

### Objectifs de production et production récente

Les **besoins en logements PLH/PLU initiaux** sont ceux qui ont été validés lors du PLH de 2001. Les **besoins en logements PLH/PLU réévalués** en 2006 tiennent compte du retard de la construction depuis cinq ans et de la baisse de la vacance plus forte que celle qui avait été prévue en 2001 (voir diagnostic PLH). Ce sont désormais les besoins en logements à prendre en compte.

**Rappel production 1990-1999** (source INSEE). Ce sont les logements construits par an entre les deux derniers recensements. Ils sont ventilés suivant les besoins en logements auxquels ils ont répondu (voir ci-dessous).

### Que deviennent les logements construits ?

Lorsque des nouveaux logements sont construits sur un territoire donné, une petite



partie seulement permet d'accueillir de nouveaux ménages. En effet, la plus grosse partie de ces nouveaux logements répond à trois types de besoins :

- **le desserrement** : c'est la baisse de la taille moyenne des ménages. Les enfants qui quittent le foyer familial, les couples qui se séparent... induisent de nouveaux besoins en logements. Entre 1990 et 1999, 50 % des 4 700 logements construits sur la CUB ont répondu à ce besoin ;
- **le renouvellement du parc de logements** : quand deux logements sont rassemblés pour n'en faire plus qu'un, le stock global de logements diminue d'une unité, de la même façon que si un logement est transformé en local d'activité ou que si un logement est démoli par exemple. Entre 1990 et 1999, 17 % des logements construits ont ainsi permis de compenser les pertes de logements induites par le renouvellement ;
- **la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires** : plus le nombre de logements vacants augmente et plus il faut construire pour compenser la perte de logements induite par le phénomène. A l'inverse, pour la CUB, 140 logements vacants ou résidences secondaires ont été transformés en résidences principales entre 1990 et 1999. Ce sont donc 140 « nouveaux logements » qui sont venus s'ajouter aux logements construits pour accueillir de nouveaux ménages. La variation du parc occupé a donc représenté -3 % de la production de logements.

Ces trois types de besoins correspondent au **Point mort**. Dans une entreprise, le point mort est le niveau d'activité (chiffre d'affaires, production) au-dessus duquel l'entreprise commence à dégager un bénéfice. En habitat, le point mort est le nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Pour accueillir de nouveaux ménages, il faut donc construire plus de logements que le point mort.

Ainsi entre 1990 et 1999 sur l'agglomération, seuls 36% [100 % - (50 % + 17 % - 3 %)] des logements construits ont permis d'accueillir de nouveaux ménages.

Les Déclarations d'Ouverture de Chantier fournissent des éléments sur le **nombre de logements mis en chantier par an entre 2000 et 2006** et sur la part de ces nouveaux logements en individuel. Le taux de construction (**nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants**) permet de comparer les communes entre elles du point de vue de la construction.

**L'estimation des capacités d'accueil habitat 2005-2015** : les surfaces constructibles en sites de projet, dans les zones 1AU et dans le diffus en zones urbaines ont été traduites en nombre de logements (nombre de logements/hectare après un abatement

tenant compte de la mixité fonctionnelle et de la morphologie du foncier). Cette estimation a été réalisée dans le cadre du PLU.

## Logements locatifs conventionnés

### Structure du parc, objectifs de production, production récente et programmation

Le **taux de logements locatifs conventionnés** est fourni par le décompte SRU (article 55). C'est le rapport entre le nombre de logements locatifs conventionnés et l'ensemble du parc de résidences principales. Même si le taux CUB est de 21,1%, il manque encore 10 916 logements locatifs conventionnés. En effet, cet article s'applique à l'échelle de chaque commune et non pas globalement à la CUB.

Le **nombre de demandeurs de logements locatifs conventionnés résidant dans la commune** est le nombre de ménages ayant exprimé une demande de logement HLM mais pas forcément dans la commune. Ce chiffre ne correspond pas aux besoins réels en logements locatifs conventionnés : compte tenu des délais d'attente et des modalités de gestion de la demande (renouvellement) notamment, certains ménages n'expriment pas de demande. Quant au **nombre de ménages demandeurs**, c'est le nombre de ménages, ne résidant pas forcément dans la commune, mais qui ont fait une demande de logement social dans la commune concernée (3 choix possibles).

Les **besoins initiaux en logements locatifs conventionnés en développement de l'offre** sont ceux qui ont été validés lors du PLH de 2001. Les **besoins en logements locatifs conventionnés en développement de l'offre réévalués** tiennent compte du retard dans la production par rapport aux objectifs du PLH de 2001 et des logements locatifs conventionnés privés à produire.

**L'estimation du taux de logements locatifs conventionnés 2011** a été réalisée à partir de l'hypothèse que les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés seraient satisfaits dans les 5 prochaines années. Ils ont été calculés suivant la formule suivante :

$$\left[ (\text{Nombre de LLC 2006} + \text{Besoins en LLC par an} \times 5) / (\text{Résidences principales 2006} + \text{Besoins en logements globaux par an} \times 5) \right]$$

CUB				
POPULATION				
RGP 1999	659 998 habitants	Estimation a'urba 2004	706 420 habitants	Evolution 1999-2004 9 284 habitants par an
Part des moins de 20 ans		23%		Taille moyenne des ménages
Part des plus de 60 ans		19%		Part des ménages de 1 personne
RGP 99				Part des ménages de 4 personnes et +
				2,2
				39%
				17%

PARC DE LOGEMENTS				
STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES				
325 378 logements dont		31% construits avant 1949		
RGP 99				
Résidences principales en individuel		45%		Propriétaires-occupants
Résidences principales 1 et 2 pièces		26%		Locataires dans le parc privé
Résidences principales 4 pièces et +		51%		31%
RGP 99		RGP 99		

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE				
Besoins en logements PLH/PLU initiaux		4 200 logements par an		Rappel production 1990-1999
Besoins en logements PLM/PLU réévalués		5 100 logements par an		4 686 logts par an
		dont		
Construction 2000-2006		3 773 logements construits par an		desserrement ménages
		38% en individuel		50%
		5,7 logements construits par an pour 1 000 habitants		renouvellement du parc
DOC - DRE		17%		
		variation parc occupé		
		-3%		
		croissance ménages		
		37%		
PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat		39 900 logements		83% dans les sites de projet (zones U et AU)

LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES				
STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION				
Logements locatifs conventionnés en 2006		69 098 soit un taux de 21,1%		
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU		10 916 logements locatifs conventionnés manquants		
Decompte DDE SRU				
Demandes de logements locatifs conventionnés				
Demandeurs résidant dans la commune		30 430 soit 10,3 demandeurs pour 1 000 ménages		
Nombre de ménages demandeurs		35 697		
DDE - fichier n° unique demande HLM				

Besoins initiaux en développement de l'offre	de 950 à 1015 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an			
Besoins en développement de l'offre réévalués	de 1471 à 1537 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an			
4 231 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008				

2001-2005				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	717	39,9%	55,2%	4,9%
2006				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	1 080	33,0%	66,4%	0,6%
2007				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	1 270	24,3%	71,1%	4,6%

Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011	21,6%
(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics sont satisfaits)	

Sources : INSEE / DRE / DDE / a'urba - Traitement a'urba. 2007

Bordeaux				
POPULATION				
RGP 1999	215 363 habitants	Estimation a'urba 2004	229 100 habitants	Evolution 1999-2004 2 747 habitants par an

Part des moins de 20 ans	19%	Taille moyenne des ménages	1,8
Part des plus de 60 ans	20%	Part des ménages de 1 personne	52%
<small>RGP 99</small>		Part des ménages de 4 personnes et +	10%
		<small>RGP 99</small>	

**PARC DE LOGEMENTS**

**STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES**

132 895 logements dont	54%	construits avant 1949	
<small>RGP 99</small>			
Résidences principales en individuel	27%	Propriétaires-occupants	30%
Résidences principales 1 et 2 pièces	42%	Locataires dans le parc privé	48%
Résidences principales 4 pièces et +	35%	<small>RGP 99</small>	
<small>RGP 99</small>			

**OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE**

Besoins en logements PLH/PLU initiaux	1 200 logements par an	Rappel production 1990-1999	1 447 logts par an
Besoins en logements PLH/PLU réévalués	1 800 logements par an	dont	
Construction 2000-2006	1 070 logements construits par an	desserrement ménages	59%
	9% en individuel	renouvellement du parc	11%
	5,0 logements construits par an pour 1 000 habitants	variation parc occupé	6%
<small>DOC - DRE</small>		croissance ménages	23%
PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat	8 300 logements	98%	dans les sites de projet (zones U et AU)

**LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES**

**STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION**

Logements locatifs conventionnés en 2006	18 984	soit un taux de	14,7%
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	6 856	logements locatifs conventionnés manquants	
<small>Décompte DDE SRU</small>			

Demandes de logements locatifs conventionnés			
Demandeurs résidant dans la commune	11 816	soit	10,4 demandeurs pour 1 000 ménages
Nombre de ménages demandeurs	11 784		
<small>DDE - fichier n° unique demande HLM</small>			

Besoins initiaux en développement de l'offre	392	logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an
Besoins en développement de l'offre réévalués	576	logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an

648 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008

2001-2005				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	268	46,7%	44,8%	8,5%
2006				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	255	61,2%	38,4%	0,4%
2007				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	199	33,7%	59,3%	7,0%

Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011	15,6%
<small>(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics sont satisfaits)</small>	

Sources : INSEE / DRE / DDE / a'urba - Traitement **a'urba**. 2007

**M. DUCHENE.** -

Au terme de 6 années d'existence qui ont été marquées par une forte implication des acteurs, une modification du PLH s'imposait du fait des évolutions de la législation et du contexte général de l'habitat.

