

***DELEGATION DE Mme Elizabeth TOUTON***

D -20090497

## Requalification de la place Ferdinand Buisson. Demande de subvention. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Le devenir des quartiers situés à la périphérie de la gare Saint-Jean est au cœur du projet urbain. Désormais desservis par la ligne C du tramway, les quartiers Belcier / Carle Vernet (identifiés comme prioritaires au titre de la politique de la ville) vont se trouver au cœur de mutations urbaines importantes.

La requalification de la place Ferdinand Buisson s'inscrit dans cette évolution territoriale. Elle répond également aux objectifs fixés dans le Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), notamment de conforter la qualité de vie du quartier en respectant le patrimoine architectural environnant.

Devant débuter fin 2009, la requalification de la place Ferdinand Buisson a fait l'objet d'un atelier participatif depuis début 2007. Elle consiste en la réalisation d'un aménagement central en calcaire clair permettant d'héberger des animations diverses, la mise en place de deux aires de boulistes bien délimitées, la réalisation d'un long banc courbe permettant aux usagers de se poser, d'une fontaine recouverte de gneiss apportant de la fraîcheur et une note poétique. Une aire de jeux en forme de nid, pour abriter les enfants, ceinturée d'une grille de protection ouvragée et d'une jardinière, ainsi qu'une pergola sur le trottoir devant l'école maternelle, compléteront l'aménagement. Un local technique, intégrant des sanitaires, est également prévu à cet endroit.

Cette requalification, estimée à 866.800 € HT, est susceptible de bénéficier du soutien du Conseil régional d'Aquitaine (plafonné à 75.000 €), selon le plan de financement suivant :

Financeurs	Montant en €	%
Conseil Régional d'Aquitaine	75.000 €	8,65 %
Ville de Bordeaux	790.800 €	91,35 %
<b>TOTAL H.T.</b>	<b>866.800 €</b>	

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- solliciter ce cofinancement auprès du Conseil régional d'Aquitaine
- signer tout document afférant à ce cofinancement
- encaisser ce cofinancement.



**MME TOUTON.** -

Les quartiers Belcier et Carle Vernet vont être au cœur de mutations urbaines importantes liées à l'opération d'intérêt national Euratlantique.

Pour accompagner ces mutations et conforter la vie de quartier la Ville engage une requalification de la place Ferdinand Buisson. Ce nouvel aménagement a fait l'objet d'un atelier participatif qui s'est réuni plusieurs fois sous la présidence du maire adjoint Alain MOGA, et qui a permis de définir les principes d'aménagements essentiels, à savoir :

Un espace central permettant d'accueillir des animations,

Deux aires pour les boulistes,

Un banc,

Une fontaine,

Une aire de jeux pour les enfants, etc.

Le montant des travaux est estimé à 868.800 euros H.T.

Il est susceptible de bénéficier du soutien du Conseil Régional au titre de la politique de la ville pour un montant de 75.000 euros.

Je vous demande donc d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter ce co-financement.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Pas d'interventions ? Pas de questions ? Pas d'oppositions ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20090498

**Centre Historique d'Agglomération. Convention Publique d'Aménagement du 8 Juillet 2002 avec InCité. Avenant n°4. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a adopté le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération pour une revitalisation globale du cœur de la métropole. Son volet résidentiel a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Elle a fait l'objet de trois avenants successifs : un premier le 5 Juillet 2004, un deuxième le 9 Juillet 2007 et un troisième le 29 Septembre 2008 qui a prorogé la convention jusqu'au 30 Juin 2014.

Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) a été mise en œuvre sur le territoire de la CPA et s'est achevée en Juillet 2008. Cette OPAH constituait notamment le volet incitatif du projet centre historique en offrant des aides financières aux propriétaires bailleurs et occupants pour la réhabilitation du parc immobilier et l'amélioration du confort urbain (aides à la création d'équipements résidentiels).

A son achèvement, et en l'absence momentanée d'un dispositif spécifique au centre historique, il a été décidé de recourir, lorsque les opérations le permettaient aux aides mises en place dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire pour la lutte contre le mal logement et la promotion de loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé.

Afin de répondre aux besoins spécifiques existant sur le Centre Historique et parce que les crédits prévus initialement dans le PIG pour la Ville de Bordeaux s'avéraient insuffisants pour répondre aux besoins en loyers sociaux et très sociaux sur le centre historique, des financements pour 63 dossiers supplémentaires PIG ont été sollicités dans le cadre du plan de relance, conformément à l'avenant à la convention 2009 pour la mise en place d'un programme d'intérêt général parc privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux, autorisé par délibération du 20 Juillet 2009.

Les dossiers situés sur le territoire de l'opération de renouvellement du centre historique nécessitent une expertise particulière. Aussi a-t-il été demandé à ce que l'opérateur InCité soit impliqué dans l'examen et le suivi animation de ces dossiers, comme indiqué dans la Convention pour la mise en place d'un programme d'intérêt général parc privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2009 : « sur le territoire du centre historique, il est convenu que le PACT, maître d'œuvre du PIG pour le compte de la CUB, saisisse systématiquement InCité, aménageur pour le compte de la Ville dans le cadre de la CPA, en amont du montage de dossiers de demande de subventions sur les conditions à respecter pour l'octroi de la subvention de la ville. InCité transmettra ces conditions au PACT qui vérifiera leur prise en compte avant demande d'agrément par la Ville sur le dossier présenté, cet agrément conditionnant lui-même les aides de la CUB. »

Il est donc proposé de modifier la Convention Publique d'Aménagement comme suit :

Parmi les missions de l'aménageur définies à l'article 3 de la Convention Publique d'Aménagement sera ajoutée :

- pour l'année 2009, l'examen en amont des dossiers de subventions du PIG communautaire sollicités sur le territoire centre historique.

Les autres missions restent inchangées.

La rémunération de l'aménageur telle que définie à l'article 23 de la Convention Publique d'Aménagement et révisée lors des trois avenants mentionnés ci-dessus, sera ajustée pour l'année 2009 afin de prendre en compte cette nouvelle mission. Une rémunération à hauteur de 1075 euros HT par logement ayant fait l'objet d'un dépôt effectif de demande de financement entre le 1er Janvier et le 31 décembre 2009 est proposée, en complément de la rémunération forfaitaire fixée dans l'avenant n°3 à 895 000 euros qui reste inchangée.

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

- AUTORISER Monsieur le Maire de Bordeaux à signer l'avenant ci-joint à la Convention Publique d'Aménagement relative à l'opération Centre Historique d'Agglomération

**MME TOUTON.** -

La délibération 498 vous propose un avenant à la convention publique d'aménagement qui lie la Ville et la SEM Incité pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du centre historique.

En effet, la première OPAH s'est achevée en juillet 2008. Elle permettait d'inciter les propriétaires bailleurs et occupants à réhabiliter leurs logements en leur proposant des aides financières.

Depuis la fin de cette OPAH et en attendant qu'un nouveau dispositif soit mis en place il a été décidé de recourir au Programme d'Intérêt Général Communautaire.

