



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

*Séance du lundi 29 janvier 2007*

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/01/2007

**D - 20070006**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 29 janvier 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 ; M. Stéphan DELAUX ; 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 ; M. Alain MOGA ; M. Bruno CANOVAS ; Mme Françoise PUJO ; 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 ; Mme Christine CHARRAS ; Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE ; Mme Elisabeth TOUTON ; Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF ; Mme Laurence DESSERTINE ; M. Jean MERCHERZ ; Mme Chrystèle PALVADEAU ; M. Daniel JAULT ; Mme Michèle DELAUNAY ; Mme Claude MELLIER ; M. Jacques RESPAUD ; Mme Martine DIEZ ; Mme Brigitte NABET ; M. Vincent MAURIN ; M. Matthieu ROUYEYRE ; M. Pierre HURMIC ; Mme Marie-Claude NOEL ; M. Patrick PAPADATO ; M. Jacques COLOMBIER ;

**Excusés :**

Mme Martine MOULIN-BOUDARD ; Mme Anne-Marie CAZALET ; M. Alain PETIT ; M. Guillaume HÉNIN ;

***Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.  
Délimitation d'un périmètre de restauration immobilière sur  
Saint-Michel - Sainte-Croix. 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 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 d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou ensemble d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique. 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 après enquête publique décidée par arrêté préfectoral du 19 avril 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.

Compte tenu des enjeux identifiés au sud du Centre Historique de Bordeaux, un deuxième périmètre de restauration immobilière est envisagé dans le secteur Saint Michel-Sainte Croix.

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 L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 janvier 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Michel DUCHENE**  
Adjoint au Maire

**VILLE DE BORDEAUX**

**RENOUVELLEMENT DU CENTRE  
HISTORIQUE D'AGGLOMERATION**

**DELIMITATION D'UN PERIMETRE  
DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
SUR LE SECTEUR  
SAINT MICHEL - SAINTE CROIX**

**NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE  
PREALABLE A LA DELIMITATION DU  
PERIMETRE**

## 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 qui résulte de la présence de populations fragiles ou de « consommateurs de centre ville », tels les étudiants, 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 par la proportion élevée de petits logements issus de divisions 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
- 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.

A ce titre, 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, dans un souci de préservation des équilibres sociaux et de rééquilibrage du marché du logement,
- les enjeux de 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, elle prévoit d'une part de diversifier l'offre et d'autre part 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, 1 973 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.

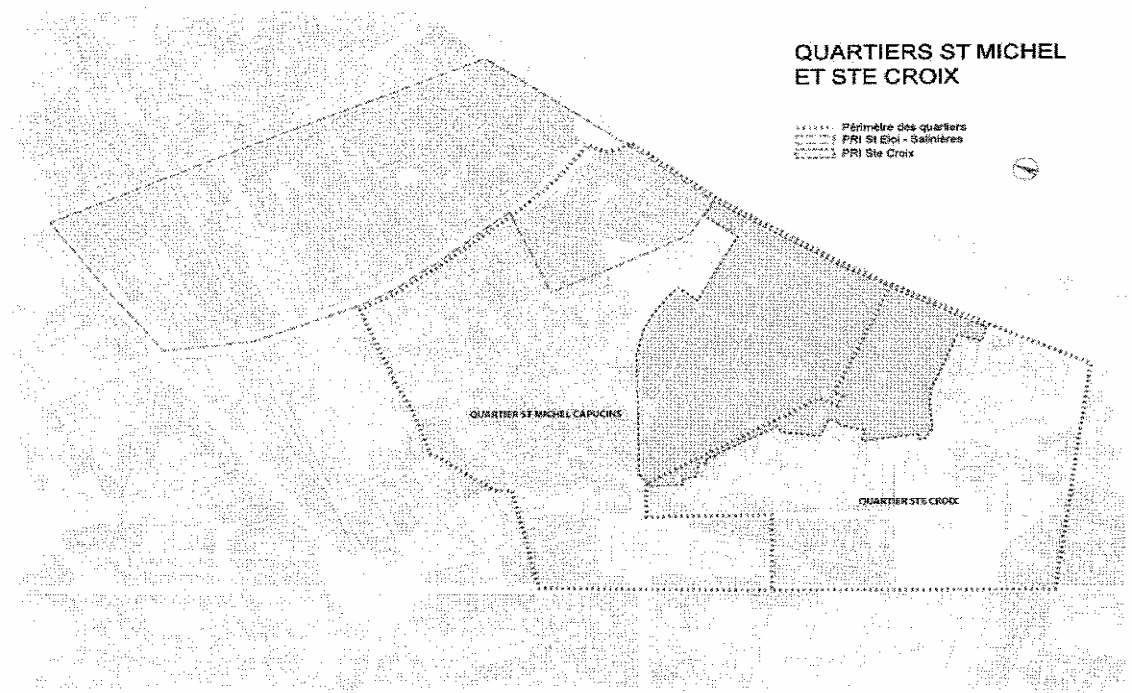
## II SAINT MICHEL-SAINTE CROIX : UN SECTEUR D'INTERVENTION PUBLIQUE NECESSAIRE

### Le constat :

Le secteur Saint Michel-Sainte Croix se situe rive gauche, à l'entrée sud du centre historique. Il est à la croisée de grands projets publics tels l'aménagement des quais, la desserte par le tramway, le développement du pôle culturel Sainte Croix, le réaménagement du Parc André Meunier et du Marché des Capucins avec l'arrivée du restaurant universitaire.