Il faut d'ailleurs noter une forte augmentation des objectifs de production globale de logements entre la CUB et la Ville de Bordeaux. Ceci correspond à une forte croissance de la population et s'accompagne aussi d'une forte augmentation du nombre de ménages.

Je ne vais pas détailler la délibération, mes chers collègues. Je préfère vous donner quelques informations concernant la manière dont nous tentons de respecter cet objectif de 20% de logements sociaux.

D'abord pour rappeler qu'en l'espace d'une journée, du fait de la TPU, nous sommes passés d'une obligation de 15% de logements sociaux à 20%. Donc nous essayons maintenant à marche forcée de respecter cet engagement.

Par délibération du 18 décembre 2006 vous avez entériné un nouveau dispositif d'aide au logement social qui prend en compte l'environnement et la mixité. Nous nous sommes engagés à réaliser un certain nombre de logements sociaux en collaboration avec les bailleurs, sachant qu'une aide très importante peut leur permettre, s'ils le veulent, de réaliser de nombreux logements sociaux dans la ville. Donc notre aide à la surcharge foncière est une aide conséquente.

Nous avons aussi négocié avec des opérateurs privés la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations. C'est une décision récente qui nous permet aujourd'hui de réaliser de 20 à 25% de logements sociaux dans des opérations de logements neufs menées par des bailleurs privés.

Je vous donnerai quelques exemples. Nous ne sommes pas là dans une phase de réflexion mais véritablement dans une phase opérationnelle.

Vous pouvez voir que dans la Ville de Bordeaux des logements privés avec 20% de logements sociaux sont réalisés :

- par le Groupe Eurobat, l'opération Ornano rue du Général de Larminat
- par le groupe Bouygues, sur l'opération Fly, en face du Palais de Justice.
- par également le groupe Bouygues, sur les allées Serr à la Bastide.

Et toute une série de petites opérations de 10, 15, 20 logements, menées par des opérateurs privés, comportent là aussi des logements sociaux comme sur l'avenue Thiers.

Nous avons contractualisé avec la Foncière Logements par convention en date d'avril 2007 – vous l'avez votée – une production de 150 logements sociaux par an, hors Opération de Renouvellement Urbain, ce qui se rajoute à notre PLH.

Nous avons mis en place 6 ou 7 SMS, *Servitude de Mixité Sociale*, qui permettent de définir des terrains qui pourront accueillir du logement social et qui seront préemptés dès que la vente sera effectuée.

De plus, nous réfléchissons au niveau de la Ville à un dispositif d'aide à l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes. La subvention accordée par la Ville

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

permettrait, sous certaines conditions, à l'acquéreur d'un logement neuf d'obtenir une majoration du montant du prêt à taux zéro de la part de la ville.

Pour information, mes chers collègues, en particulier pour nos collègues de l'opposition, nous nous sommes, parfois, pas très aimablement, c'est vrai, jeté des chiffres à la figure.

J'ai donc demandé aux services de faire une étude sur l'ensemble de ces chiffres que nous avançons sur le logement social. Nous sommes allé à la rencontre des services de la CUB et de l'Etat. Je peux vous donner sur 2006 / 2007 les chiffres réels du logement social dans notre ville.

Parfois nous n'avons pas toujours parlé des mêmes chiffres :

- il y a les chiffres de logements financés. Les logements financés sont des logements qui ne sont pas réalisés, qui le seront dans l'année, ou dans les deux ou trois ans qui suivent.

- et les logements qui sont des logements livrés.

Donc je vais vous donner le nombre de logements financés et le nombre de logements livrés.

Entre 2001 et 2006 - pour vous rappeler les objectifs du PLH - nous devons réaliser 392 logements conventionnés par an. Quand on dit « conventionnés » c'est du logement social.

Sur la modification du PLH qui vous est présentée, ce sera pour Bordeaux la nécessité de réaliser 576 logements conventionnés par an.

Donc sur 2006 en logements financés par l'Etat, par les bailleurs sociaux, et par la Foncière, nous étions à 598 logements.

Si nous rajoutons le privé, c'est-à-dire ceux qui sont financés par le privé, nous arrivons à 648 logements financés en 2006.

Cela veut dire que nous sommes largement au-dessus des chiffres avancés par la CUB pour le nouveau PLH.

Si l'on prend les chiffres 2007, sur les logements financés, c'est-à-dire : programme de logements bailleurs, foncier privé et financement en 2007, nous sommes à 441 logements.

Si nous rajoutons le privé, c'est-à-dire les opérateurs privés, nous arrivons à 578 logements. Nous sommes légèrement plus hauts que les 576 qui nous sont demandés par le nouveau PLH, et largement au-dessus des 392.

Et ce qui vous intéresse bien sûr aujourd'hui c'est les logements livrés.

Combien y a-t-il eu de logements livrés ?

Pour 2006, mis en location, tout confondu, nous aurons les chiffres au mois d'octobre. C'est l'Etat et la DDE qui nous donnerons ces chiffres. Mais nous sommes allés à la rencontre des bailleurs sociaux, du privé, de l'Etat, et les chiffres que nous avons concernant seulement l'année 2006, ils indiquent 124 logements livrés ce qui reste modeste.

Par contre en 2007, en livrés, c'est-à-dire en mis en location, nous serons à 488 logements livrés. Donc une très nette augmentation qui s'accroîtra sur 2008, 2009, 2010. Cela veut dire que sur ces années-là nous allons respecter le nombre de logements sociaux qui nous seront demandés, non seulement sur le PLH 2001 / 2006, mais sur le PLH qui démarre à partir de 2007.

Autre chiffre que nous a donné l'Etat, c'est un chiffre qui devrait vous intéresser : la vacance a baissé de manière spectaculaire sur Bordeaux - sur l'agglomération mais plus particulièrement sur Bordeaux - parce que nous sommes passés de 11% de taux de vacance à 5 à 6% sur la Ville, alors que l'agglomération est à peu près à 8%.

L'époque où on évoquait Bordeaux comme une ville de référence pour le nombre de logements inoccupés est une époque révolue. Nous sommes passés à un taux de 5 à 6% de logements inoccupés, ce qui correspond à un taux habituel que l'on retrouve dans les villes qui disposent de peu de logements inoccupés.

Voilà les chiffres que je voulais vous donner, mes chers collègues. Mais tous les moyens que nous avons mis en place ne nous permettront pas à l'évidence de respecter complètement le pourcentage de 20% de logements sociaux, car pour réaliser un grand nombre de logements sociaux, vous le savez, il nous faut ouvrir 2 grandes ZAC.

Certaines ZAC ont été ouvertes. Elles nous ont permis d'en réaliser, mais depuis quelques années l'ouverture des ZAC sur la Communauté Urbaine s'est très très nettement ralentie. Je ne sais pas par quel miracle la ZAC privée des Berges du Lac menée par le groupe Bouygues a été votée, mais les délais de réalisation ont l'air de traîner.

Et nous avons 2 grandes ZAC : la ZAC des Bassins à Flots et la ZAC de Bastide 2. Le maire aura l'occasion d'en parler. Je tiens à rappeler que si nous voulons éviter les ghettos, si nous voulons vraiment respecter notre taux de logements sociaux, il nous faudra ouvrir ces ZAC qui permettent dans la mixité de réaliser les logements sociaux afin de pouvoir respecter nos engagements.

**M. LE MAIRE.** -

Merci M. DUCHENE.

Mme DELAUNAY.

**MME DELAUNAY.** -

Je crois M. DUCHENE et Monsieur le Maire, que vous devriez quand même prendre date avec les services de la CUB et avec les documents qui nous ont été remis le 22 mai 2007, car les chiffres sont sensiblement différents. Ils sont pourtant d'une précision opération par opération qui paraît très rassurante. Donc j'aimerais que l'on arrive à un accord sur ces points.

Plus généralement je dois dire que nous sommes favorables à la modification du PLH globalement, dont le volet territorialisé comble une lacune importante du PLH initial. Mais les objectifs de Bordeaux, comme vous venez finalement de le reconnaître, nous paraissent une fois encore très inférieurs aux besoins.

Le PLH modifié que nous saluons n'est pour autant pas exemplaire. Ce n'est ni la faute de la CUB, ni la faute de Bordeaux, mais de la procédure elle-même, la modification imposant de baser son analyse sur les chiffres du PLH initial, lui-même élaboré à partir du recensement de 1999.

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

On peut donc penser que malgré le travail de l'A'URBA, des services de la CUB et de nos communes, des données restent à préciser. Ce sera l'objet de la future révision du PLH qui devra tenir compte de l'évolution récente de la population.

La Ville s'enorgueillit pour autant d'avoir mis en place les outils propres à répondre au défi du logement.

Force est de constater qu'il y a un mieux. Nous vous en donnons acte. Mais ce mieux est bien tardif. Ce qui nous a été annoncé en 2001 ne commence à se mettre en place qu'en 2006.

Pendant ces 5 années la dynamique de la construction privée a été systématiquement encouragée. Je vous rappelle, nous avons tous les chiffres en tête, je crois que sur cela nous sommes tombés d'accord, que cette construction privée réunit plus de 90% des 11.000 logements qui ont été construits.

