



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

*Séance du lundi 30 avril 2007*

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 02/05/2007

**D - 20070219**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 30 avril Deux mil sept, à quinze heures,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, Mme Anne WALRYCK, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, M. Jacques VALADE, Mme Michelle DARCHE, Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, M. Daniel JAULT, Mme Michèle DELAUNAY, Mme Claude MELLIER, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO,

**Excusés :**

M. Stéphan DELAUX, Mme Françoise PUJO, Mme Chrystèle PALVADEAU, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, M. Jacques COLOMBIER,

***Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.  
Délimitation d'un périmètre de restauration immobilière sur  
le secteur Sainte Catherine. Demande d'enquête publique.  
Autorisation.***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le renouvellement urbain des quartiers centraux de Bordeaux constitue pour la Ville, la Communauté Urbaine et l'Etat une priorité soulignée dans les documents de planification de l'agglomération.

Suite à une démarche partenariale engagée avec l'Etat, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, le Conseil Municipal a approuvé le 8 juillet 2002 un projet global pour le renouvellement urbain du centre historique et la signature d'une convention publique d'aménagement liée avec la S.E.M. InCité.

Les objectifs de revitalisation des quartiers centraux consistent à :

- veiller à l'équilibre entre fonctions de proximité et fonctions centrales,
- offrir un meilleur confort urbain, par un programme d'aménagement, de gestion urbaine de proximité et d'aménagement qualitatif des espaces publics,
- renforcer la diversité en terme d'âge, de situation et de composition des ménages, tout en préservant le caractère mixte de l'occupation des logements,
- développer une offre diversifiée et améliorer le parc de logements par une revalorisation durable de sa qualité physique, patrimoniale et d'usage.

Cette volonté de renouvellement du centre historique implique une intervention significative sur son parc de logements, pour partie vacant ou inconfortable voire ponctuellement insalubre. A l'échelle d'un parc de 23 000 logements, plusieurs modes d'interventions publiques sont combinés, parmi lesquels les injonctions de travaux, utilisées afin de résoudre les situations de blocage (absence d'investissement des propriétaires pour l'entretien de leur patrimoine, incapacités de faire d'ordre juridique ou financier...).

Ainsi la Ville a engagé la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière, au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme. Ces opérations comportent des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou ensemble d'immeubles qui peuvent être situés à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique et délibération du conseil municipal. Dans ce périmètre, les travaux de remise en état, de modernisation, ou de transformation des immeubles sont déclarés d'utilité publique avant d'être notifiés aux propriétaires.

Un premier périmètre de restauration immobilière a été délimité dans les secteurs Saint-Eloi et Salinières par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2002. Le programme et les prescriptions générales relatives aux travaux de restauration des immeubles ont fait l'objet de déclarations d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2004 sur les immeubles situés dans le périmètre des îlots Teulère et St James et par arrêté préfectoral du 8 juin 2005 sur les immeubles situés dans le périmètre des îlots Bouquière-St Colombe, Bouquière-Buhan et Renière.

Une demande d'enquête publique a été autorisée pour la délimitation d'un deuxième périmètre de restauration immobilière sur le secteur Saint Michel - Sainte Croix par délibération du Conseil Municipal du 29 Janvier 2007.

Compte tenu des enjeux identifiés au sud du Centre Historique de Bordeaux, un troisième périmètre de restauration immobilière est envisagé dans le secteur Sainte Catherine. Nous vous invitons, Mesdames, Messieurs, à autoriser, au vu du dossier annexé au présent rapport, Monsieur le Maire à demander au Préfet de la Gironde d'ouvrir l'enquête publique, à l'issue de laquelle, il vous sera proposé d'arrêter la délimitation de ce Périmètre de Restauration Immobilière.

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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 30 avril 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Michel DUCHENE**  
Adjoint au Maire

**VILLE DE BORDEAUX**

**RENOUVELLEMENT DU CENTRE  
HISTORIQUE D'AGGLOMERATION**

**NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE  
PREALABLE A LA DELIMITATION D'UN  
PERIMETRE DE RESTAURATION  
IMMOBILIERE SUR LE SECTEUR  
SAINTE CATHERINE**



## I LE CENTRE HISTORIQUE D'AGGLOMERATION

### Constat général :

Le cœur historique de Bordeaux, comme celui de la plupart des villes de France, a subi durant plusieurs années une dévitalisation progressive, qui s'est traduite par :

- un départ de population vers les secteurs péri-urbains et un déséquilibre de peuplement remettant en question la mixité urbaine et la diversité sociale de ces quartiers.
- une dégradation du cadre bâti avec la persistance de logements de mauvaises qualité voire de poches d'insalubrité,

Cette dévitalisation des quartiers du centre ancien s'explique principalement par :

- Une offre résidentielle déséquilibrée du fait de la divisions d'immeuble en petits logements lors d'opérations d'investisseurs privés.
- La difficulté d'adaptation des logements aux exigences des modes d'habiter actuels (trame parcellaire étroite, densité et structure contraignante du bâti, cadre réglementaire strict...),
- La rareté des espaces publics,
- Les conflits d'usage entre les fonctions résidentielles et les fonctions d'hypercentre, telle le commerce,
- Les difficultés d'accessibilité, de circulation et de stationnement,
- L'inertie patrimoniale d'un certain nombre de propriétaires (défaut d'entretien, défaut d'initiative, blocages liés au statut de propriété...).