Je rappelle que le but de ce programme est la lutte contre le mal logement, la production de loyers maîtrisés et l'habitat durable au sein du parc privé.

Mais les crédits prévus par le PIG pour la Ville de Bordeaux sont insuffisants au regard de la demande, en particulier pour les loyers sociaux et très sociaux.

Aussi dans le cadre du plan de relance il a été demandé à l'Etat des financements complémentaires afin de traiter 63 dossiers en plus sur Bordeaux.

Ces financements ont été acceptés par l'Etat.

Ces dossiers concernent tous le centre historique.

Nous avons donc demandé qu'Incité soit impliquée dans l'examen de ces dossiers et dans son suivi animation. Ils seront ensuite traités par Le PACT qui est l'opérateur du PIG.

Il vous est donc proposé d'ajouter par avenant aux missions de l'aménageur Incité l'examen en amont de ces dossiers de subventions qui sont sollicitées sur le centre historique pour l'année 2009.

Une rémunération à hauteur de 1.075 euros H.T. par logement serait versée en complément de la rémunération forfaitaire annuelle.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Mme AJON..

**MME AJON.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, Mme TOUTON, nous ne sommes pas opposés à la rémunération d'un travail effectué et commandé à l'aménageur Incité.

Cependant :

- nous ne comprenons pas comment le PACT dont le cœur de métier est d'accompagner les propriétaires bailleurs ou occupants dans toutes les étapes de leurs projets de réhabilitation...,

- nous ne comprenons pas que le PACT pour qui nous avons voté la garantie d'un emprunt en mars 2009 dans cette enceinte compte tenu du caractère d'intérêt général de cette association oeuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées...,

- nous ne comprenons pas comment le PACT auquel nous avons confié le 24 novembre 2008 des missions de conseil, d'accompagnement et de suivi de dossiers dans le centre de la ville...,

- nous ne comprenons, pas compte tenu de tous ces éléments que je viens de vous rappeler, comment vous pouvez nous présenter cette délibération en nous demandant de payer une mission complémentaire à Incité sous prétexte que le PACT ne serait pas capable de la mener à bien.

Je ne comprend pas cette double dépense publique pour la même commande.

Je vous demande donc, Mme TOUTON, de retirer cette délibération sur le principe de l'appauvrissement sans cause. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Mme NOËL

**MME NOËL.** -

Cette délibération me permet de revenir sur un élément du propos que je tenais tout à l'heure parce que vous l'avez largement caricaturé, Monsieur le Maire.

Je n'ai jamais dit qu'il ne fallait pas faire des logements dans le cadre des ZAC. J'ai bien dit que les 2500 logements prévus étaient tout à fait attendus et étaient une très bonne chose. J'ai dit simplement qu'il fallait construire ailleurs. donc, de fait, dans le centre historique.

Ici il s'agit d'une délibération qui concerne plutôt le champ des réhabilitations.

63 logements vont donc être rendu possibles en termes de financement dans le cadre du plan de relance. Donc l'occasion va nous être donnée par le biais de ce plan de relance de financer une opération qui aurait déjà dû être financée par l'Etat et qui ne l'a pas été. Preuve que le plan de relance une fois de plus ne fait que financer des dossiers qui sont restés en plan, si je puis dire. L'occasion va être donnée à l'Etat d'imposer un panneau Plan de Relance sur cette opération.

L'essentiel est qu'en effet ces dossiers qui n'avaient pu être réalisés dans le cadre de l'OPAH puissent l'être par ce biais-là. Le PIG, c'est vrai, qui concerne l'ensemble de la Communauté Urbaine ne pouvait permettre de répondre aux besoins spécifiquement bordelais. Tant mieux si le plan de relance permet de faire ces réalisations.

Puisqu'on a séparé les délibérations 498 et 499, j'interviendrai sur le reste ensuite.

**M. LE MAIRE.** -

Réponse à Mme AJON sur PACT / Incité.

**MME TOUTON.** -

Je viens de vous expliquer que le plan de relance nous permettait de financer des aides sur 63 logements complémentaires sous réserve qu'ils soient réalisés en 2009.

Or le PACT, qui comme vous le savez a rencontré de très grosses difficultés, a déjà un plan de charge extrêmement chargé qu'il a du mal à tenir avec la Communauté Urbaine. Sur les dossiers engagés pour le PIG, le PACT est dans l'incapacité de traiter 63 dossiers complémentaires.

Donc ce n'est pas une double commande, parce que vous n'êtes pas sans savoir que le PACT sur chaque dossier est payé évidemment pour le travail effectué, c'est juste un report de commande sur Incité qui a effectivement les dossiers pré-instruits puisque c'est notre opérateur sur le centre historique.

C'est donc une grande chance que nous puissions avoir des financements complémentaires, nous avons beaucoup bataillé pour ça, et que nous puissions réaliser ces 63 logements dans la période extrêmement courte du plan de relance, c'est-à-dire sur l'année 2009.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Mme AJON veuillez réintervenir brièvement s'il vous plaît.

**MME AJON.** -

Très brièvement. Le PACT a été missionné pour suivre ces dossiers. Vous maintenez dans la délibération qu'il participera à leur instruction. Il y a donc bien une double commande.

**M. LE MAIRE.** -

Ecoutez, moi je suis tout à fait convaincu par les arguments que vient de donner Mme TOUTON. Il n'y a pas double compte. Le PACT dont on connaît les faiblesses n'a pas les moyens d'instruire ces dossiers.



Je pense que si on veut tenir les délais très stricts qui nous sont impartis il faut absolument qu'Incité s'y mette.

Qui votre contre ?

Qui s'abstient ?

Merci.

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

D -20090499

**Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.  
Convention Publique d'Aménagement. Compte rendu d'activité à  
la collectivité 2008. Approbation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (des espaces publics, des transports, de l'offre en équipements de proximité etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, OPAH RU, opérations d'achat/revente sur cahiers des charges) en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, d'y développer une offre de logements diversifiée, concurrentielle et alternative au logement de la périphérie, et améliorer la qualité du parc de logement.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la lutte contre la vacance
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de cœurs d'îlots etc.)

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 2008. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur pour l'exercice 2008 doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote. Tel est l'objet de la présente délibération.

En 2008, cette politique a été poursuivie et a continué de porter ses fruits en matière de production de logements sociaux privés. L'OPAH a ainsi permis en 2008 de financer 61 logements sociaux.

De plus, la dimension sociale du projet centre historique s'est élargie à un nouveau travail de montage de structures d'hébergement adaptées, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par InCité en tant que bailleur social et la gestion par une association en charge du projet social.

La diversification de l'offre de logements s'est poursuivie. En 2008, de nouveaux moyens ont été engagés pour la production de logements en accession à la propriété avec l'initiation par InCité d'opérations d'accession à la propriété en maîtrise d'ouvrage directe.