Après, en général vous évoquez toujours - vous l'avez fait encore lors de notre dernière séance - le Gouvernement de M. JOSPIN. Aujourd'hui c'est la CUB qui est choisie comme bouc-émissaire.

A ce propos, les ZAC des Chartrons, de l'Hôpital des Enfants, du Cœur de Bastide, ont-elles eu une influence sur le taux de logement social ? Force est de constater que ça n'a pas été le cas.

Pour les ZAC à venir, petit exercice de prospective en considérant que ces ZAC soient réalisées dans l'année.

Un potentiel de 6250 logements, selon la programmation actuelle, avec 2350 logements conventionnés, sans distinction entre PLUS, PLS, et PLS Foncière.

Au total cela fait 135.450 résidences principales, et 21.000 logements sociaux, soit seulement un pourcentage de 15,7%.

Il est certain que c'est mieux que les 14,7% actuels, mais nous demeurons assez loin du compte, et ce sans aucune opération privée dans le diffus. Cela nous montre bien que contrairement à vos allégations à l'instant, ce ne sont pas les ZAC qui constituent le problème principal du logement conventionné à Bordeaux si nous voulons nous mettre en conformité avec la loi.

En ce qui concerne les soi-disant retards une fois encore évoqués, vous savez que pour les Berges du Lac c'est lancé, et vous savez que pour les 2 autres, c'est la définition du programme et la maîtrise du foncier qui retardent les événements.

Donc je crois qu'il faut arrêter ces allégations à l'encontre de la CUB et reconnaître que c'est une volonté politique, en particulier dans le logement social diffus, qui nous permettra de rattraper le retard à Bordeaux.

**M. LE MAIRE.** -

M. MAURIN.

**M. MAURIN.** -

Ces tableaux ont le mérite de nous offrir une photographie de l'état de crise du logement sur la CUB et sur la Ville de Bordeaux en particulier.

Les chiffres sont imparables. Au titre de la loi SRU il manque bien 6856 logements conventionnés sur la Ville de Bordeaux pour atteindre les 20%, et, vous ne l'avez pas souligné, le tableau le dit, il reste 11.816 demandeurs, ce qui est évidemment une proportion très importante par rapport à l'offre.

L'objectif est donc de réévaluer de 392 par an à 576 par an. Nous souscrivons bien entendu à cette réévaluation.

Il faut évidemment avancer sur les zones d'aménagement concerté, mais avec une indication particulière c'est que si nous voulons rattraper le retard en terme de logements sociaux il faut que dans chacune de ces opérations ZAC le pourcentage de logements sociaux ne reste pas à 20%, mais dépasse les 20%. On peut très bien aller vers des opérations à 30, 35% de logements conventionnés en mixant le PLUS, le PLAI et le PLS tout en ayant des opérations où la mixité sociale perdure.

Deuxièmement, je pense qu'il faut aller vers du social beaucoup plus diffus sur l'ensemble de la ville, notamment dans les opérations privées. Je note avec attention l'objectif que vous souhaitez mettre en place de demander à chaque opérateur une réserve pour du logement social. Je souhaiterais que ce soit du logement social PLUS, comme les opérations dont a parlé tout à l'heure M. DUCHENE.

Enfin, je pense qu'il nous faut être un peu plus offensifs sur des opérations de grande envergure dans du logement conventionné sur des quartiers qui n'en ont pratiquement pas, en particulier sur le quartier de Caudéran. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

M. HURMIC.

**M. HURMIC.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, brièvement. Nous voterons cette modification du PLH. Je suis d'ailleurs – c'est pour ça que je ne vais pas le reprendre – en grande partie d'accord avec les observations de Michèle DELAUNAY il y a quelques instants.

Je dirai cependant que je suis en désaccord total avec Michel DUCHENE sur deux points importants de ses observations.

Premier point de désaccord avec Michel DUCHENE c'est lorsqu'il tente de nous faire croire que tout d'un coup la Ville de Bordeaux, à la faveur, ou plus exactement si on l'entend bien, à la défaveur de la loi SRU, aurait réalisé ses obligations en matière de logement social et son retard accumulé.

Je pense que beaucoup de villes, Michel DUCHENE, n'ont pas attendu le vote de la loi SRU pour avoir depuis des années des objectifs de mixité sociale et n'ont pas attendu que le couperet des 20% leur soit imposé par le législateur pour se dire qu'une ville où on vit ensemble est une ville où on a un souci ancien de mixité sociale et où on fait du logement social dans tous les quartiers de la ville, effectivement à Caudéran, comme tant d'autres.

Donc c'est un souci qui théoriquement devait être un souci ancien, et en tout cas devait précéder et de loin l'esprit et le texte de la loi SRU. Donc premier désaccord.

Deuxième désaccord également lorsque vous tentez d'imputer, je ne sais si c'est a priori ou a posteriori, vos retards sur le retard des ZAC à la Communauté Urbaine.

Si vous avez un désaccord avec le Président de la Communauté Urbaine sur les ZAC, c'est effectivement un problème Communauté Urbaine que vous avez à régler dans le cadre de cette instance. Les ZAC bordelaises n'avancent peut-être pas assez vite, comme vous le répétez souvent, réglez le problème des ZAC, mais ne prenez pas appui sur le prétexte du retard des ZAC pour dire : puisque les ZAC n'avancent pas aussi vite que nous le souhaiterions, nous ne remplissons pas ces objectifs de logement social.

En effet, à mon avis - passez-moi l'expression - c'est un peu une imposture que de dire qu'on ne peut faire du logement social que dans les ZAC. Vous venez de prouver vous-même avec In Cité il y a quelques instants qu'il y a d'autres outils pour faire du logement social dans cette ville et pas seulement dans son cœur historique.

Les ZAC sont effectivement un outil intéressant pour faire du logement social. Il est d'autres outils que la Ville de Bordeaux pourrait mettre en œuvre également pour rattraper son retard inouï en terme de logement social, mais de grâce ne venez pas nous dire aujourd'hui : c'est la faute de la Communauté Urbaine, c'est la faute du retard des ZAC si nous nous avérons incapables dans les années qui viennent de remplir les objectifs de logements sociaux prévus par le PLH.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. RESPAUD.

**M. RESPAUD.** -

Egalement pour faire une remarque. C'est vrai que les chiffres que nous avons, qui nous sont fournis par les services de la Communauté Urbaine, mais également par vous-même puisqu'ils figurent dans la délibération qui nous est donnée, sont très différents de ce qui a été dit par Michel DUCHENE.

Donc moi je voudrais savoir ce qui est vrai et pourquoi c'est contesté aujourd'hui.

De 2005 à 2006 n'est-il pas vrai, comme il est dit dans les documents que vous nous avez fournis dans la délibération, que le logement locatif social à Bordeaux est passé de 18.961 à 18.984 ? Si je comprends bien, ça fait 23 logements sociaux construits, livrés sur Bordeaux dans l'année 2005 / 2006. Ça ne fait que 23 logements sociaux !

Vous nous évoquez d'autres hypothèses, mais dans ce qui nous est transmis aujourd'hui dans la délibération et ce qui nous avait été transmis dans la délibération de la Communauté Urbaine lorsque nous avons parlé du PLH, c'est bien 23 logements sociaux.

Donc une diminution par là même du pourcentage calculé selon la loi SRU, puisque le logement social sur Bordeaux qui était de 14,9% serait passé en conséquence à 14,7%. Cela veut dire qu'on s'éloigne de l'objectif qui nous est fixé.

De la même façon vous avez évoqué l'avenir ; mais moi j'ai l'avenir également qui a été évoqué lors du dernier Conseil de la Communauté Urbaine avec l'ensemble des opérations de la programmation triennale, logements locatifs conventionnés 2007 / 2009 qui nous ont été fournis à cette occasion, et j'ai fait les calculs.

Sur Bordeaux j'ai trouvé qu'il y avait 411 logements sociaux qui seront créés sur la Ville de Bordeaux dans les 3 ans à venir, si l'on excepte les PLUS cédés neufs et les PLUS cédés acquisition / amélioration qui sont la contrepartie de la rénovation urbaine lancée

sur la résidence Saint-Jean. Donc si j'enlève ce qui est dû à cela, ça fait 411 logements construits en 3 ans, alors qu'effectivement l'objectif souhaitable était de 576 logements locatifs conventionnés par an.

Alors c'est vrai qu'il y a le secteur privé, vous avez raison de le signaler, mais qu'il est loin l'objectif que vous fixez par rapport à ce qui nous a été donné à la Communauté Urbaine.

Donc je suis un peu perdu. Je ne vais pas vous dire que vous mentez, M. DUCHENE, car je n'ai pas les chiffres dont vous disposez. Moi j'ai les chiffres de la Communauté Urbaine et les chiffres que vous avez fournis pour la délibération d'aujourd'hui qui sont le contraire de ceux que vous avancez. C'est pourquoi nous ne prendrons pas part au vote.

**M. LE MAIRE.** -

Mme FAYET.

**MME FAYET.** -

Un mot, Monsieur le Maire et chers collègues, en tant que vice-présidente à la Communauté Urbaine chargée du PLH, pour faire quelques observations.

Tout d'abord pour rappeler que le Programme Local de l'Habitat concerne l'ensemble du logement sur la Communauté Urbaine. Il est bien dommage que l'on ne parle que du logement social et que l'on oppose logement social et logement privé, logement locatif et logement en accession, alors qu'il est bien évident que quand la construction de logements privés augmente cela dessert aussi le marché du logement qui est extrêmement tendu, et donc c'est bon pour l'ensemble du marché du logement.