### Les enjeux :

Ces phénomènes de déséquilibre constatés dans la Ville Centre et son hypercentre, constituent à terme un risque sérieux pour le fonctionnement urbain de l'agglomération.

Ainsi, les grands documents d'orientation et de planification de l'agglomération (Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains...) ont souligné :

- le nécessaire recentrage du développement urbain, qui suppose un rééquilibrage du marché du logement dans un souci de préservation des équilibres sociaux,
- l'importance de la revitalisation des tissus anciens dégradés, affectés par la vacance, l'inconfort et l'insalubrité,
- la nécessité de réorganiser le système de déplacement afin de protéger l'hyper-centre des flux de transit et d'apaiser la circulation par le développement des transports en commun (tramway) et des autres modes alternatifs à l'automobile.

### Les objectifs stratégiques:

Pour la ville et l'agglomération bordelaise, la reconquête du centre ancien présente des enjeux:

- d'image et de vitalité de la métropole régionale,
- de mixité urbaine et diversité sociale,
- de préservation d'un patrimoine historique exceptionnel.

La Ville de Bordeaux, l'Etat, l'A.N.A.H., la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Caisse des Dépôts et Consignations se sont donc engagés par une convention de renouvellement du centre historique d'agglomération, signée le 11 janvier 2002 à :

- Veiller à l'équilibre entre des fonctions de proximité, qu'il convient de renforcer et préserver dans un souci d'attractivité résidentielle et des fonctions centrales qui participent au rayonnement régional des quartiers historiques.
- Offrir un meilleur confort urbain par un programme d'aménagement qualitatif des espaces publics et par un plan de gestion urbaine de proximité.
- Renforcer la diversité en terme d'âge, de situation et de composition des ménages, tout en préservant le caractère social de l'occupation des logements.
- Développer une offre diversifiée concurrentielle et alternative au logement de périphérie et améliorer le parc de logements par une revalorisation durable de sa qualité physique, patrimoniale et d'usage.



## **Le volet résidentiel du projet d'aménagement**

Un projet global d'aménagement « Bordeaux Centre Historique » a été établi par la ville de Bordeaux en relation avec l'Etat, la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations et adopté le 8 juillet 2002. Son volet résidentiel a été confié à la Société d'Economie Mixte Incité par convention publique d'aménagement (CPA) le 25 juillet 2002.

Afin d'améliorer la fonction résidentielle du centre historique. Cette convention prévoit de diversifier l'offre et d'agir sur la qualité physique et d'usage du parc de logement.

Il s'agit de :

- restructurer les immeubles ou îlots trop denses,
- prendre en compte des copropriétés parfois composées de trop petits logements en vue de leur remembrement ou de la prévention de leur dégradation.
- lutter contre l'habitat indigne ou insalubre,
- améliorer la qualité d'usage et favoriser l'offre de logements moyens ou grands,
- diversifier l'offre immobilière en soutenant l'accession et l'offre de loyers maîtrisés,
- remettre sur le marché des logements vacants,

Entre 2002 et 2010, 1 903 logements, 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux ou extérieurs et 330 places de stationnement résidentiel doivent être produits ou réhabilités.

A cet effet, la CPA prévoit notamment la mise en œuvre :

- de Périmètres de Restauration Immobilière et des actions de lutte contre l'insalubrité
- d'opérations de restructuration urbaine
- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain.

La présente note a pour objet d'explicitier les motifs de la délimitation d'un périmètre de restauration immobilière sur le secteur Sainte Catherine.





## **II LA RUE SAINTE CATHERINE : UNE RESTAURATION NECESSAIRE DE LA FONCTION RESIDENTIELLE**

La rue Sainte Catherine, située au cœur du Centre Historique, avec ses 1,2 kilomètres de tracé piétonnier et ses 300 commerces en pieds d'immeuble (y compris la place Saint Projet et la place Sarraill), est la première rue de France en terme de densité de commerces consacrés à l'habillement et aux loisirs. Elle exerce une fonction commerciale majeure à l'échelle de l'agglomération bordelaise.