## *Séance du lundi 28 septembre 2009*

La lutte contre l'habitat indigne, la réhabilitation des logements et la remise sur le marché de logements vacants continuent d'être menés au travers de l'opération de restauration immobilière sur le secteur Saint-Eloi, des opérations d'acquisitions-revente par InCité d'immeubles nécessitant de lourds travaux de restauration immobilière, du dispositif incitatif de l'OPAH, et de mesures de lutte contre l'insalubrité menées de concert avec le SCHS. En 2008, les études préalables à la mise en œuvre de nouvelles opérations de restauration immobilière (qui pourraient concerner environ 500 logements) sur les îlots Fusterie et Faures/Gensan dans le quartier Saint-Michel ont été poursuivies.

En 2008, trente-cinq ménages ont été relogés avec l'aide d'InCité, L'ensemble des personnes qui ont souhaité être relogées en centre historique (34) l'ont été, comme c'est le cas depuis 2002.

Enfin, l'année 2008 s'est traduite par des acquisitions importantes de locaux commerciaux, dans le cadre de la politique de soutien au commerce de proximité du quartier.

*Séance du lundi 28 septembre 2009*

De mi 2002 à fin 2007, le bilan de l'opération s'établit comme suit :

Etat d'avancement quantitatif	Objectif CPA	Réalisé 2002-2008	Annuel 2008	%/objectif
Logements publics et privés réhabilités	2400	1423	156	59%
Accession et occupants	505	224	34	44%
Total des logements en accession créés ou réhabilités	400	189	27	47%
Accession par acquisition-revente	300	77	9	25%
Accession via action en diffus (PTZ centre historique, aide OPAH et PIG, prospection foncière pour des opérateurs privés)	100	112	18	112%
Propriétaires occupants réhabilités dans le cadre de l'OPAH	105	35	7	33%
Logements locatifs privés	1645	1089	127	66%
Locatif libre	Les objectifs restent à valider (étude OPAH RU en cours)	750 (dont 213 subventionnés par l'OPAH et le PIG)	61 (dont 9 subventionnés)	
intermédiaire		95	0	
conventionné		173	44	
PST		71	22	
Logements locatifs sociaux publics créés	250	117	0	47%
Activités économiques	4400 M <sup>2</sup>	2 699	1 943	61%
Locaux communs	100 unités (700 M <sup>2</sup> )	81 (dont 72 par des aides OPAH)	12	81%
stationnement	330	196 (dont 108 par des aides OPAH)	90	59%
vacance		444	30	

**L'activité de l'année 2008 s'est caractérisée principalement par :**

- la poursuite des réhabilitations et de la production d'une offre de logements sociaux privés conventionnés dans le cadre de l'OPAH RU jusqu'en juillet 2008

Au 1er semestre, l'OPAH a permis de produire 70 logements réhabilités, dont 39 en loyer social et 22 en loyer très social ; 7 propriétaires occupants et 18 accédants à la propriété ont également bénéficié d'aides .

Au second semestre, le relais a été assuré par le dispositif d'aide du PIG qui a permis le financement de six logements dont cinq logements conventionnés et PST.

Parallèlement, l'étude pré-opérationnelle en vue de la mise en place d'une nouvelle OPAH RU engagée en 2007 s'est achevée et a été remise en juin 2008.

- La lutte contre l'insalubrité et le mal logement

La lutte contre l'insalubrité et le mal logement constitue l'un des objectifs clefs des opérations de restauration immobilière et des opérations d'acquisitions-revente d'immeubles à réhabiliter, dispositifs qui ont été poursuivis durant l'année 2008 (voir plus bas sur le bilan des opérations de restauration immobilière et des acquisitions revente)

Par ailleurs, un partenariat spécifique pour la lutte contre l'habitat indigne a été mis en place avec le SCHS et constituait un élément de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU qui pris fin le 16 Juillet 2008.

Au cours du premier semestre, sept nouveaux dossiers ont été examinés dans le cadre de ce partenariat, qu'il a été convenu de poursuivre dans le cadre de la CPA ; un protocole sera élaboré à cet effet.

- la poursuite des opérations de restauration immobilière dans le PRI (périmètre de restauration immobilière) Saint Eloi-Salinières

L'activation des Déclarations d'Utilité Publique travaux en PRI: en 2008, quarante notifications de travaux supplémentaires ont été engagées dans les premiers îlots du PRI Saint-Eloi/Salinières. Fin 2008, sur 407 logements concernés par les DUP dans le PRI, 396 logements avaient ainsi fait l'objet d'une notification de travaux, et les travaux étaient réalisés ou en cours pour 197 de ces logements et les autorisations accordées pour 46.

Durant l'année 2008, les études préalables à l'enquête DUP sur les îlots Fusterie et Faure/Gensan du PRI ont été poursuivies, en vue de produire les programmes de travaux pour chaque futur immeuble en notification de travaux.

- La mise en œuvre du programme de relogement

En 2008, trente-cinq ménages ont été relogés avec l'aide d'InCité, 24 en relogement définitif et 11 en relogement temporaire. Sur les 24 relogements définitifs, 23 ont été réalisés dans le périmètre du Centre historique, et un à Bordeaux hors Centre historique. Les relogements provisoires sont tous en Centre historique.

Depuis 2002, 141 ménages ont ainsi pu faire l'objet d'un relogement (dont trente-neuf temporairement), dont 83% en centre historique.

- la poursuite des actions de recyclage foncier (acquisitions/reventes)

L'activité de prospection foncière a permis la signature de 20 actes d'acquisitions en 2008 (dont 7 acquisitions amiables et 13 accords amiables après préemption). Au total, ce sont 151 biens qui ont été acquis depuis mi 2002.

InCité a poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. En 2008, 2 appartements, un immeubles, et treize places de stationnement ont été vendus.

De plus, en 2008 InCité a initié des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. La première opération a été livrée à l'automne 2008 (représentant 4 logements).

Enfin, un travail de montage d'opérations de réhabilitations à destination de structures d'hébergement adaptées a été initié en 2008, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par InCité en tant que bailleur social et la gestion par une association en charge du projet social.

- la poursuite de l'activité de conseil programmatique aux propriétaires et opérateurs, portant notamment sur la qualité et la typologie des logements.

En 2008, 360 conseils programmatique ont été rendus lors de vingt-et-une Commissions de coordination Ville/SADAP/InCité, soit un nombre de dossier en augmentation de 12% durant cette année.

- La production de logement social public

En 2008, 117 projets de logements sociaux publics sont en phase projet ou en réalisation. La production de logements sociaux publics n'a pas progressé en 2008. Par contre, InCité s'est rendue propriétaire de plusieurs immeubles destinés à du logement social sur lesquels une programmation était en cours d'élaboration fin 2008, pour 25 logements environ auxquels se rajouteront 24 logements en résidence sociale.

- L'amélioration du confort urbain

Depuis 2002, l'OPAH RU a permis d'aider la création de 72 locaux communs et l'amélioration ou la création de 108 places de stationnement.

- La revitalisation de l'activité commerciale et artisanale

Durant l'année 2008, InCité s'est rendu propriétaire de quatre locaux commerciaux représentant une surface de 647M<sup>2</sup>, ainsi que des locaux du 115, cours Victor Hugo (ex « Alice ») qui permettront d'accueillir après travaux de transformation deux activités sur deux niveaux d'une superficie totale de 1 674 M<sup>2</sup>.