Donc je crois que tout est complémentaire. Il faut arrêter d'opposer les choses. Il faut que toutes les séquences du marché, toutes les gammes de logements, du plus cher au moins cher, soient proposées sur notre agglomération. Et c'est bien la vision du PLH, cette vision globale.

D'ailleurs, dans le cadre du PLH nous allons mettre en place prochainement une action sur la question de l'accession, notamment de l'accession sociale, et un programme d'intérêt général à compter de janvier 2008 concernant le marché privé, parce qu'à Bordeaux notamment, 55% des logements datent d'avant 1948, donc on est pour l'essentiel à Bordeaux sur du logement ancien et il est important de pouvoir le réhabiliter, le rénover et le louer dans de bonnes conditions.

Je voulais insister sur ce point, le PLH c'est l'ensemble du logement et pas que le logement social.

Deuxième point : la politique du logement c'est la résultante d'un ensemble de volontés politiques. Bien évidemment la volonté d'abord de la Communauté Urbaine qui avec la délégation des aides à la pierre est devenue le chef de file de la politique du logement sur l'agglomération. Et je crois qu'il faut avoir le courage de dire qu'effectivement à la Communauté Urbaine le programme des ZAC, notamment les ZAC bordelaises, traîne pour des raisons qui ne sont pas que techniques. Il faut le dire. On peut quand même s'exprimer. Je pense que Michel DUCHENE a raison de rappeler que ça serait un moyen de produire des logements en grande quantité, publics et privés. Il y a certainement des raisons qui nous échappent. On peut quand même le faire remarquer. Ce n'est pas un crime de lèse majesté.

Autre volonté politique, celle de l'Etat. Donc dans une récente délibération à la Communauté Urbaine nous avons demandé à l'Etat d'augmenter les dotations en PLS parce qu'elles sont insuffisantes actuellement sur la Communauté Urbaine. Elles ne sont pas à la hauteur des ambitions des communes et des bailleurs.

Je pense que le gouvernement a la volonté d'aller dans le bon sens puisque Christine BOUTIN, Ministre du Logement, a installé le 5 juillet un Comité de suivi du droit au logement opposable, avec la volonté chaque année de suivre cette question, notamment la production de logements.

Enfin, troisième volonté politique après la CUB et l'Etat, celle de la Ville. Je pense que la volonté politique de construire des logements sociaux dans le parc ancien ou dans le parc neuf est manifeste. On ne peut en douter.

Pour cette raison je pense que la délibération qui nous est proposée est intéressante parce qu'à la fois elle prend acte de la modification du PLH, elle donne un avis favorable, mais sous réserve que la Communauté Urbaine fasse son métier et tienne les engagements.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Je voulais souscrire aux propos de Mme FAYET. Il y a dans ce dossier beaucoup d'incertitudes, et la plus grande des incertitudes c'est celle qui concerne les chiffres. Je vais vous faire un aveu, moi je n'y comprends rien car les chiffres qui nous sont donnés varient selon les sources.

J'espère qu'un jour nous aurons un tableau clair et consensuel nous permettant d'avoir année après année le nombre de logements financés, mis en chantier et livrés par catégorie de logements. Ce que nous avons entendu aujourd'hui, ou ce que nous lisons dans les dossiers de la Communauté Urbaine ne nous donne pas de ce point de vue satisfaction.

Deuxième remarque, s'il y a des incertitudes il y a au moins une certitude c'est que nous n'atteindrons jamais l'objectif des 20% - que d'autres communes de la Communauté Urbaine n'atteignent pas, je le signale au passage ; quand M. MAURIN nous parle d'un retard inouï, je pense que le mot dépasse sa pensée ; si nous étions restés en dotation de solidarité urbaine comme nous l'étions il y a quelques années, nous serions en réalité à l'objectif de 15, tout cela, évidemment en fonction de la manière dont on calcule - donc nous n'atteindrons jamais cet objectif de 20% avec des petites opérations dans le diffus. A coup d'opérations de 25, de 30, de 40 logements, nous n'y arriverons jamais.

La seule façon d'y arriver c'est de construire en grand nombre des logements sociaux dans des opérations d'aménagement urbain, c'est-à-dire dans des ZAC. Et dans ces ZAC nous sommes tout à fait disposés, nous l'avons déjà dit et écrit, à monter en puissance par rapport à l'objectif des 25% ou des 33% que nous avons instauré depuis plusieurs années. J'ai moi-même écrit au Président de la Communauté Urbaine que dans la ZAC Bastide 2 nous étions prêts à monter jusqu'à 40% de logement social à condition, évidemment, d'affiner les différentes catégories de logement social.

Or force est de constater que ces ZAC n'avancent pas. Il ne s'agit pas de polémiquer contre qui que ce soit, il s'agit de regarder la réalité en face, elles n'avancent pas.

L'opération de la Berge du Lac, qui n'est pas une ZAC, qui est une opération privée, n'est toujours pas démarrée. On me dit qu'il y a encore des difficultés de mise au point des documents contractuels, notamment sur les charges foncières.

Sur Bastide 2 la négociation a été longue, il est vrai, avec l'Etat ou avec le Ministère de la Défense pour arriver à un accord sur la charge foncière. Je m'y suis beaucoup employé. On n'y serait pas arrivé si je ne m'étais pas personnellement investi dans ce dossier. Mais on en est toujours là.

Quant à la ZAC des Bassins à Flots, après nous avoir expliqué qu'on allait découper un petit bout, puis un autre bout, puis un troisième bout, rien n'avance.

Aujourd'hui les ZAC communautaires sont bloquées faute de capacité de décision et faute d'argent.

On nous explique que pour les ZAC de Bordeaux il y a 7 millions d'euros par an sur une enveloppe globale de 21 ou 23 millions d'euros. Ces 7 millions, nous ne les dépensons pas depuis plusieurs années. J'espère qu'ils sont stockés pour nous permettre de démarrer des opérations. Voilà la réalité.

C'est la raison pour laquelle je souscris parfaitement à ce qu'a dit Mme FAYET : nous vous proposons d'approuver les orientations générales de ce PLH qu'on ne peut pas désapprouver, mais sous réserve, parce que c'est purement et simplement un effet d'affichage si derrière il n'y a pas des décisions qui nous permettent réellement de construire.

Donc si nous n'avons pas des indications précises sur le calendrier de mise en œuvre des ZAC, eh bien nous formulerons des réserves fortes en indiquant que ce PLH modifié est un pur effet de communication et d'affichage.

J'observe d'ailleurs que d'autres communes ont réagi de la même manière. La Commune de Bègles, par exemple, vient de refuser d'approuver la modification du PLH, et dans d'autres communes il y a aussi beaucoup d'états d'âme sur ces documents qui sont des documents de pure façade.

Voilà ce que je voulais ajouter. Donc je voudrais que chacun soit bien conscient que nous donnons un avis favorable sous réserve de la confirmation par la Communauté Urbaine d'un calendrier de lancement des ZAC que nous attendons depuis des années.

M. RESPAUD.

**M. RESPAUD.** -

Je voulais réintervenir là-dessus. D'abord sur les chiffres qui sont fournis. Quand même, Monsieur le Maire, les chiffres qui nous sont fournis dans la délibération, qui sont aussi ceux de la Communauté Urbaine, sont des chiffres de référence. Ou alors qu'on me dise en quoi il y a erreur.

C'est pour ça que je ne comprends pas qu'on nous sorte en séance, c'est la seconde fois que ça arrive, des chiffres différents de ceux qui nous sont présentés.

Moi je pense que les tableaux qui sont élaborés ici sont fiables. Ils ont été avalisés par des commissions à la Communauté Urbaine, par les fonctionnaires, et je pense que c'est de là qu'il faut partir.

Ensuite sur les ZAC, moi je vous écoute, Monsieur le Maire, mais je suis très surpris car on a nos propres responsabilités.

D'abord il y a eu la ZAC Bonnac. La ZAC Bonnac est une ZAC qui est partie lorsque vous étiez Président de la Communauté Urbaine. Dans cette ZAC Bonnac aucun logement social n'a été conçu. On nous dit : il y a eu l'opération Aquitanis juste à côté, dans la zone, avec 12 PLS. Certes, mais aucun logement véritablement social soit sous forme de PLUS, soit sous forme de PLAI.

Nous avons là une vaste opération de ZAC sans qu'il y ait de logement social. En tout cas, même en prenant en compte l'opération d'Aquitanis, on est très éloigné de l'objectif de 30% de logement social. Moi je crois que c'est un point important.

Tout à l'heure Michèle DELAUNAY parlait de logements diffus. Il faut non seulement parler du logement social pour les Bassins à Flots à Bordeaux Nord, pour les berges du Lac à Bordeaux Nord, pour Bastide 2 à Bordeaux-Bastide, pour la zone de Belcier, bien sûr, mais il faut aussi en parler pour le centre ville et pour l'ensemble des autres quartiers de Bordeaux, et là ce n'est jamais dit ainsi.

Ce que je voulais vous dire Monsieur le Maire, c'est que je suis bien pour que démarrent un jour ces ZAC, mais que l'essentiel pour la Ville de Bordeaux c'est de développer le logement social là où elle en a la responsabilité :

- premièrement, dans le centre historique de Bordeaux ; et on a dit tout à l'heure l'insuffisance absolue de logements sociaux dans l'opération du centre historique.
- deuxièmement, dans les autres opérations et dans toutes opérations privées en centre ville, mais également sur les quartiers où il y a peu de logement social.