Cependant les formes que revêt actuellement cette activité commerciale induisent des dysfonctionnements dans la fonction résidentielle de cette artère centrale : en effet, on constate que dans environ 20% des 300 immeubles, les niveaux initialement destinés au logement sont paralysés par la fonction commerciale.

Ce phénomène engendre évidemment de la vacance en plein cœur de ville, et a également des conséquences sur la vie urbaine : insécurité liée au faible de taux de résidents, absence de commerces de proximité et spécialisation de plus en plus marquée des activités en place, immeubles peu ou pas entretenus dans les étages.

La réaffectation des étages à une fonction résidentielle constitue donc un véritable enjeu au regard des objectifs de requalification du centre historique.

### **II.1 DIAGNOSTIC**

Une enquête a été menée par la Ville de Bordeaux courant 2005. Elle s'est appuyée sur une étude des données cadastrales, ainsi que sur du repérage de terrain et des entretiens sur site avec les commerçants.

#### **La vacance n'est pas uniformément répartie sur le linéaire de la rue :**

Elle est beaucoup plus marquée entre la place de la Comédie et le cours Alsace Lorraine, tronçon sur lequel ont été repérés 35 immeubles, près de 30% des 120 qui bordent ce linéaire ; elle est ici quasiment exclusivement due à des baux tout commerce.

Sur le tronçon Cours Alsace Lorraine/Victoire, 24 immeubles sur 180 sont concernés, soit 13% des immeubles ; il s'agit ici majoritairement d'immeubles à usage mixte dont seuls les rez de chaussée sont occupés.

#### **La vacance des logements est constatée dans différents cas d'affectation :**

Soit les Immeubles sont donnés partiellement à bail commercial : seul le rez de chaussée et parfois le 1<sup>er</sup> étage sont affectés à un usage commercial, les autres niveaux étant totalement vacants ; dans certains cas, l'accès aux étages a été condamné voire supprimé.

7 immeubles ont été repérés dans cette situation, soit 2% des immeubles de la rue et 12% des immeubles comportant des logements vacants.

Soit les immeubles sont affectés à un usage commercial : les activités n'exploitent que le rez de chaussée en surface de vente et le 1<sup>er</sup> étage en surface de vente ou de stockage. Dans ce cas, l'accès aux étages est bien souvent intégré à la surface commerciale.

52 immeubles ont été identifiés dans cette situation, soit 17% des immeubles de la rue et 88% des immeubles comportant des logements vacants.

A les immeubles affectés à un usage commercial qui comportent des logements vacants:

Les immeubles affectés à un usage commercial qui comportent des logements vacants peuvent connaître trois statuts d'occupation :



**1. L'occupation par un commerçant propriétaire de l'immeuble**

Le commerçant exploite le rez-de-chaussée (et souvent le premier étage) et  
- soit il laisse vacant les étages supérieurs ce qui peut engendrer, en plus du problème de vacance, une forte dégradation des logements.  
- soit il occupe un appartement au dessus, en laissant les logements vacants aux niveaux supérieurs.

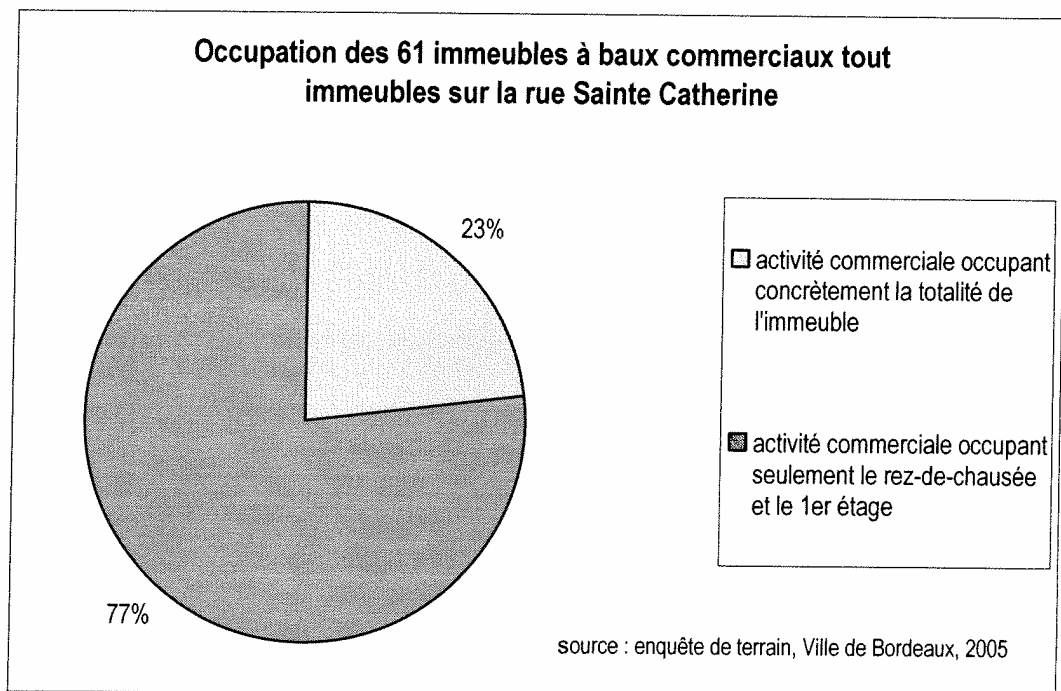
5 immeubles rue Sainte Catherine sont concernés par ce cas de figure où le propriétaire de l'immeuble et aussi le commerçant qui occupe le rez-de-chaussée et le premier étage. Dans tous ces immeubles, l'entrée et la cage d'escalier ont été intégrés au local commercial.