- Des actions de communication opérationnelle sur le terrain et vis-à-vis de l'extérieur

Durant l'année 2008, le « centre » d'accueil du public a été relocalisé dans le quartier Saint-Michel, au rez-de-chaussée du 29/31 rue des Faures.

L'effort d'information et de communication auprès des habitants et du grand public a été poursuivi avec la collaboration d'un prestataire en communication (panneaux de chantiers, conférence de presse etc).

#### **Le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2008 :**

- un montant de dépenses s'élevant à 9 102 898 euros HT

- un montant de recettes s'élevant à 1 755 466 euros HT

soit une situation négative de 7 347 432 euros pour l'année 2008.

Cette situation s'explique par un programme d'acquisition foncière important (les acquisitions foncières représentent 64% des dépenses budgétées) et un faible volume de ventes pour l'année 2008 dû en particulier au gel des investissements locatifs provoqué par la mise en chantier au printemps 2008 d'une réforme du régime fiscal des opérations

dites « Malraux ». Le coût de travaux a également augmenté de façon notable dans la mesure où InCité assure désormais la maîtrise d'ouvrage d'opérations en accession.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération sur la totalité de la période 2002-2014 reste inchangé (14 814 184 euros). Pour l'année 2008, cette participation s'est élevée à 500 000 euros.

Les frais de conduite de l'opération (rémunération de l'opérateur) ont été fixés forfaitairement et n'évoluent donc pas par rapport au CRAC 2007 (1 039 518 euros).

**L'année 2009 sera l'occasion de :**

- poursuivre les opérations de restauration immobilière :
  - poursuivre les opérations en Déclaration d'Utilité Publique de travaux engagées dans le PRI Saint Eloi/Salinières. Concernant les dossiers bloqués, une procédure d'acquisition par expropriation devra être menée pour six immeubles ayant fait l'objet d'une enquête parcellaire en 2008.
  - terminer les études préalables à l'enquête DUP sur les îlots « Fusterie » et « Faures Gensan » du PRI Saint Eloi/Salinières
  - engager de premières discussions avec les propriétaires préalablement à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière Sainte-Catherine
  
- développer le programme d'achat et de revente de foncier en :
  - ciblant les acquisitions sur les immeubles situés en PRI et relevant de restructuration lourde
  - poursuivant la prospection foncière d'immeubles destinés à du logement social
  - poursuivant la prospection foncière auprès des propriétaires d'immeubles vacants ou abandonnés

Neuf immeubles représentant une production de 32 logements devraient être vendus dans l'année 2009 avec un effort particulier pour la production de logements en accession à la propriété (livraison prévue de 11 logements et démarrage de trois programmes représentant sept logements). La cession de l'îlot « Saint-Julien/Victoire » à Mesolia et Bouygues Immobilier permettra la réalisation d'un programme mixte de 76 logements (32 en locatif social, 44 en accession) qui devrait démarrer à l'automne 2009.

- mener à bien le travail de relogement et d'accompagnement social des ménages en situation de grande précarité
  
- poursuivre le programme de redynamisation commerciale en pied d'immeuble et la production de locaux communs. Le local vélo collectif du 49 rue Bouquière sera mis en service fin 2009.
  
- améliorer et diversifier les supports de communication par la mise en place notamment d'un blog

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

- APPROUVER le Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité 2008 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique et la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération

**MME TOUTON.** -

Comme chaque année je vous présente le compte rendu d'activité d'Incité sur l'avancement de l'opération de la requalification du centre historique.

Je vous rappelle que les sites prioritaires de cette opération sont :

La lutte contre la vacance,

La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,

La diversification de l'offre en vue de renforcer la diversité sociale tout en maintenant sur place tous les habitants qui le souhaitent et en permettant à de nouveaux habitants de s'y installer,

Et enfin dernier objectif, l'amélioration du confort résidentiel par la création de stationnement, de locaux communs et le réaménagement de cœurs d'îlots.

En 2009 cette politique a donc été poursuivie. Elle s'est caractérisée principalement par des réhabilitations et de la production de logements sociaux privés, puisque 44 logements conventionnés et 22 PST ont été réalisés.

De plus, 7 propriétaires occupants et 18 accédants à la propriété ont été aidés malgré une OPAH qui s'est achevée, comme je vous l'ai dit, en juillet 2008.

Concernant la lutte contre l'insalubrité, un partenariat spécifique a été mis en place avec le service communal d'Hygiène et de Santé afin de mieux détecter et traiter ces logements.

7 nouveaux dossiers ont été traités grâce à ce partenariat.

Dans le cadre des périmètres de restauration immobilière, 40 notifications de travaux supplémentaires ont été engagées dans les îlots Saint Eloi / Salinières, ce qui porte à 407 le nombre de logements concernés par la déclaration d'utilité publique, 197 d'entre eux ont déjà les travaux réalisés ou en cours.

Parallèlement les études préalables ont été menées sur les îlots Fusterie et Faures / Gensan.

En 2008, 35 ménages ont été relogés, 24 de façon définitive et 11 de façon temporaire. Mais 34 le sont sur le centre historique.

Les actions de recyclage foncier se sont poursuivies avec 20 acquisitions, dont 7 à l'amiable et 13 à l'amiable après préemption.

Il a été revendu 2 appartements, un immeuble et 13 places de stationnement.

De plus Incité a initié des opérations d'accession à la propriété. La première a été livrée à l'automne 2008 pour 4 logements.

Concernant la production de logement social public, la production sur l'année 2008 a été nulle. Devant cet état de fait dû à des coûts de revient des opérations que les bailleurs sociaux ne veulent pas ou ne peuvent pas engager - j'ai avec moi ici des études de cas concrets qui prouvent que le delta de financement manquant peut atteindre jusqu'à 25% - face à cela donc, il a été décidé en Conseil d'Administration d'Incité que ce serait Incité



qui acquerrait les immeubles destinés au logement social, qui réaliserait les opérations en essayant grâce à son savoir faire de baisser les coûts, et en mobilisant des fonds propres nécessaires dans la mesure du raisonnable.

Fin 2008 la programmation de 25 logements, plus 24 logements en résidence sociale, était en cours d'élaboration.

A mi-2009 nous en sommes à 105. Nous aurons donc des résultats plus encourageants à vous proposer l'an prochain.

Contrairement à ce qui a été proposé par Mme NOËL tout à l'heure, nous ne souhaitons pas, même si le coût est un frein aux réalisations, que la qualité de ces logements soit vue à la baisse, ou que soient faits des cahiers des charges qui laissent entrer dans ces logements une qualité médiocre.

Si nous voulons inciter les habitants à rester ou à venir dans le centre historique – c'est important pour l'étalement urbain, vous l'évoquiez tout à l'heure – les logements doivent être les plus exceptionnels possibles en termes de volume et de qualité énergétique et acoustique.