Enfin, si on parle de mixité sociale dans les quartiers périphériques il faut aussi parler de mixité sociale dans les quartiers du centre ville, alors qu'on s'aperçoit bien que tout autour de nous ce qui nous est proposé ce sont des logements de luxe et de standing. Il faut aussi que le logement social soit dans le centre ville. C'est de notre compétence. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

M. HURMIC.

**M. HURMIC.** -

Deux mots, Monsieur le Maire, pour dire que je suis prêt à revenir sur le vote que j'avais initialement suggéré, à savoir une approbation de ce PLH, à la lueur de vos derniers propos.

Je m'abstiendrai sur cette délibération dans la mesure où vous émettez un certain nombre de réserves disant que si on ne réalise pas – c'était déjà écrit dans la délibération, mais vous en avez rajouté une couche, permettez-moi de le dire – c'est la faute de la Communauté Urbaine.

C'est un discours qui est inaudible, Monsieur le Maire. Nous avons vis-à-vis des habitants de Bordeaux un certain nombre d'obligations et nous n'avons pas le droit collectivement de nous cacher derrière le petit doigt quand bien même ce petit doigt s'appellerait Communauté Urbaine.

Des tas de villes de France arrivent actuellement à faire du logement social en imposant à des opérateurs privés un certain pourcentage de logement social à l'intérieur d'opérations purement privées sans avoir recours à des ZAC.

Je n'admets pas, et je ne comprends pas que vous insistiez aussi lourdement – passez-moi l'expression – sur la responsabilité qu'aurait la Communauté Urbaine dans le retard des ZAC pour justifier a posteriori vos propres carences, Monsieur le Maire.

Je vous indique, vous le savez, que je ne suis pas ici le thuriféraire de la pensée de la cogestion à la Communauté Urbaine. Bien au contraire, vous savez que je suis extrêmement réservé sur les bienfaits de la cogestion. Je vous rappelle, Monsieur le Maire, que vous êtes vice-président de la Communauté Urbaine, que Mme FAYET est vice-présidente de la Communauté Urbaine précisément chargée du logement, essayez d'avoir un discours un peu plus lisible vis-vis des Bordelais.

Ce discours qui consiste à taper en touche en disant que c'est de la faute de la Communauté Urbaine alors que vous êtes co-gestionnaire de la Communauté Urbaine... Critiquez une bonne fois pour toute la co-gestion à la Communauté Urbaine, mettez la question sur le tapis de discussions à la Communauté Urbaine, on y verra plus clair, mais de grâce épargnez-nous ces débats récurrents au Conseil Municipal pour dire que c'est de la faute de la Communauté Urbaine.

Je note que c'est de la faute de la Communauté Urbaine quand elle n'est pas présidée par vous... (Interrompu)

**M. LE MAIRE.** -

Exactement.

(Applaudissements)

**M. HURMIC.** -

Moi je pense être un peu plus cohérent que vous. Je suis contre la cogestion à la Communauté Urbaine. Je considère que la Communauté Urbaine fonctionne comme une usine à gaz qu'elle soit présidée par Alain JUPPE, Maire de Bordeaux, ou par Alain ROUSSET ou ses probables successeurs. Je considère que c'est une usine à gaz, que la cogestion fonctionne mal et qu'il faudrait collectivement que nous nous donnions les moyens de réfléchir à une Communauté Urbaine plus efficiente.

**M. LE MAIRE.** -

Je vous remercie en tout cas d'apporter de l'eau à mon moulin. Je n'avais pas osé dire que la Communauté Urbaine était une usine à gaz. Donc je vous laisse la responsabilité de cette affirmation.

Je persiste et je signe. C'est une supercherie de laisser croire qu'à coup de petites opérations, y compris dans le centre ville, nous arriverons à l'objectif qui nous est fixé. C'est une supercherie.

La seule façon d'y parvenir c'est d'agir dans les ZAC où se situent plusieurs milliers de logements à construire dans les années qui viennent.

Je le dis avec beaucoup de sérénité, quand j'étais Président de la Communauté Urbaine, les ZAC de la Ville de Bordeaux ont démarré et se sont faites. J'ai passé des années et des années à défendre les dossiers de la ville à un moment où on me reprochait d'en faire trop pour Bordeaux.

## *Séance du lundi 9 juillet 2007*

Le rééquilibrage a été spectaculaire : on n'en fait plus trop pour Bordeaux. Ça, c'est tout à fait clair. Les grandes ZAC dont je vous ai parlé sont aujourd'hui au point mort.

Il faudra le moment venu, et le moment viendra l'année prochaine, que chacun prenne ses responsabilités.

Mais je persiste et je signe au risque de vous déplaire, M. HURMIC.

Je ne veux pas polémiquer, mais permettez-moi d'ailleurs de vous dire que votre groupe est en situation de cogestion. Le groupe des Verts à la Communauté Urbaine a des vices-présidents. Et M. CHAUSSET, alors qu'il est dans votre groupe, participe à la cogestion.

Alors c'est un peu facile d'ouvrir le parapluie ici lorsqu'on est au Conseil Municipal de Bordeaux et d'avoir un discours à double détente.

Moi j'essaie d'être cohérent, je dis ici ce que je dis à la Communauté Urbaine, et j'ai dit à la Communauté Urbaine, cela a fait l'objet de toute une série de courriers avec le Président de la Communauté Urbaine, que la situation à l'heure actuelle n'est pas satisfaisante.

Je ne fais pas de procès d'intention politique. Je n'y vois pas une mauvaise volonté particulière vis-à-vis de la Ville de Bordeaux. Je constate que nous sommes en situation de non décision sur un grand nombre de sujets : non décision sur le pont Bacalan-Bastide, non décision sur le pont du Pertuis, non décision sur les grandes ZAC communautaires. Voilà la réalité.

Il faudra qu'un jour nous revenions à une période où on est capable de prendre des décisions.

Je mets donc aux voix ce projet de délibération dans la rédaction qui est la sienne qu'ont rappelée M. DUCHENE ainsi que Mme FAYET.

Qui est d'avis de l'approuver ?

Avis contraires ?

Abstentions ?

Voilà. Très bien. L'abstention est toujours une situation... compréhensible...

### **ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE  
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE  
ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

D -20070334

**Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'un immeuble sis 19 rue des Etuves réalisée par la SA d'HLM Coligny. Surcharge foncière. Demande de subvention. Autorisation. Décision.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

Par convention, l'Etat a délégué à la Communauté Urbaine de Bordeaux l'ensemble des aides à la pierre, avec prise d'effet au 31 janvier 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que la SA D'HLM COLIGNY a sollicité une demande de subvention pour dépassement de la charge foncière de référence afin de réaliser à Bordeaux 83 logements financés en PLAI, dans le cadre de l'acquisition-amélioration du Foyer l'Eveil situé 19, rue des Etuves.

Par arrêté en date du 29 décembre 2006, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 1.760.050 Euros, plafonné à 1.000.000 € par l'organisme, montant qu'elle finance à hauteur de 25 % dans le cadre des aides déléguées de l'Etat.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en date des 22 septembre 2006 et 23 février 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

Pour cette opération, la participation maximum de la Ville de Bordeaux sera de 250 000 € soit 25 % du dépassement de la valeur foncière de référence.

*Séance du lundi 9 juillet 2007*

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	4.650.000,00 €
Prix de référence :	2.889.950,00 €
<b>Dépassement de la valeur foncière de référence :</b>	<b>1.760.050,00 € plafonné à 1.000.000,00 par l'organisme foncière de référence :</b>

Participation de l'Etat :	25 %	250.000,00 €
Participation de la CUB :	25 %	250.000,00 €
Participation de la Ville :	25 %	250.000,00 €
Fonds propres de l'organisme :	25 %	250.000,00 €

Le versement de la subvention interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par la D.D.E.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 250.000,00 Euros maximum,
- créditer la SA D'HLM COLIGNY sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20070335

Aliénation d'une parcelle de terrain située dans l'îlot Armagnac à Bordeaux. Application des articles L.443-7 et L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation nécessité légale de l'accord de la commune du lieu d'implantation. Autorisation. Décision

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

L'article L. 443-14 du Code de la construction et de l'habitation autorise un organisme HLM à vendre les éléments de son patrimoine immobilier autres que les logements, sous certaines conditions.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Celle-ci est transmise au représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le prix de cession est supérieur à un montant fixé par arrêté ministériel, la décision d'aliéner est soumise à la procédure de l'article L. 443-7 du CCH. Le représentant de l'Etat doit donc alors consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville de Bordeaux pour la cession par l'OPAC GIRONDE HABITAT d'une parcelle de terrain située dans l'îlot Armagnac, cadastrée section BW n° 281 d'une superficie de 1 163 m<sup>2</sup>, au profit de la SNEF filiale de la SNCF, destinée à la construction d'un hôtel pour le personnel roulant. Cette cession est liée à l'acquisition par l'OPAC GIRONDE HABITAT de l'emprise de l'ancienne cour de fret de la gare de Caudéran pour la réalisation d'une opération de logements sociaux.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par l'OPAC GIRONDE HABITAT.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20070336

**Délibération instaurant l'exigence du permis de démolir en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

L'ordonnance (2005-655) du 8 décembre 2005 réaménage en profondeur le régime des autorisations d'urbanisme, dans le sens d'une simplification des procédures et d'une meilleure sécurité juridique pour les personnes qui envisagent d'effectuer des travaux de construction, de démolition ou d'aménagement.

