



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/09/2009

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

**Séance du lundi 28 septembre 2009**  
**D - 20090499**

***Aujourd'hui Lundi 28 septembre Deux mil neuf, 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, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

**Départ de M. RESPAUD, M. PEREZ, MME DIEZ, MME DESAIGUES, MME AJON, M. ROUYEYRE à l'issue du rapport 20090499**

**Excusés :**

M. Michel DUCHENE, M. Charles CAZENAVE, Mme Chafika SAILOUD, Mme Sarah BROMBERG,

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

Mme 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.

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.

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

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

LE GROUPE SOCIALISTE QUITTE LA SEANCE A 18 H 15

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 septembre 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

**Mme Elizabeth TOUTON**  
Adjoint au Maire