Cela nous pose un certain nombre de problèmes de financement. Nous espérons que dans le cadre du PNRQAD, c'est-à-dire le Programme National de Renouveau des Quartiers Anciens Dégradés, des aides venant de l'Etat par le biais de l'ANAH et de l'ANRU nous permettront d'accélérer la production de logement social public.

Dernier point. En 2008, 90 places de stationnement et 12 locaux communs ont été créés. Cela participe aussi du confort urbain.

Enfin la situation financière était négative pour un montant de 7.347.432 euros, ce qui s'explique essentiellement par un programme d'acquisitions foncières très important et un faible nombre de reventes dû en particulier à la diminution de l'investissement privé fin 2008.

Le montant de la participation de la Ville au bilan de l'opération reste inchangé. Il s'élève à 400.000 euros.

Pour l'année 2009 l'effort portera essentiellement sur la réalisation de logements sociaux comme je viens de l'évoquer, sur la vente de 32 logements, sur la production de logements en accession à la propriété et sur la livraison d'un local à vélos collectif qui ouvrira en novembre au 49 rue Bouquière.

Enfin la poursuite des opérations en déclaration d'utilité publique doit se réaliser dans les périmètres de restauration immobilière, en particulier sur le secteur Saint-Michel, bien sûr en accompagnant tous les relogements que cela pourrait occasionner.

**M. LE MAIRE.** -

M. MAURIN.

**M. MAURIN.** -

Ces opérations du centre historique se situent effectivement dans un cadre complexe. La délibération le démontre bien, tant par la diversité des situations des propriétaires occupants ou non, au degré d'insalubrité des sites à rénover, que par les contraintes liées aux acquisitions foncières.

Je tiens comme chaque année à regretter à nouveau que ce soit la production de logements sociaux publics qui reste en particulier en échec puisque cette année 2008 a vu un taux de réalisation qui est de 47% au total, alors que 127 en locatif privé ont été produits en 2008, et zéro en locatif public, Mme TOUTON vient de le rappeler.

Dans ce contexte nous nous félicitons que dans le cadre d'une défaillance des opérateurs publics faute de moyens financiers, notamment un certain nombre de désengagements de l'Etat, qu'Incité choisisse une politique volontariste d'acquisition en vue de compenser en partie ces difficultés de production de logement locatif social.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. ROUVEYRE

**M. ROUVEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, c'est ma deuxième et dernière intervention au cours de ce Conseil. Je vous demanderai de le prendre en compte avant de convoquer votre sacro-saint chronomètre.

Je n'avais pas prévu d'intervenir, mais c'est suite à la réflexion de Hugues MARTIN tout à l'heure...

**M. LE MAIRE.** -

Vous ne manquez pas d'audace. Si je convoquais mon chronomètre les choses se passeraient tout à fait différemment. Je pense que dans cette assemblée on est particulièrement tolérant.

**M. ROUVEYRE.** -

Quand j'ai accepté de devenir membre du Conseil d'Administration d'Incité j'avais dans l'espoir de mieux comprendre le travail de cette société. Je n'imaginai pas qu'à chaque Conseil Municipal les critiques argumentées contre les dérives de cette société d'économie mixte seraient balayées d'un revers de la main par la majorité au motif que je suis un des administrateurs.

C'est lamentable de votre part et c'est particulièrement déloyal.

Pour le savez pertinemment, je n'ai strictement aucune marge de manœuvre dans les décisions prises par le Conseil d'Administration qui est essentiellement composé de personnes idéologiquement proches de vous.

**M. LE MAIRE.** -

Vous pourriez voter contre. Vous votez toujours pour.

**M. ROUVEYRE.** -

Justement, le Conseil qui d'ailleurs se borne à mettre en œuvre les politiques antisociales que votre majorité a définies et pour lesquelles j'ai voté contre.

(Brouhaha)

La vérité, Monsieur le Maire, est qu'Incité ne produit pas de logement social. La vérité est que vous lui refusez les moyens de le faire. Il ne s'agit pas de rester dans l'incantation. Je vais vous donner des exemples.

Sur l'accession sociale, un seul exemple. Rendez-vous sur le site d'Incité qui vend un appartement au 29 rue des Faures, 60 m<sup>2</sup>, 199.000 euros. 3.316 euros le m<sup>2</sup>, c'est-à-dire sur l'opération, 37.000 euros de plus que le marché. Expliquez-moi où est l'accession sociale à la propriété ? Et le Conseil d'Administration n'est pas consulté pour fixer ces prix. Où est l'accession sociale à la propriété ?

Le deuxième, il est tout récent, c'est celui du début de Conseil. Et là on peut parler de bidonnage des chiffres. J'avais été plutôt soft parce que j'imaginai que l'amendement pouvait passer, mais disons ce qu'il y a derrière la manière dont Incité s'impose dans l'opération.

L'opération que l'on a vue aujourd'hui sur Le Levain, Incité va revendiquer la création de 31 logements sociaux, alors qu'elle s'impose artificiellement comme maître d'ouvrage puisqu'elle met zéro dans l'opération, et la Mairie ne met sur l'opération d'investissement pas plus de 18%. Le reste c'est l'Etat, c'est le Conseil Général qui est le plus gros financeur, c'est la CUB et la Région sur les dispositifs que j'ai évoqués tout à l'heure.

Donc qu'on ne vienne pas nous raconter qu'Incité fait des logements sociaux, ou alors elle en fait mais avec le financement des collectivités, pour l'essentiel de gauche.

J'invite aussi, pour les personnes qui sont intéressées, à regarder l'opération Contrescarpe, Mme TOUTON. J'ai fait une observation au Conseil d'Administration pour demander pourquoi on n'obligeait pas l'opérateur à qui on revendait le terrain, d'imposer un prix. Aujourd'hui vous voyez des publicités dans le journal et un peu partout, le prix est totalement libre alors qu'Incité est intervenue pour acheter et revendre. Là aussi on peut se poser des questions.

Donc moi je le répète, j'ai accepté d'être administrateur pour comprendre et en aucun cas pour me faire museler. Vous voulez rester entre vous. C'est la raison pour laquelle je vous remettrai dès demain ma démission d'administrateur de cette société. La CUB n'aura qu'à se trouver un représentant plus docile.

(Applaudissements dans les tribunes du public)

**M. LE MAIRE.** -

Je vous signale, Mesdames et Messieurs que la bonne règle démocratique c'est que dans les tribunes du public on ne se manifeste pas. Vous avez les réunions du parti socialiste pour faire ça. Peut-être que vous êtes moins nombreux... Je n'en sais rien. Ça dépend des courants.

Mme NOËL

**MME NOËL.** -

Je voulais revenir sur ce qu'a indiqué Elizabeth TOUTON tout à l'heure. Je n'ai jamais dit que j'étais favorable à une diminution de la qualité, voire, vous avez même dit, qualité médiocre.

Hors de moi l'idée qu'on puisse faire une qualité médiocre des logements, en particulier pas sur la qualité énergétique, la qualité acoustique et le volume des bâtiments.