**2. L'occupation par un locataire titulaire d'un bail commercial incluant un local annexe ou un ou des logement(s).**

Le commerçant exploite le rez-de-chaussée et utilise le premier étage comme réserve, bureau ou logement laissant le reste de l'immeuble vacant.

**3. L'occupation par un locataire commerçant titulaire d'un « bail tout immeuble »**

Le commerçant n'exploite que le rez-de-chaussée et souvent le premier étage mais est locataire de la totalité de l'immeuble. Il n'a pas la possibilité juridique de louer comme logements, les étages supérieurs, sauf à un membre de son personnel. Dans ce type de bail, l'entretien des étages revient au commerçant.



La part des « baux commerciaux tout immeuble » s'élève à 20% sur l'ensemble des 300 immeubles de la rue Sainte Catherine, soit 61 immeubles.

Ce contrat tend à se généraliser. En effet, il est moins contraignant et plus rentable pour un propriétaire de louer à un commerçant interlocuteur unique plutôt qu'à des habitants :

- le loyer est plus élevé pour un commerce, du fait de la demande,
- les gros travaux sont à la charge du locataire commerçant (ce qui est impossible en cas de bail d'habitation).

Sur les 61 immeubles faisant l'objet d'un « bail tout immeuble ».

- 14 immeubles, accueillent une activité commerciale qui utilise la totalité des locaux, comme la FNAC et les Galeries Lafayette.
- 77% des 61 immeubles à baux commerciaux, soit 47 immeubles, n'occupent que le rez-de-chaussée et souvent le premier étage.



Sur les 47 à bail commercial tout immeuble, 46 immeubles ne disposent plus d'un accès aux logements, indépendant de celui du commerce.

En effet, pour une utilisation optimale de leur surface commerciale, les commerçants ont supprimé l'entrée et ont intégré dans leur local la cage d'escalier commune à l'immeuble, bloquant ainsi toute possibilité d'occupation pour habitation.

Les baux commerciaux « tout immeuble » constituent la principale cause de la vacance : il est à l'origine de 80% d'immeubles vacants rue Sainte Catherine, soit 47 immeubles sur 59 des cas.

### **B Les immeubles à usage mixte comportant des logements vacants**

Cette catégorie d'occupation d'immeubles est peu représentative du phénomène de vacance au dessus des commerces en pieds d'immeuble. 3% des immeubles de la rue Sainte Catherine (soit 7 immeubles) sont concernés, soit 12% des causes de la vacance dans cette rue.

Dans cette situation, l'accès aux logements est conservé. Cependant, pour des raisons de manque de confort (logements de petite superficie, mauvaise insonorisation, insalubrité, manque de motivation des propriétaires...) ces logements restent vacants.

## **II. 2 LES CONTRAINTES**

Pour pouvoir mettre fin à cette situation de vacance un certain nombre de contraintes et de difficultés techniques et/ou juridiques de mise en œuvre doivent être prises en compte en amont.

### **A - Les contraintes liées à l'activité commerciale**

La réflexion sur cette problématique a déjà donné lieu à un travail avec la Fédération du commerce PROCOS qui s'est engagée à favoriser le retour de l'habitat des locaux au dessus des commerces, tout en insistant sur le besoin pour les commerçants de garder le 1<sup>er</sup> étage.

En effet, de très nombreuses activités commerciales s'exercent sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), mais très rarement au-delà. Le 1<sup>er</sup> étage est parfois indispensable pour le commerçant, même s'il n'est pas utilisé comme surface de vente.

#### **Le stockage**

Quasiment tous les commerçants ont besoin d'un espace de stockage. Chaussure, maroquiniers, magasins textiles et loisirs sont particulièrement concernés.