Actuellement, le permis de démolir est obligatoire à deux titres :

- d'une part, il vise à contrôler la préservation du patrimoine architectural et historique, dans des périmètres spécifiés par l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment :
  - au voisinage des immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques,
  - dans les secteurs sauvegardés,
  - dans les périmètres de restauration immobilière,
  - dans les zones de préservation patrimoniale ou paysagère délimitées en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

- d'autre part, il intéresse les immeubles sous statut de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Les services de l'État (DDE) peuvent ainsi s'assurer, avant le début des travaux, des conditions dans lesquelles les occupants sont relogés par les soins du propriétaire.

Avec la réforme qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre prochain, le permis de démolir se limitera à une simple autorisation d'urbanisme.

S'il restera obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, il ne sera plus exigé en-dehors de celles-ci, sauf si le conseil municipal décide d'en conserver l'exigence sur tout ou partie du territoire communal.

Parmi toutes les raisons de maintenir un contrôle sur les démolitions en-dehors des secteurs historiques, trois apparaissent particulièrement indiquées pour Bordeaux :

1/ La législation en vigueur rend le permis de démolir obligatoire dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans les secteurs où l'on a pu « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

C'est à cela que s'emploie actuellement notre Équipe du Recensement du paysage architectural et urbain, par des reconnaissances de terrain dans le périmètre de ce qu'il est convenu d'appeler « la ville de pierre », qui regorge d'éléments de valeurs culturelles et historiques, et par l'élaboration concomitante d'un projet de règlement arrêtant les règles de protection destinées à intégrer le plan local d'urbanisme communautaire.

La première de ces mesures, qui s'impose comme une évidence, est d'empêcher que ne disparaissent des architectures, des perspectives urbaines, qui nous ont été léguées par

les générations précédentes, et qu'il nous incombe de transmettre dans les meilleures conditions aux générations futures.

Or, la réforme des autorisations d'urbanisme qui va entrer en vigueur le premier octobre va rendre le permis de démolir purement optionnel en-dehors des zones qui ont fait l'objet d'une reconnaissance par l'État, et notamment dans les secteurs d'un recensement au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme.

Il importe donc d'utiliser la faculté que la loi nous offre de maintenir l'exigence d'un permis de démolir dans ces zones de préservation du patrimoine architectural.

2/ Un autre motif de reconduire l'exigence d'un permis de démolir à Bordeaux est l'abondance des monuments historiques. En définitive, la part de territoire qui sera concernée par le permis de démolir, en sus de celle déjà incluse dans les périmètres de protection existant autour des monuments classés ou inscrits au titre de la législation nationale, sera assez modeste dans l'intra-boulevards. L'instauration d'un régime unique de permis de démolir contribuera à faciliter le contrôle administratif des démolitions, et à le rendre plus cohérent vis-à-vis des ambitions d'une ville désormais inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cela ira par ailleurs dans le sens de la simplification des procédures souhaité par le législateur.

3/ D'une manière générale enfin, le simple respect du cadre de vie justifie qu'on maintienne le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, jusque et y compris dans les quartiers excentrés :

- en premier lieu, il n'en résultera pas une contrainte supplémentaire pour l'usager, l'autorisation étant tacitement accordée dans la plupart des cas. La loi pose en effet le principe qu'en l'absence de réaction de la part de l'administration, le pétitionnaire est libre de procéder à la démolition ;

- en second lieu, la publicité qui s'attache aux autorisations d'urbanisme permettra aux tiers de s'informer de la démolition projetée, de prendre connaissance du dossier, et facilitera leur éventuel recours s'ils l'estiment utile à la défense d'un patrimoine commun à la plupart des bordelaises et des bordelais.

- - -

Pour ces raisons, je vous propose d'instaurer l'exigence du permis de démolir pour tout type de construction et en tous lieux du territoire communal, conformément à la possibilité qui en est laissée au Conseil municipal par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, et ce, dès l'entrée en vigueur de ce dernier.

**DELIBERATION INSTAURANT L'EXIGENCE DU PERMIS DE DEMOLIR EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE L.421-3 DELIBERATION DU CODE DE  
L'URBANISME**

– **Note de présentation** –

L'ordonnance (2005-655) du 8 décembre 2005 réaménage en profondeur le régime des autorisations d'urbanisme, dans le sens d'une simplification des procédures et d'une meilleure sécurité juridique pour les personnes qui envisagent d'effectuer des travaux de construction, de démolition ou d'aménagement.

Cette réforme vise à simplifier la vie des usagers, mais elle demandera davantage de réactivité et de technicité aux agents des administrations chargées d'appliquer les nouvelles procédures. Aussi une formation leur sera-t-elle dispensée en prévision de l'entrée en vigueur des nouvelles procédures, le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Cette formation inclura la maîtrise du nouveau régime des permis de démolir, qui à Bordeaux dépendra étroitement de la présente délibération.

**La double finalité du permis de démolir dans sa configuration actuelle :**

Le permis de démolir actuellement obligatoire dans quelques grandes villes, dont Bordeaux, répond à deux finalités :

- d'une part, le permis de démolir contribue à la préservation du patrimoine architectural et historique. L'article L.430-1 du code de l'urbanisme, qui définit son champ d'application, vise en particulier les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ceux qui se trouvent dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière, dans une zone de préservation des valeurs patrimoniales ou paysagères délimitée en application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- d'autre part, le permis de démolir permet de protéger les locataires qui résident dans des immeubles soumis au statut de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Rendus destinataires d'un exemplaire de la demande, les services de l'État (DDE) peuvent s'assurer que l'immeuble à démolir est vide d'occupants, et que ces derniers ont bien été relogés par les soins du propriétaire, dans les conditions imposées par la loi, avant le commencement des travaux.

Si le projet ne répond pas à toutes les exigences légales, l'autorité compétente pourra refuser le permis de démolir ou conditionner sa validité par des prescriptions spéciales.

Avec la réforme qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre prochain, le permis de démolir ne sera plus relié à la protection des locataires, devenant une simple autorisation d'urbanisme.

Valable pour cinq ans<sup>[1]</sup>, il pourra<sup>[2]</sup> figurer comme autorisation accessoire dans un permis de construire ou un permis d'aménager, d'où un gain de temps appréciable pour l'usager. Néanmoins, il devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception chaque fois qu'il comportera des prescriptions spéciales<sup>[3]</sup>.

---

1 art. R.430-20 nouv.

2 art. R.431-1 nouv. : oui, ce sera une simple possibilité.

3 art. R.430-16 nouv.

Il restera obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques<sup>[4]</sup> et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager<sup>[5]</sup>. mais en-dehors de celles-ci il sera facultatif, y compris dans les secteurs de protection particulière délimités au titre de l'article L.123-1, 7°), à moins que le conseil municipal ne décide d'en rétablir l'exigence sur tout ou partie du territoire communal<sup>[6]</sup>.

L'intérêt de maintenir le contrôle des démolitions en-dehors des zones de protection des sites et monuments historiques :

Les raisons de conserver un contrôle sur les démolitions en-dehors des secteurs historiques sont multiples, mais trois d'entre elles paraissent tout indiquées pour Bordeaux :

☞ La législation actuelle rend le permis de démolir obligatoire dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans les secteurs où l'on a pu « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique »<sup>[7]</sup>.

Cette démarche s'inscrit totalement dans la logique de la loi Solidarité et renouvellement urbain, qui fonde les grandes options du Projet d'aménagement et de développement durable sur les constats tirés d'une phase de diagnostics. C'est ainsi que le projet d'aménagement et de développement durable de la Communauté urbaine recense divers bâtiments et sites remarquables situés dans des communes voisines de Bordeaux, mais en ce qui concerne la ville-centre elle-même, cet inventaire reste à écrire.

Notre Équipe du Recensement du paysage architectural et urbain s'y emploie, et cela représente un travail considérable. Cela suppose, non seulement d'identifier les éléments architecturaux dignes d'être préservés, mais aussi, de les rapporter à leur contexte et à la manière dont le paysage urbain s'est structuré au fil du temps ; d'imaginer, dans un esprit d'innovation, les mesures réglementaires utiles à cette préservation, tout en respectant le formalisme, quelque peu étriqué au regard de l'objectif poursuivi, du plan local d'urbanisme.

Dans cette optique, une première nécessité s'impose d'elle-même : empêcher que ne disparaissent des architectures, des perspectives urbaines, qui sont le legs des générations précédentes, et qu'il nous revient de transmettre dans le meilleur état possible aux résidents des temps futurs.

---

4 art. R.430-12 nouv.

5 art. R.430-13 nouv. Il n'existe pas de ZPPAUP à Bordeaux.

6 La décision de rétablir le régime du permis de démolir sur tout ou partie du territoire de Bordeaux est une compétence propre du Conseil municipal (nouvel article L.421-3 du Livre IV du code de l'urbanisme définissant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions), à dissocier complètement de la planification urbaine, qui fait partie du Livre Premier du code, consacré aux « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme ». Le rétablissement du régime du permis de démolir affectera donc seulement l'étendue du contrôle exercée par le Maire au nom du Conseil municipal, mais pas ses modalités, ni l'affectation des sols. Il serait toutefois bienvenu que les pièces graphiques du PLU signalent l'exigibilité du permis de démolir, afin que les pétitionnaires une meilleure lisibilité de la réglementation applicable localement à Bordeaux.