Je voulais simplement dire que je pense, si l'on veut parvenir à nos objectifs, qu'il serait intéressant de poser sur la table la question du cahier des charges qui est soumis aux propriétaires privés dans le cadre des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat, soit pour eux-mêmes, soit pour louer.

Parce que les chiffres sont têtus. Nous tournons autour de cette problématique et de ces questions depuis le début de l'opération. Nous n'arrivons pas à réaliser des logements locatifs sociaux – 47% de l'objectif – nous n'arrivons pas à réaliser des logements pour les propriétaires occupants, et encore moins pour les accédants, 33% pour les propriétaires occupants.

Donc il y a un réel problème. Au lieu de se lancer des anathèmes je crois qu'il faut réfléchir effectivement au moyen de faire de la qualité en ayant un cahier des charges qui serait peut-être moins drastique.

Je continue à penser qu'à un certain moment quand on a fait des divisions de logements et quand on a créé des petits logements à tout va dans le cadre des AFUL, on s'est posé beaucoup moins de questions sur le patrimoine historique et sur le respect de ce patrimoine.

Donc je pense qu'on peut essayer de concilier patrimoine et cahier des charges qui permettraient de produire à des coûts acceptables. Le problème est là aujourd'hui. Nous n'arrivons pas à produire des logements en centre historique à des coûts acceptables. Donc nous ne sortons pas de logements sociaux, nous ne sortons pas de logement à loyers modérés en quantité suffisante.

Nous travaillons, c'est ça qui me semble absolument essentiel, sur un parc qui est un logement social de fait. On l'a suffisamment dit. Vous dites souvent : nous, à Bordeaux, nous accueillons les pauvres parce que nous avons un patrimoine ancien. Nous avons de vieux logements. C'est un patrimoine social de fait. Donc si on intervient sur ce patrimoine on le fait disparaître. Le patrimoine social de fait, il disparaît. Ça veut dire qu'il faut qu'on se donne les moyens de conserver du patrimoine social sur le centre historique. Je ne dis que ça, mais je dis ça.

Je dis : 2500 logement dans les ZAC en logement social, ça ne suffit pas. Il faut se pencher sur l'entièreté de la ville pour conserver la mixité sociale dans tous les quartiers.

**M. LE MAIRE.** -

Mme AJON

**MME AJON.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, Mme TOUTON, quelques remarques sur le rapport d'Incité.

Nous trouvons que le volet d'actions contre la lutte contre l'insalubrité et le mal logement est malheureusement assez faible. Seulement 7 dossiers pour un an, cela ne reflète pas l'état du bâti de ce quartier.

Cette politique vient peut-être du manque de moyens du service d'Hygiène et de Santé de la Ville dépourvu de Directeur depuis malheureusement de nombreux mois.

De plus, on peut noter dans ce rapport que 62% des familles relogées ont des ressources relevant du PST. Or, dans le cadre de la CPA, du PIG et de l'OPAH, la réalisation de PST ne représente que 13% de la production totale.

Nous avons donc là l'illustration parfaite que comme le dénonce le groupe du parti socialiste depuis 2002, la production n'est pas adaptée à la demande du logement des habitants de ce quartier.

Enfin, nous regrettons de n'avoir toujours pas eu à voter pour un avenant à cette CPA mettant comme objectif enfin l'accèsion très sociale, et non pas l'accèsion tout court, qui je pense serait bien plus adaptée aux salariés à faibles ressources étant dans le centre ville de Bordeaux.

Nous notons aussi que l'action d'Incité pose toujours autant d'interrogations à la population concernée souvent en difficulté ou en situation de précarité ayant du mal à défendre ses droits.

Aussi il nous semble de la responsabilité de la ville de mesurer que ses projets ne sont pas contraires aux intérêts et au droit de ces habitants.

Nous vous demandons, Mme TOUTON, Monsieur le Maire, de nommer un médiateur pour accompagner les résidents et les associations de résidents dans leurs rapports complexes avec l'aménageur Incité qui ne peut tout gérer. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Mme SIARRI

**MME SIARRI.** -

Merci Monsieur le Maire. Permettez-moi de penser à ceux qui nous écoutent en direct, ou à ceux qui nous liront peut-être demain. Je voudrais rappeler trois réalités très simples sur le logement social.

L'idée que notre majorité ne voudrait pas construire du logement social, ou ne se donnerait pas tous les moyens pour le faire est fautive. Vraiment erronée.

Nous travaillons sur beaucoup de dossiers. Peut-être, en revanche, que nous communiquons mal sur les logements sociaux qui sortent.

En outre nous sommes en train de renforcer notre équipe de la Direction du Logement. Et je ne sais plus qui a dit que nous n'avions pas de Directeur pour l'insalubrité, il vient d'arriver.

Deuxième point, construire du logement, notamment du logement social, est éminemment complexe, notamment à Bordeaux. Vous le savez tous. Mathieu, tu le sais en particulier. Nous avons besoin pour construire du logement social : du Conseil Général, du Conseil Régional pour les jeunes, de l'Etat, de tous les partenaires publics et privés. Ce sont des enjeux financiers immenses, et des enjeux de gouvernance encore plus immenses.

C'est mensonger de ne pas le dire, et à chaque fois d'avoir des propos complètement caricaturaux.

Je reviens sur l'aspect de gouvernance. Je vous rappelle, vous le savez tous, que nous sommes en train de construire le troisième volet social. Notamment j'anime les réunions

sur le logement. Toute l'opposition a été invitée à ces réunions auxquelles participent le Conseil Général, le Conseil Régional, l'ensemble de nos partenaires. Nous travaillons assez activement à ces questions pour voir comment nous pouvons mieux et plus produire du logement social. Et je suis obligée quand même de vous dire que le Conseil Général a cessé de financer le PLUS à la CUB sur le territoire de la ville, notamment sur le territoire de Bordeaux.

Ce qui veut dire que nous portons tous la responsabilité d'un manque de logements sociaux, que nous sommes tous d'accord pour dire que dans cette ville il nous en faut plus et que nous devons travailler ensemble pour en produire plus.

(Applaudissements)

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. DAVID.

**M. YOHANN DAVID.** -

Je voudrais revenir sur les propos tenus par un Conseiller Municipal sur les mesures soi-disant antisociales que nous portons. Je n'en suis pas surpris venant de cette personne. Mais je voudrais rappeler quelques points.

Nous venons de valider aujourd'hui la construction du foyer des jeunes travailleurs. Certes j'ai entendu le débat, mais moi je me réjouis qu'un agent facilitateur, quel qu'il soit, permette sa réalisation au moment où ce genre de réalisation n'est porté que sur le territoire de la Ville de Bordeaux. Nous avons quasiment vocation à régler les problèmes que la grande couronne ne veut pas porter elle-même.

Je ne juge pas ceux qui réussissent ou ne réussissent pas, mais je ne peux que me féliciter que nous puissions accueillir beaucoup plus de jeunes notamment en contrats d'apprentissage parce qu'ils sont fléchés pour ce public-là. Ce sont des jeunes qui construisent leur avenir professionnel et qui ont besoin, en plus du logement personnel qui est le leur, d'un logement proche des CFA, les Centres de Formation pour Apprentis, pour réaliser et réussir ces contrats.