A titre d'exemple, 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour un magasin de chaussure nécessitent 140 m<sup>2</sup> de réserve. Pour les maroquiniers, le ratio est à peine moins important : 100 m<sup>2</sup> de vente pour 100 m<sup>2</sup> de réserve.

Le 1<sup>er</sup> étage peut également être utilisé par les restaurateurs pour y entreposer des produits ou du matériel (meubles de terrasses, mobilier de salle...)

#### **La sécurité**

Certaines activités, comme les bijouteries par exemple, doivent être particulièrement vigilantes à la sécurité et le 1<sup>er</sup> étage peut constituer un des éléments de leur protection : soit il est utilisé comme logement par le commerçant, qui garde ainsi «un œil » sur la boutique, soit il accueille le coffre fort de l'exploitation, qui est ainsi moins accessible qu'au rez-de-chaussée.

On peut cependant aussi considérer que présence à l'étage d'un locataire contribue également à améliorer la sécurité de la surface commerciale.

#### **Le droit du travail**

C'est le cas de la restauration qui fonctionne avec de grandes amplitudes horaires. Pour répondre aux règles du code du travail, le 1<sup>er</sup> étage est souvent utilisé comme logement ou espace de repos par les salariés de l'entreprise.



De nombreuses activités ont obligatoirement besoins d'un 1<sup>er</sup> étage. Il en va du fonctionnement de leur exploitation. Il est donc nécessaire d'intégrer cette contrainte dans les prescriptions à venir.

#### **B- La difficulté de restauration des accès**

La principale difficulté technique de la reprise des étages vacants, est leur accès, condamné par l'extension du linéaire commercial.

Il arrive souvent que pour bénéficier d'une plus large surface de vitrines, les commerçants aient supprimé les accès situés en façade de l'immeuble.

Un réaménagement des accès s'impose donc.

Cependant, cet objectif se heurte à l'intérêt pour le commerçant du maintien de la taille de la vitrine commerciale.

Dans les villes ayant déjà expérimenté des dispositifs de récupération des étages, les retours d'expérience insistent sur la nécessité de traiter au cas par cas la restauration des accès aux étages.

Différents dispositifs peuvent être envisagés :

- la création d'un accès par la rue arrière quand la configuration du parcellaire le permet
- la création d'un accès commun à plusieurs immeubles
- la reconstitution d'un accès dans l'immeuble en réaménageant la surface commerciale.

La création ou la restauration d'accès aux étages a un coût financier souvent important, et aucun dispositif spécifique d'aide n'existait jusqu'en 2006.

#### **C. Le régime juridique des baux commerciaux**

Dans le cas de baux portant sur la totalité de l'immeuble, les propriétaires, dans le même temps où ils mettent à charge de leur locataire les frais d'entretien du bien (hormis le clos et le couvert), lui laissent libre disposition des lieux.

Les textes régissant les baux commerciaux rendaient jusqu'à présent extrêmement difficile sinon impossible de récupérer partie des locaux pour les rendre à usage d'habitation, si le locataire commercial ne le souhaitait pas.

Nombre de propriétaires trouvaient dans cette situation un confort certain, qui leur permettait d'arguer de l'impossibilité de faire auprès de la collectivité publique.

Si PROCOS, qui fédère les grandes enseignes, a participé aux réflexions et à des négociations avec les titulaires de baux franchisés pour qu'ils acceptent de concourir à la recherche de solution et à leur mise en œuvre, ce progrès restait cantonné aux seules grandes enseignes.

En outre, les titulaires de baux commerciaux qui auraient souhaité eux-mêmes travailler à l'aménagement et à la remise en location de logements ne pouvaient bénéficier des aides de l'ANAH.

### **III LE PERIMETRE D'INTERVENTION:**

La présence d'un potentiel foncier à reconquérir sur un axe urbain majeur incite à la réalisation d'une opération publique de requalification et de remise sur le marché du parc de logements. Les objectifs opérationnels sur la rue Ste Catherine sont :

Les objectifs opérationnels sur le secteur Ste Catherine sont de :

- remettre sur le marché des logements vacants
- résoudre les problèmes d'habitabilité et de travaux de mauvaise qualité
- développer une offre de logement diversifiée en: locatif social, intermédiaire, libre, accession... et en taille en privilégiant les logements moyens ou grands.
- respecter la qualité d'usage et l'intérêt patrimonial des immeubles (éclairage naturel, création de stationnement, de locaux annexes aux logements...) et produire un habitat de qualité







Le périmètre d'intervention proposé couvre tout le linéaire de la rue Sainte Catherine, à l'exception de quelques grandes emprises foncières qui ne sont concernées par une intervention sur les logements vacants (*grands magasins, Lycée Montaigne...*)

De manière à permettre de travailler sur la restauration d'accès ou la création de nouveaux accès, il intègre sur plusieurs îlots les parcelles arrières.