7 Noter que le 10° de l'article L.123-1 permet, en complément des diverses protections arrêtées en vertu du 7°, d'imposer une obligation de démolir ; cette possibilité, à l'instar du "curetage" dans les secteurs sauvegardés, permet de supprimer des éléments bâtis indésirables, tels que garages, appentis, surélévations etc., lorsque ces ouvrages sont en contradiction avec l'ordre architectural et paysager que l'on s'efforce de préserver ou de restituer. Remarque que cet article ne modifie en rien le régime du permis de démolir.

Or, si le permis de démolir ouvre un droit de contrôle sur les démolitions, il est capital de savoir qu'il devient purement optionnel dans le contexte de la simplification des procédures qui va entrer en vigueur en octobre 2007.

Il importe en conséquence de le réaffirmer ou de le maintenir.

☞ Un autre motif de reconduire l'exigence d'un permis de démolir à Bordeaux est l'abondance des monuments historiques ; en définitive, la part de territoire protégé qui sera concernée par le permis de démolir, en sus de celle déjà incluse dans les périmètres de protection existant autour des monuments classés ou inscrits au titre de la législation nationale, sera assez modeste ; surtout vers le centre de la ville, elle ne fera que combler les interstices entre deux périmètres protégés, donnant davantage de cohérence au contrôle administratif dans une ville qui se singularise par un « ensemble urbain » qui prétend à figurer au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cela ira par ailleurs dans le sens de la simplification des procédures souhaité par le législateur.

☞ Enfin, le simple respect du cadre de vie justifie qu'on maintienne le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, jusque et y compris dans les quartiers excentrés :

- en premier lieu, parce que cette mesure sera assez indolore pour l'utilisateur qui souhaite raser une construction vétuste pour faire quelque chose de plus beau, de plus fonctionnel, de plus utile. En effet, la nouvelle réglementation systématise la pratique des autorisations tacite : cela signifie qu'en l'absence d'une réaction de l'administration à l'issue du délai d'instruction, le pétitionnaire sera libre de faire démolir le bâtiment ;
- en second lieu, parce que le système de l'autorisation fera que les tiers seront, tout comme l'administration, informés de la démolition projetée, ce qui leur permettra de venir prendre connaissance du dossier, et en fin de compte, de contribuer à la préservation du patrimoine bâti justement prônée par la Ville.

Pour ces raisons, il apparaît hautement souhaitable d'instaurer l'exigence du permis de démolir pour tout type de construction et en tous lieux du territoire communal, conformément à la possibilité qui en est laissée au Conseil municipal par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Il est proposé de statuer dès maintenant sur l'extension du permis de démolir à tout Bordeaux, pour une prise d'effet concomitant avec celle du nouveau régime des autorisations d'urbanisme, de sorte que l'on n'ait pas à gérer une phase transitoire où le permis de démolir serait obligatoire à certains endroits (secteurs historiques reconnus par l'État) et pas à d'autres.

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ**

**D -20070337**

**Convention d'Etude à Caractère pédagogique entre la Ville de Bordeaux et l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux. Autorisation.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Afin de concourir au développement de la réflexion architecturale et urbaine sur la ville, il est envisagé de coopérer avec l'Ecole d'Architecture et de Paysage à la mise en œuvre d'ateliers d'architecture, comme cela avait été le cas en 2003 et 2005.

Ces ateliers organisés au cours du premier semestre de l'année universitaire 2007/2008 réuniront une sélection d'étudiants de 5ème année, sous la conduite de trois architectes européens autour du thème des quais de Bordeaux au sud de la passerelle Eiffel.

Le travail d'enseignement s'organisera de la façon suivante :

Début octobre : une journée de cadrage avec visite sur site par les architectes invités, sélection des axes de travail et sensibilisation des étudiants aux objectifs des ateliers d'architecture.

Mois d'octobre : collecte des documents nécessaires par les étudiants et organisation technique.

Première semaine de novembre : semaine des ateliers avec travail en équipe sous la conduite des architectes invités pour s'assurer de l'avancement des projets, mise en forme du rendu final.

Les projets feront l'objet d'une présentation publique dans le cadre d'Agora en avril 2008.

La participation financière de la Ville à la réalisation de cette étude est estimée à 25 000 € (sans TVA) décomposée de la façon suivante :

Honoraires des architectes invités	9 000 €
Frais d'hébergement et de transport	9 000 €
Frais de fourniture et de travaux divers pour restitution	7 000 €

La dépense sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir,

- Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention entre la Ville de Bordeaux et l'école d'Architecture

- Autoriser Monsieur le Maire à verser à l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux la somme mentionnée ci-dessus.

**CONVENTION ENTRE LA VILLE DE BORDEAUX ET L'ECOLE  
D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE DE BORDEAUX POUR LA  
REALISATION D'UNE ETUDE A CARACTERE PEDAGOGIQUE DANS LE  
CADRE DES ATELIERS D'ARCHITECTURE DE BORDEAUX**

Entre :

La ville de Bordeaux

Représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par délibération reçue en Préfecture de la Gironde le.....

Et

L'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux-Domaine de Raba – 33405 Talence

Représentée par son Directeur, Monsieur Pierre Culand, habilité par une délibération du Conseil d'Administration.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Afin de concourir au développement de la réflexion architecturale et urbaine, l'Ecole d'Architecture et de Paysage de la Ville de Bordeaux souhaitent coopérer à la mise en œuvre des « Ateliers d'Architecture de Bordeaux ».

Le site retenu comme cadre d'études est celui des quais de Bordeaux au sud de la passerelle Eiffel.

Ceci ayant été exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de coopération entre la Ville de Bordeaux et l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux afin de mettre en œuvre les Ateliers d'Architecture de Bordeaux.

Ces ateliers, organisés au cours du premier semestre de l'année universitaire 2007/2008, réuniront une sélection d'étudiants de 5<sup>ème</sup> année, sous la conduite de trois architectes européens, autour d'un site proposé par la ville de Bordeaux. Ils se dérouleront dans les conditions décrites à l'article 2 et seront sous la responsabilité pédagogique d'Olivier Brochet.

**ARTICLE 2 – REALISATION DE L'ETUDE – CALENDRIER**

La durée de la présente convention étant déterminée par la durée nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 1<sup>er</sup>, elle prendra fin à la fin de l'exposition présentant l'étude du public dans le cadre d'Agora en avril 2008.

Site étudié : les quais Bordeaux au sud de la passerelle Eiffel

Déroulement :

- Début octobre : une journée de « cadrage »
- Visite du site par les architectes invités et O. Brochet,
- Sélection des axes de travail de chaque équipe, axes choisis en vue de travailler sur des options bien différenciées,
- Prise de contacts avec les étudiants : sensibilisation à l'importance et aux objectifs de ces ateliers, présentation et discussion des options retenues pour chaque équipe, indication des recherches à effectuer pendant le mois d'octobre.

Mois d'octobre

- Collecte des documents par les étudiants,
- Préparation du matériel graphique nécessaire (fonds de plans, documents photographiques, relevés...)
- Organisation technique : local, informatique, matériel maquette etc ;

Première semaine de novembre :

Ateliers proprement dits :

Travail en équipe sous la conduite des architectes invités

- Présentation et discussion des premières esquisses – indication des axes de travail pour le rendu final.

Novembre 2007 à janvier/février 2008 :

- Affinement des propositions par les étudiants
- Mise en forme du rendu final : une attention particulière sera portée à la visualisation des différentes propositions afin de les rendre aisément compréhensibles par le grand public.

Fin décembre :

*Journée de « recadrage » :*

- Visite des architectes invités pour s'assurer de l'avancement des projets ;
- Indication des compléments et « recadrages éventuels ».

### **ARTICLE 3 – OBLIGATIONS RECIPROQUES**

Sous réserve de la participation des architectes invités, l'EAPBx s'engage à remettre les documents nécessaires à une présentation publique dans la cadre d'Agora.

L'EAPBx participera avec la Mairie de Bordeaux à l'élaboration et au suivi de la communication des ateliers.

L'EAPBx mettra à la disposition des ateliers :

- Les locaux de l'école
- Le matériel informatique et graphique
- Les supports et les documents de présentation (calés sur les préconisations du commissariat général d'Agora).
- L'encadrement enseignant nécessaire à la bonne fin de l'opération.

Les étudiants et les enseignants devront être présents pendant la durée d'Agora et participeront à un ou plusieurs débats, en fonction du programme à établir par le responsable des débats d'Agora.

#### **ARTICLE 4 – DISCIPLINE**

Pendant toute la durée des ateliers, les étudiants demeurent élèves réguliers de l'école. A ce titre, ils sont encadrés par le chef d'atelier. Ils sont soumis aux règles de conduite fixées par le chef d'atelier. Les manquements à ces règles et les litiges qui pourraient en résulter doivent être portés, le plus rapidement possible, à la connaissance du Directeur de l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

#### **ARTICLE 5 – PROTECTION SOCIALE**

1 – En tant qu'élève régulièrement inscrit à l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux, l'étudiant reste sous le régime de la sécurité sociale étudiante.

2 – Pour les accidents survenus par le fait, ou à l'occasion de l'enseignement qui leur est dispensé, soit dans l'établissement, soit au cours des activités d'ateliers, soit au cours des trajets aller-retour entre l'établissement et le domicile ou les lieux d'ateliers ou de stage prévus par le programme de fin des études, l'étudiant bénéficie du régime d'assurance contre les accidents du travail institué par la loi n° 76 662 du 10 juillet 1976 et régi par le décret n° 76 991 du 2 novembre 1976 pris pour son application.

3 – En cas d'accident, la direction de l'Ecole doit être prévenue, dans les délais les plus brefs, par le chef d'atelier ou par le responsable de la structure d'accueil de l'atelier (le commanditaire de l'étude ou son représentant).