Je me félicite également de la cession d'un immeuble pour faciliter le logement social des jeunes en difficulté. 12 places en PLAI. Si ce n'est pas du social, qu'est-ce que c'est ? Notamment avec la réservation d'un certain nombre de places, qui, je l'espère, seront à hauteur de 50%, pour des jeunes issus de la mission locale, c'est-à-dire des jeunes en insertion professionnelle.

Dernier point, je ne supporte pas le débat qui serait de savoir qui du Conseil Général, de la Région, ou autres, serait le meilleur, au moment où le Conseil Général vient de baisser la subvention sociale pour la mission locale de la Ville de Bordeaux.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROBERT

**M. ROBERT.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues. M. ROUYEYRE, vous démissionnez. Dont acte. Vous n'aviez absolument aucune affinité pour Incité. Vous le faisiez sentir régulièrement. Je crois qu'il n'est pas question d'être plus docile pour être à l'intérieur du Conseil d'Administration d'Incité. Il faut peut-être être un peu plus imaginatif, proposer des choses, chercher peut-être un peu moins le coup politique.

Il y a à l'intérieur de ce Conseil d'Administration des élus d'opposition qui sont beaucoup plus constructifs, beaucoup plus assidus, et pour ne citer personne, après tout je pense que M. PEREZ ferait un excellent élu dans ce Conseil d'Administration. En tout cas, lui, intervient avec beaucoup plus d'humanité que vous venez de le faire.

Concernant la réponse de fond. Evidemment que l'objectif en matière de logement social public n'est pas rempli. Mais, oui, le logement social public c'est difficile. Elizabeth l'a rappelé en introduction, nous avons des bailleurs qui nous écrivent et qui refusent de prendre des opérations en centre historique. 3, 4 logements, avec toute la difficulté que ça implique et tout le surcoût que ces opérations impliquent. Les bailleurs sociaux ont beaucoup de difficulté à venir en centre historique.

Malgré cela nous n'avons pas attendu. Je me bornerai à citer des faits. 3 opérations à Saint-Michel, dont 2 menées directement par Incité sur de petits immeubles, je le répète, l'un rue des Menuts, l'autre cours Victor Hugo, qui vont nous permettre de faire à chaque fois 3, 4 logements, dont du logement social, qu'Incité prendra en propre.

Et puis, vous avez cité la rue Contrescarpe, l'îlot Saint Julien / Victoire, vous vous êtes bien gardé de dire qu'il y avait plus de 30% de logements sociaux à l'intérieur de cette opération qui va être exemplaire à bien des titres.

Voilà ce que je voulais rappeler en me bornant aux faits.

Egalement vous dire qu'Incité dans ses missions est en contact direct avec les propriétaires privés et que par conséquent il me semble important de mettre en avant le nombre de logements sociaux privés qui sont nés grâce à cette opération, plus de 60 en centre historique, dans un secteur difficile. Il faut négocier avec les propriétaires privés. La mission d'Incité d'une manière générale n'est pas facile. Il faut aller en permanence sur chaque opération essayer d'obtenir le mieux, et souvent avec des contraintes financières très lourdes.

Ce n'est pas une mission facile. Il ne faut pas la caricaturer comme cela vient d'être fait. Il faut savoir l'évaluer, la remettre en cause et la faire avancer tous ensemble.

**M. LE MAIRE.** -

M. RESPAUD

**M. RESPAUD.** -

Je voudrais répondre à un certain nombre d'interrogations posées par mes collègues qui pensent qu'on caricature un peu l'action menée par la Ville de Bordeaux en matière de logement social, et notamment menée par Incité sur le centre historique en matière de logement social.

Moi je constate que pour réaliser le nombre de logements indiqués au départ, en particulier en nombre de logements sociaux construits, Incité a été dans une fuite en

avant importante. On est parti de Saint-Eloi, on est allé à Saint-Michel, on est passé au cours de la Marne, on est passé rue Sainte-Catherine, alors on arrive effectivement à un montant de logements sociaux qui peut être plus important.

Ce que je constate c'est que la Ville de Bordeaux, ce n'est pas qu'elle ne veut pas construire du logement social, le problème ce n'est pas ça, c'est que la volonté de la Mairie de Bordeaux - tout à l'heure on en a parlé au niveau des ZAC - c'est de construire des logements sociaux sur le Lac, sur La Bastide, sur Belcier dans le cadre du projet Euratlantique, et que sur le reste finalement il y a assez peu de projets quand on regarde bien, alors qu'il y a un déficit très important.

Et on a constaté qu'il y a eu une période – peut-être que certains n'étaient pas là – où il y a eu un grand boom immobilier sur Bordeaux avec des constructions importantes de résidences. Et la Ville de Bordeaux ne s'était jamais saisie du problème. Elle disait : ce sont des opérations privées, on n'investit pas à l'intérieur. C'est là qu'il fallait être présent. Il fallait accorder les permis de construire à condition qu'un certain pourcentage puisse être convenu pour des logements sociaux. C'est ce qui n'a pas été fait.

C'est vrai maintenant que c'est beaucoup plus difficile. On est dans une période de morosité immobilière qui ne rend pas la chose facile. Mais il y a eu une période beaucoup plus féconde. Je regrette qu'on n'ait pas saisi cette chance. Alors maintenant il nous reste les ZAC pour développer le logement social.

C'est ce que je tenais à dire en réponse à un certain nombre d'interrogations de collègues de votre majorité. Je ne leur demande pas de m'applaudire, mais qu'ils prennent en considération ce qu'on dit et qu'ils ne pensent pas qu'il y a une pensée unique ici. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Quelques réponses à apporter, tout d'abord à Mme AJON concernant l'insalubrité et le relogement. Si 7 immeubles ont été traités cette année, en réalité depuis le début de l'opération 94 logements insalubres ont été traités, alors que notre but était d'en traiter 75. Donc vous voyez que sur l'insalubrité on a une action extrêmement forte.

Quant aux PST qui sont effectivement les loyers les plus adaptés au type de relogement, plus de 70 ont été réalisés sur le centre historique. Nous continuons à en faire un maximum. Là encore on se trouve confronté au problème des financements, mais on en fait beaucoup.

Et je tiens à dire que sur cette opération on parle beaucoup de logement social public, mais l'un des buts était quand même de mobiliser les bailleurs privés pour qu'ils fassent de la mixité sociale. Nous obtenons des résultats importants à ce niveau puisque 173 logements conventionnés ont été réalisés, 71 PST comme je le disais, et 95 intermédiaires, ce qui n'est pas négligeable.

Sur ce volet-là je crois que les bailleurs privés jouent bien le jeu et ont compris que nous serions toujours intraitables pour que chaque immeuble ait une mixité, soit des loyers libres, du conventionné ou autres.