#### IV MODALITES D'INTERVENTION ET OUTILS PROPOSES

Le croisement des retours d'expérience sur des communes confrontées à des problématiques similaires, même si chacune a ses particularités (Limoges, Réseau de villes Charente-Océan, Metz), conduit à privilégier l'**utilisation croisée d'outils incitatifs et coercitifs**.

En effet, l'utilisation de seuls outils incitatifs atteint vite ses limites, dans la mesure où nombre de propriétaires ne souhaitent pas entrer dans une renégociation de bail avec leur locataire, qui nécessiterait évidemment une réduction du loyer, mais serait peut être aussi l'occasion d'une remise à plat et d'une redistribution des charges d'entretien.

Les locataires commerciaux, pour leur part, sont avant tout soucieux de conserver le maximum de vitrine, et ne voient pas toujours l'intérêt d'une cohabitation habitat/commerce dans l'immeuble.

Des novations juridiques et réglementaires intervenues en 2006 viennent renforcer les capacités d'actions et conforter ce choix :

- La loi ENL du 13 juillet 2006 a instauré la possibilité pour les propriétaires de dénoncer un bail commercial ou de proposer de nouvelles conditions de location à leur locataire commercial à chaque échéance triennale, si cette demande est motivée par "la réaffectation de locaux d'habitation accessoires à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière..." (art.L145-4 et suite du Code du commerce).

- Le nouveau règlement général de l'ANAH, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2006 a intégré des dispositions spécifiques, permettant d'attribuer:

- des aides aux titulaires de baux commerciaux qui engagent des travaux d'amélioration ou d'accès portant sur la partie des locaux affectée à l'habitation, dans les mêmes conditions que les propriétaires occupant, s'ils occupent eux-mêmes les locaux ou les propriétaires bailleurs si ils souhaitent donner les locaux à bail.
- des subventions majorées en cas de création d'un accès au(x) logement(s) indépendant du commerce

Il est donc proposé de mettre en place d'un **périmètre de restauration immobilière** permettra de disposer d'un **outil de contrainte et d'encadrement** dont la mise en œuvre pourra s'appuyer sur des outils :

- **d'incitation financière** à destination des propriétaires et/ou locataires
- d'aide méthodologique, puisque les études préalables sur chaque immeuble permettront à l'aménageur d'étudier et proposer au propriétaire et au locataire une ou des solutions techniques de restauration de l'accès aux étages
- de **médiation** entre propriétaires (pour la plupart domiciliés hors Bordeaux) et les locataires commerciaux.

Un premier périmètre de restauration immobilière a été délimité dans le secteur Saint-Eloi Salinière le 8 juillet 2002. Il concerne le nord du secteur St Michel- Ste Croix ( cf plan quartiers St Michel Ste Croix p4).

Il est proposé que l'opérateur InCité puisse agir sur un périmètre de restauration immobilière établi en continuité et superposition du précédent en s'appuyant sur plusieurs modes d'intervention:



- le déclenchement et l'encadrement de l'action des propriétaires privés par la déclaration d'utilité publique de travaux en Périmètre de Restauration Immobilière et des actions sur l'insalubrité.
- des mesures d'incitation et d'accompagnement (notamment financières) des propriétaires via l'OPAH.

### **Le déclenchement et l'encadrement de l'action des propriétaires privés**

#### Le Périmètre de Restauration Immobilière (P.R.I.)

Le P.R.I. est une opération d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique.

Il permet de favoriser la réhabilitation complète des immeubles dans les quartiers qui comportent des logements inconfortables et insalubres. Après un état des lieux des immeubles et des logements, des travaux déclarés d'utilité publique (D.U.P) par arrêté Prefectoral, doivent être réalisés par les propriétaires dont les logements ne présentent pas un confort suffisant.

Le Périmètre de restauration immobilière permet de produire du logement de qualité, de stopper les réhabilitations peu qualifiantes et destructrices de l'organisation d'origine des logements.

Textes régissant la procédure de R.I. : Article L313-4 et suivant du code de l'urbanisme.

Il peut être couplé à des actions spécifiques de traitement des cas d'insalubrité en utilisant les procédures de sorties d'insalubrité et de résorption d'habitat insalubre.

#### Les acquisitions foncières à l'amiable ou par préemption

Afin de mettre en œuvre les objectifs du projet, pour la réalisation de logements sociaux, de démolitions, de remembrement d'immeubles ou d'îlots, l'aménageur peut être amené à acheter des immeubles à l'amiable ou par exercice du droit de préemption.

#### Le recours à l'expropriation

Dans le cas où les propriétaires privés ne répondent pas aux prescriptions de travaux dans les délais qui leur sont impartis, la ville, ou le titulaire de la convention d'aménagement, a la possibilité d'acquérir le bien, éventuellement par expropriation.