4 – Sont exclus des dispositions de cette convention les accidents causés aux (ou par) les véhicules à moteur que le stagiaire pourra utiliser, ces derniers devant être assurés convenablement par leur propriétaire.

#### **ARTICLE 6 – COUT DE L'ETUDE**

Le coût de l'étude est estimé à 25.000 € (hors TVA) et se décompose de la manière suivante :

- Honoraires des architectes invités	9 000 €
- Frais d'hébergement et de transport	9 000 €
- Frais de fournitures et de travaux divers pour restitution	7 000 €

Cette somme sera versée par la Ville de Bordeaux après remise des documents mentionnés dans l'article 3 par l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

#### **ARTICLE 7 – REGLEMENT FINANCIER**

Les sommes seront versées par la Ville de Bordeaux, au vu des factures adressées par l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux, conformément aux indications de l'article 6 à :

Madame l'Agent Comptable de l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux  
Trésor Public 33000-00003 000229-89

Le versement de la participation financière de la Ville de Bordeaux s'effectuera dès que les documents nécessaires à une présentation publique de l'étude lui auront été remis par l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

**ARTICLE 8 – COMPTABLE ASSIGNATAIRE DES PAIEMENTS**

Le comptable assignataire des paiements est Monsieur le Receveur financier de la Ville de Bordeaux.

**ARTICLE 9 – RESILIATION**

En cas d'inexécution totale ou partielle du projet, en cas de dépassement des délais prévus, en cas de défaut de production de pièces ou documents justificatifs, la Ville de Bordeaux pourra procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Le reversement sera alors effectué par le bénéficiaire de la participation financière dans le mois qui suit la demande de reversement. Cette résiliation de plein droit interviendra par lettre recommandée sans respecter de préavis.

**ARTICLE 10 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis, en tant que besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

**ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE**

Par l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, à savoir :

Pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville,  
Pour l'Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux, en son siège, Domaine de Raba  
33405 Talence Cedex.

Fait à Bordeaux, le

Le Maire	Le Directeur de l'Ecole d'Architecture Et de Paysage de Bordeaux
----------	---

**M. DUCHENE.** -

On peut regrouper de 334 à 337 qui sont des délibérations plutôt techniques.

**M. LE MAIRE.** -

Sur ces délibérations techniques est-ce qu'il y a des prises de parole ? Vous m'avez dit que Mme DIEZ voulait intervenir sur la 336.

**MME DIEZ.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette délibération tend à instituer un permis de démolir pour la destruction de tout ouvrage sur l'ensemble du territoire communal.

J'ai bien pris note de la volonté de préserver le patrimoine architectural et historique de notre ville.

Alors que Bordeaux vient d'être classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ma question est simple.

La Ville de Bordeaux sera-t-elle amenée à accorder un permis de démolir pour un ouvrage datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle, d'un caractère historique certain, d'une qualité paysagère indiscutable, je parle bien sûr du pont du Pertuis qui sépare les deux bassins à flots sur le quartier Bacalan ?

Ce pont va disparaître pour la construction d'un nouveau pont d'une taille inférieure à celui d'origine et rendant ainsi l'accès impossible des bateaux de grand gabarit et ainsi condamner le deuxième bassin à flot pour cet usage de grands bateaux.

Je voudrais savoir s'il n'y aurait pas encore une possibilité de protéger cet ouvrage ?

**M. LE MAIRE.** -

Sur ce point, Madame, il faut que les choses soient claires. Chacun doit prendre ses responsabilités. Il ne s'agit pas en permanence d'ouvrir le parapluie.

L'appel d'offres pour la reconstruction ou la réhabilitation du pont du Pertuis a été lancé sous la responsabilité du Port Autonome de Bordeaux. L'appel d'offres ayant été infructueux le port autonome a consulté la Communauté Urbaine et la Ville de Bordeaux pour savoir quelles étaient leurs intentions.

J'ai souhaité, comme le Président de la Communauté Urbaine, que dans le lancement du nouvel appel d'offres on ouvre une variante sur la réhabilitation du pont. C'est ce qui a été fait.

On m'indique aujourd'hui que la Commission d'appel d'offres du port autonome a examiné les offres et que dans sa procédure la seule offre qui puisse être retenue parce que conforme au cahier des charges et aux règles de la consultation c'est la solution de reconstruction du pont, qui est la seule d'ailleurs, je le dis au passage, qui permet d'avoir une circulation à double sens sur le pont à un endroit où nous avons besoin de relier les quartiers qui sont de part et d'autres des bassins à flots.

Il n'appartient pas à la Ville de Bordeaux de dicter au port autonome ce qu'il a à faire.

Si la Communauté Urbaine veut se substituer au port autonome pour reprendre le chantier et reconstruire le pont en le réhabilitant, qu'elle en décide, c'est à elle de le faire, ça n'est pas à la Ville de Bordeaux.

Ce que je constate une fois encore c'est que compte tenu de la non décision chronique qui existe dans ce secteur, eh bien, ce pont qui devait fonctionner en 2004 ne fonctionnera toujours pas en 2008. C'est tout. Pour le quartier de Bacalan je pense que ce n'est pas une performance.

Voilà ce que je peux vous dire sur le pont du Pertuis.

Je me résume : si la Communauté Urbaine veut demander au port autonome de renoncer à son appel d'offres, parce qu'on ne peut pas le contraindre à prendre une décision qui ne serait pas légale - naturellement, moi en tout cas je ne le ferai pas - si la Communauté Urbaine veut y substituer un autre projet c'est à elle de le décider.

Mme NABET.

**MME NABET.** -

Sur la 337. Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette convention d'étude à caractère pédagogique me paraît intéressante, mais le caractère pédagogique, à mon avis, n'est pas uniquement en direction des étudiants de l'Ecole d'Architecture mais peut aussi s'adresser aux élus que nous sommes.

J'ai bien vu qu'il y aurait une communication publique en avril 2008, mais ne serait-il pas judicieux de prévoir une communication au Conseil Municipal, une commission réunie, ou selon la forme que vous voudrez bien, dès le mois de novembre ou décembre 2007 ?

**M. LE MAIRE.** -

M. HURMIC.

**M. HURMIC.** -

Une question incidente sur la 337 que vient d'évoquer Brigitte NABET.

Cette étude que nous allons approuver dans un instant concerne une thématique autour des quais de Bordeaux au sud de la passerelle Eiffel.

La seule question que je vous pose est la suivante : est-ce qu'il s'agit du sud de la passerelle, ou du sud de feu la passerelle Eiffel, dans la mesure où je souhaiterais, Monsieur le Maire, que vous puissiez nous donner, autant que vous en avez, des renseignements sur la possibilité d'inscription de cette passerelle Eiffel au titre des monuments historiques ?

Nous savons que normalement elle devait avoir lieu le 14 juin dernier. Pour des raisons que nous ignorons cette inscription n'a pu se faire au cours de cette réunion.

Je souhaiterais d'abord, Monsieur le Maire, connaître votre point de vue. Est-ce que vous êtes personnellement favorable à l'inscription de la passerelle Eiffel au titre des monuments historiques ?

Et est-ce que vous pensez que lors de la prochaine commission qui aura lieu, je crois, au mois de septembre, la passerelle Eiffel a des chances de sauver définitivement sa peau - passez-moi l'expression - sachant que le rêve le plus cher de RFF est effectivement de la démonter et de la vendre pour partie au prix de la ferraille ?

**M. LE MAIRE.** -

Pas d'autres observations sur ces dossiers ?

Sur la 336, j'ai répondu.

Sur la 337, M. DUCHENE.

**M. DUCHENE.** -

C'est une manière de travailler avec les jeunes étudiants de l'Ecole d'Architecture. Ils ont déjà travaillé sur les bassins à flots, ils ont travaillé sur Mériadeck. Là, quand on parle du sud de la passerelle ou du pont Saint-Jean, en réalité on parle du quartier Belcier.

A chaque fois leurs propositions étaient extrêmement intéressantes. D'ailleurs un certain nombre d'entre-elles ont été reprises par des architectes et urbanistes qui ont travaillé dans ces secteurs.

**M. LE MAIRE.** -

Sur la passerelle Eiffel j'organise dans les prochains jours une réunion avec RFF et les principales associations qui s'intéressent à la passerelle Eiffel pour savoir la vérité.

Qu'est-ce que ça veut dire de maintenir la passerelle Eiffel ?

Je constate aujourd'hui qu'on nous indique que pour des raisons impératives liées au fonctionnement du nouveau pont il faut supprimer deux piles, enfin au moins une, sur la rive gauche, ce qui rompra tout lien entre la passerelle et la berge. Même chose sur la rive droite.

Pouvons-nous conserver une passerelle qui serait un pont d'Avignon ? Il faut se poser sérieusement la question et savoir ce que ça veut dire.

Moi je suis très séduit par l'idée de conserver cette passerelle dans le paysage bordelais, mais si on est obligé de se rendre à l'évidence qu'on ne pourra pas y monter dessus sauf à y dépenser 15 ou 20 millions d'euros, il faudra ouvrir le débat.

Voilà exactement dans quelle disposition d'esprit je suis. Je souhaite qu'on nous donne des précisions vraiment techniques, chiffrées, qui tiennent réellement la route et qu'on ne fasse pas uniquement de la poésie sur ce dossier.

Sur la 336 et la 337 est-ce qu'il y a des votes contre ou des abstentions ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**