Enfin pour répondre à Mme NOËL, effectivement je n'avais pas compris la proposition que vous nous avez faite. Si c'est réfléchir ensemble sur d'autres modes de faire sans mettre



de côté la qualité qui me paraît primordiale, si c'est réfléchir ensemble à comment faire évoluer par exemple le PSMV qui est une énorme contrainte dans ces secteurs-là pour rénover, je suis tout à fait partante pour que nous ayons une réflexion commune et que nous travaillions sur d'autres modes de faire si nous pouvons en trouver.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Beaucoup de choses ont été dites, je ne vais pas les répéter. Je persiste. L'essentiel de la construction de logement social se fera dans les nouveaux quartiers en nombre. Faire croire le contraire n'est pas sérieux.

Si M. RESPAUD me trouve 30 ha en centre ville pour faire du logement social en quantité qu'il me dise où et je dis banco. Les espaces disponibles, il sont dans les ZAC ou dans les PAE. Ce n'est pas l'expatriation en dehors de Bordeaux. Ces quartiers seront formidables. Ils seront au cœur de Bordeaux. Deschamps c'est le cœur de Bordeaux, Bastide Niel c'est le cœur de Bordeaux, je pourrais rallonger la liste. Donc il faut être tout à fait réaliste.

Sur l'opération de centre ville on a bien avancé. Je voudrais saluer la qualité du travail qui a été fait par les équipes qui s'en occupent.

D'abord il est faux de dire qu'il n'y a pas de logement social. Il y a du logement social privé : 44 + 22 ça fait 66. Ce n'est pas rien.

Et surtout quand on me parle de médiation pour s'assurer que les gens sont bien traités et qu'ils ne sont pas chassés du quartier, je crois rêver. En 2008, 35 ménages ont été relogés avec l'aide d'Incité. 34 dans le centre historique. Alors quand on nous explique qu'on veut changer la sociologie de ce quartier ça ne tient pas la route. La quasi totalité des personnes qui ont à bouger sont relogées dans le centre historique, et c'est le cas depuis le début.

Donc là il y a un procès d'intention qui est systématiquement répété mais qui ne correspond en aucune manière à la réalité.

C'est vrai qu'on peut faire mieux et qu'on doit faire mieux. Et c'est vrai que le zéro logement social public en 2008 n'est pas acceptable et qu'il faut donc améliorer notre score en 2009. Pourquoi est-ce qu'on n'y arrive pas ? Parce que c'est très cher et que c'est très compliqué. Et comme l'a dit l'un des intervenants, les bailleurs sociaux ne veulent pas y aller. J'avais d'ailleurs à une certaine époque conditionné l'obtention de certaines opérations par des bailleurs sociaux en dehors du centre historique par une intervention dans le centre historique. Il faut faire donnant donnant. Il faut qu'ils interviennent dans le centre historique et il faut les en convaincre.

Pourquoi ne veulent-ils pas ? D'abord parce que c'est extrêmement compliqué. Le tissu urbain est très compliqué. Il faut rappeler parfois des immeubles ou des appartements pour essayer de répondre aujourd'hui aux normes contemporaines de confort qui ne sont évidemment pas respectées dans les logements insalubres ou dans les logements indignes.

Et puis il y a les coûts qui sont souvent prohibitifs dans ces opérations.

Je pense que Mme NOËL dit quelque chose qui mérite d'être pris en considération. Il ne s'agit pas de faire du logement de mauvaise qualité, mais il s'agit quand même de réfléchir à toutes les normes, à toutes les exigences qui sont posées qu'on peut sans

doute faire évoluer. Là il y a une réflexion à faire pour adapter les règles à cette nécessité de construire du logement social public en centre ville. Je crois que nos partenaires de l'Etat sont prêts à le faire.

Voilà ce que je souhaitais dire pour rendre hommage au travail qui a été fait et souhaiter bien entendu qu'on aille plus loin maintenant dans la construction de logement social public.

Je mets aux voix ce projet de rapport.

Qui est d'avis.... (Inachevé)

M. ROUVEYRE, vous avez épuisé votre temps de parole. Vous êtes déjà intervenu plusieurs fois là-dessus.

Bien. Je vous donne une minute, M. ROUVEYRE.

**M. ROUVEYRE.** -

Très rapidement, donc je n'évoquerai pas tous les points.

Vous me reprochez, M. ROBERT, de n'avoir jamais été en phase avec le Conseil d'Administration d'Incité. Excusez-moi d'avoir eu l'outrecuidance de poser des questions. Il ne faudrait pas non plus... (Interrompu)

**M. LE MAIRE.** -

Ecoutez, ce débat ne nous intéresse pas...

**M. ROUVEYRE.** -

Deux interventions sur tout le Conseil ! C'est dramatique ! Deux interventions sur tout le Conseil c'est la démocratie envisagée par M. JUPPE !

**M. LE MAIRE.** -

Calmez-vous.

**M. ROUVEYRE.** -

Mais non ! C'est énervant !

**M. LE MAIRE.** -

Vous réglez vos comptes personnels avec M. ROBERT. Vous poursuivrez vos campagnes sur le terrain. Parlez-nous des dossiers. Ne nous parlez pas de vos votes.

**M. ROUVEYRE.** -

Les dossiers, parlons-en ! Pour répondre sur la question du PLUS, le Département est le seul à agir en dehors du territoire de la CUB. Et comme vous le savez, le PLAI s'adresse à des personnes dont les revenus sont encore plus faibles que ceux bénéficiant du PLUS. Donc c'est bien normal que le Conseil Général aille en priorité sur ces questions-là !

Moi je regrette, mais tout à l'heure il a été évoqué votre article dans Libération sur l'étalement urbain. Mais l'étalement urbain, il n'est pas que question du pétrole et de son prix. Il est aussi question de la maîtrise des loyers et de l'incapacité que vous avez eue, Monsieur le Maire, à gérer les loyers sur.... (interrompu)

**M. LE MAIRE.** -

Très bien. Je suis un incapable ! J'ai enregistré le message et donc vous n'avez plus la parole !

Pour me faire traiter d'incapable ma patience a des limites. Le jour où vous maîtriserez votre vocabulaire, M. ROUYEYRE, ça ira mieux. Mais vous êtes quelqu'un qui a la tête très près du bonnet.

Alors calmez-vous, je vous en prie. J'ai bien entendu votre message. C'est parfait.

Je mets aux voix ce projet de délibération.

Qui est contre ?

Qui s'abstient ?

Je ne comprends plus. Vous ne votez pas contre ?

Vous ne votez pas contre, M. ROUYEYRE ?

Alors là, vraiment, je prends à témoin le public. On assiste depuis une heure à un flingage en règle du rapport d'Incité et M. ROUYEYRE vote pour !

Voilà. Il en est ainsi décidé. On passe à la suite. C'est incohérent.

**M. LE MAIRE.** -

J'ai appelé le vote contre, il n'y en a pas eu. J'ai appelé l'abstention, il n'y en a pas eu. Donc j'enregistre qu'il y a un vote unanime. Je m'en réjouis profondément.

On passe à la suite.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

LE GROUPE SOCIALISTE QUITTE LA SEANCE A 18 H 15