La réhabilitation est alors assurée par d'autres personnes auxquelles sont revendus les immeubles après obtention des autorisations d'urbanisme. Cette procédure permet d'assurer la restauration d'ensemble du quartier et de conforter les propriétaires qui s'engagent spontanément dans la réhabilitation de leur patrimoine.

### **Les mesures d'incitation**

Le Périmètre de Restauration Immobilière est situé intégralement en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Les OPAH de renouvellement urbain ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti : elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage et la qualité du cadre de vie.

Les propriétaires, les locataires et les investisseurs en P.R.I ou sortie d'insalubrité peuvent bénéficier de l'ensemble des subventions fixées par convention entre l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), la Ville, la CUB, le Conseil Général et le Crédit Immobilier de la Gironde.

Par ailleurs des systèmes de financement ou préfinancement des travaux faciliter les travaux de certains propriétaires et locataires en fonction de leur ressources.

Textes sur les OPAH : Article L313-4 et suivant du code de l'urbanisme, Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, Article L303.1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Centre installé au 39-41 rue Sainte Colombe est à la disposition de l'ensemble des propriétaires du centre historique d'agglomération, afin de leur fournir une assistance et des conseils administratifs, techniques, juridiques et financier.





## PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE SAINTE CATHERINE

<b>Rue Sainte Catherine -</b>	côté pair : du n° 4 au n° 48 – du n° 64 au n° 118 – du n° 134 au n° 216 – du n° 232 au n° 284 côté impair : du n° 1 au n° 9 – du n° 23 au n° 283
<b>Cours de l'Intendance -</b>	côté pair : n° 2
<b>Rue de la Maison Daurade -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 12
<b>Passage Galerie Bordelaise -</b>	côté pair : du n° 12 au n° 34, côté impair : du n° 9 au n° 35
<b>Rue des Piliers de Tutelles -</b>	côté impair : du n° 11 au n° 33
<b>Rue Saint Rémi -</b>	côté pair : du n° 62 au n° 72, côté impair : du n° 63 au n° 69
<b>Rue Porte Dijaux -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 8
<b>Rue Parlement Ste Catherine -</b>	côté pair : du n° 24 au n° 34, côté impair : du n° 19 au n° 29
<b>Rue Margaux -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 12, côté impair : n° 5
<b>Rue de la Devise -</b>	côté pair : du n° 54 au n° 66, côté impair : du n° 59 au n° 71
<b>Rue du Cancéra -</b>	côté impair : du n° 57 au n° 65
<b>Impasse Sainte Catherine -</b>	côté pair : n° 4
<b>Rue Guiraud -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 18, côté impair : du n° 1 au n° 3
<b>Impasse Guiraud -</b>	côté impair : n° 1
<b>Rue Dudon -</b>	côté pair : du n° 6 au n° 10
<b>Impasse Saint Projet -</b>	côté impair : du n° 3 au n° 5
<b>Rue des Trois Conils -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 4, côté impair : du n° 1 au n° 9
<b>Place Saint Projet -</b>	du n° 2 au n° 8
<b>Rue Tustal -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 6, côté impair : du n° 1 au n° 7
<b>Rue Guérin -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 10
<b>Rue du Loup -</b>	côté pair : du n° 34 au n° 48, côté impair : du n° 35 au n° 67
<b>Rue de la Merci -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 16
<b>Impasse de la Merci -</b>	côté pair : n° 2
<b>Rue Arnaud Miqueu -</b>	côté impair : du n° 25 au n° 47
<b>Rue Ravez</b>	n° 1

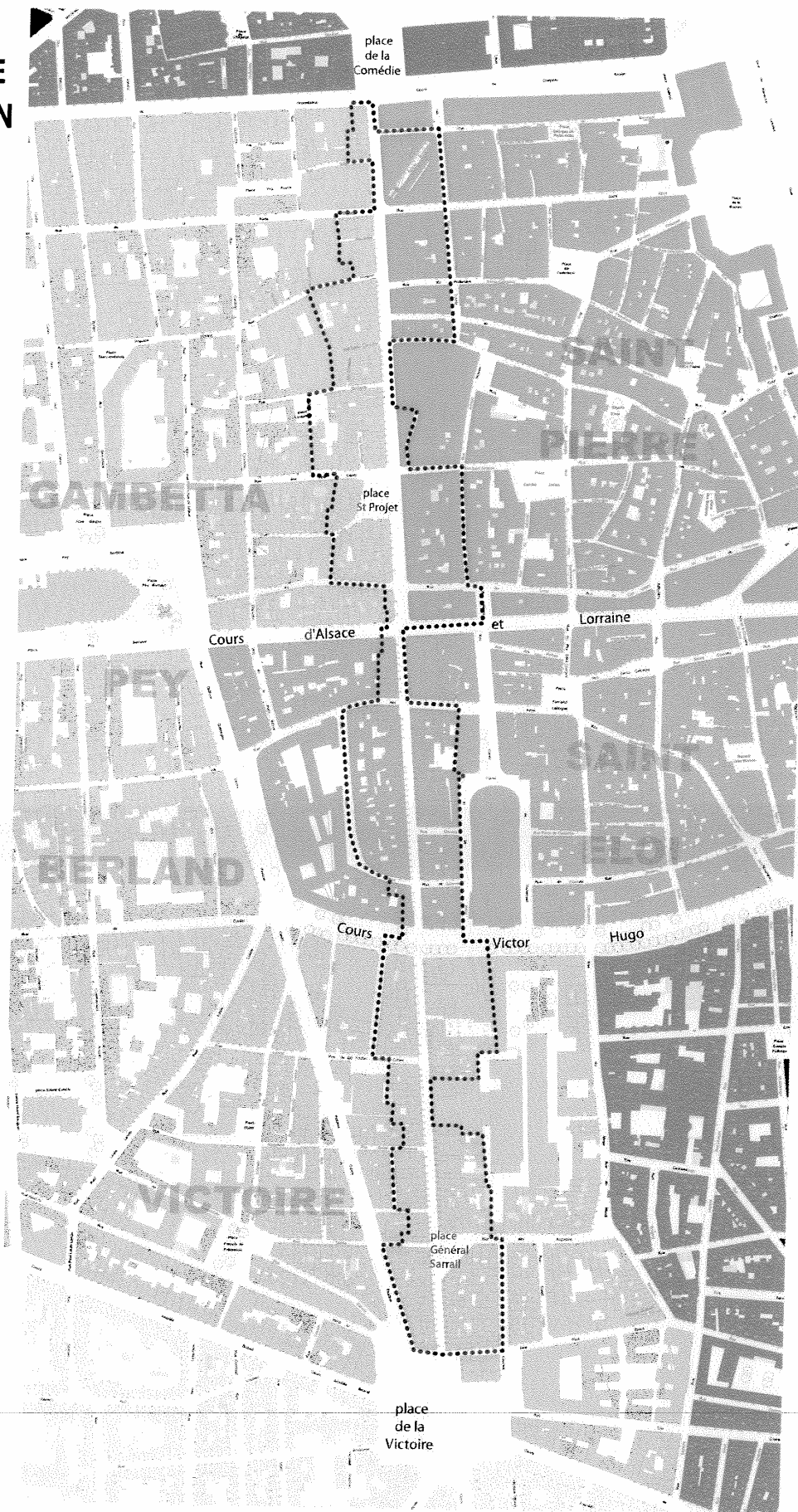




<b>Cours Alsace Lorraine -</b>	côté impair : du n° 83 au n° 97
<b>Rue des Ayres -</b>	côté pair : du n° 20 au n° 44
<b>Rue Paul Bert -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 40, côté impair du n° 33 au n° 35
<b>Rue Gouvéa -</b>	côté pair : du n° 24 au n° 28, côté impair : du n° 27 au n° 33
<b>Place Ferme de Richemont -</b>	du n° 19 au n° 35
<b>Rue de Guienne -</b>	côté pair : du n° 14 au n° 20, côté impair : du n° 9 au n° 15
<b>Cours Victor Hugo -</b>	côté pair : du n° 128 au n° 144, côté impair : du n° 119 au n° 129
<b>Rue Honoré Tessier -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 20
<b>Rue du Gd Rabbin J. Cohen -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 6, côté impair : du n° 1 au n° 7
<b>Rue André Dumercq -</b>	n° 1 et n° 2
<b>Rue d'Alembert -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 12
<b>Rue Moulinié -</b>	Côté pair : du n° 2 au n° 4, côté impair : du n° 1 au n° 3
<b>Rue des Augustins -</b>	côté pair : du n° 30 au n° 34, côté impair : du n° 31 au n° 43
<b>Rue de Candale -</b>	côté impair : du n° 1 au n° 25
<b>Rue Paul Broca -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 8
<b>Place Général Sarrail -</b>	du n° 1 au n° 4
<b>Rue Tombe l'Oly -</b>	côté pair : du n° 2 au n° 10, côté impair : du n° 1 au n° 3
<b>Cours Pasteur -</b>	côté pair : du n° 48 au n° 68
<b>Place de la Victoire -</b>	du n° 29 au n° 31



**PERIMETRE DE  
RESTAURATION  
IMMOBILIERE  
SAINTE  
CATHERINE**



échelle 1/5000ème