Le quartier est couvert par le plan local d'urbanisme. De trame médiévale majoritaire, avec un bâti à dominante XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup>, le quartier a fait l'objet d'un recensement réalisé par la Ville de Bordeaux qui a confirmé la présence de nombreux immeubles d'intérêt patrimonial et historique. Leur protection sera proposée au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Le quartier présente par ailleurs des éléments de grand intérêt historique et patrimonial classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.



### Le parc de logement :

Le parc de logement du secteur Saint Michel-Sainte Croix, compte environ 5600 logements, soit presque 30% du parc de logement du centre historique. Environ 17% de ces logements ont été recensés vacants par l'I.N.S.E.E en 1999, soit 3% de moins que la moyenne du centre historique.

Le statut locatif est sur-représenté (plus de 91% des résidences principales ont un statut locatif privé, locatif social public, meublés ou sont occupées à titre gratuit) soit plus de 2% que le taux constaté sur le centre historique. Le logement social public reste faiblement représenté sur le secteur (moins de 10%). Les petits logements (T1-T2) constituent 69% du parc. La part de mono propriété y est majoritaire (55%).

En ce qui concerne l'état du parc de logement, les données de l'INSEE font apparaître une forte proportion de logements de qualité médiocre (9% des logements). Une part significative du parc est vétuste selon les données fiscales (17% de logements en taxe d'habitation 7 ou 8). Les travaux sur immeubles n'ont bien souvent pas fait l'objet de déclaration d'urbanisme notamment hors secteur de plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'autoréhabilitation s'est développée avec pour corollaire un manque de qualité des travaux et une détérioration de la valeur patrimoniale des immeubles.

Une forte proportion de logements dits confortables au sens de l'INSEE est d'ailleurs vacante, le confort selon les critères de l'INSEE d'ailleurs n'étant pas synonyme de réelle qualité.

#### **Le confort urbain :**

St Michel et Ste Croix sont des faubourgs médiévaux dont le développement s'est effectué en relation à la basilique St Michel, l'abbatiale Ste Croix et les activités fluviales.

Le réseau viaire d'origine médiévale est étroit et présente des ruptures notamment entre les rues Duhamel et des Douves du fait de la présence de l'enceinte édifiée initialement au XIV<sup>e</sup>.

Saint Michel et Sainte Croix disposent par ailleurs de grands espaces publics. Il s'agit sur Saint Michel, de l'ensemble de la Place Duburg, la Place Meynard, la Place Canteloup, la Place du Maucaillou, la Place des Capucins et, sur Sainte Croix, de l'enchaînement de la Place André Meunier, la Place Renaudel et du square Dom Bedos. La rue Camille Sauvageau agit comme un espace de liaison entre les quartiers St Michel et Ste Croix.

Le secteur bénéficie par ailleurs de la proximité des quais, avec lesquels les liaisons sont à valoriser.

En revanche, les espaces verts de proximité du quartier sont inexistants.

La trame parcellaire est composée de petites unités de faible largeur ou en lanières. Le tissu bâti est extrêmement dense, comme en témoignent les vues aériennes du quartier.

Le quartier connaît par ailleurs de gros problèmes de stationnement, accentués par la multiplication des petits logements.

#### **La situation socio-démographique :**

Le quartier Saint Michel-Sainte Croix accueillait 8700 habitants selon le recensement 1999, soit environ 30% de la population du centre historique.

Les 20-29 ans (43%) étaient sur-représentés ceci étant dû à la forte présence de populations étudiantes. Le taux de chômage était particulièrement élevé ( 22%).

Les personnes isolées représentaient 65% des ménages contre 52,5% sur la ville.

Avec 89% de logement locatif, souvent de petite taille, ce quartier connaît un fort taux de renouvellement de la population. Cette mobilité résidentielle a pour conséquence une moindre appropriation de ces quartiers par leurs résidents.

#### **La mixité urbaine :**

##### Les équipements et espaces d'activités publics :

De grands équipements publics et espaces de rayonnement d'agglomération sont présents sur le secteur : la marché des Capucins et le restaurant du Crous, la place St Michel et ses marchés et brocantes, l'IUT de journalisme, le Conservatoire de Région, le Centre Dramatique National, l'école des Beaux Arts. Il est bien doté en équipements publics de proximité, sauf en matière d'équipements sportifs; l'aménagement des quais devrait en partie combler ce déficit avec la réalisation d'un parc de 6 ha sur le Quai Sainte Croix.

##### L'activité commerciale :

Le commerce de proximité est particulièrement présent sur le secteur. La Place Saint-Michel est un lieu d'animation permanente, consacrée au marché de produits de consommation courante (produits alimentaires en lien avec la rue des Faures) et aux marchés et brocantes de rayonnement d'agglomération.

La périphérie de la Place accueille des activités liées à ces marchés (brocante, commerce quotidien, bars et restaurants...).

Le quartier bénéficie par ailleurs de la présence du marché des Capucins, anciennes halles de gros de Bordeaux, d'une moyenne surface et de marchands des quatre saisons et de commerces de produits exotiques rue Elie Gintrac.

Au sud la présence d'une grande surface commerciale vient compléter cette offre.



Une forte proportion de logements dits confortables au sens de l'INSEE est d'ailleurs vacante, le confort selon les critères de l'INSEE d'ailleurs n'étant pas synonyme de réelle qualité.

#### **Le confort urbain :**

St Michel et Ste Croix sont des faubourgs médiévaux dont le développement s'est effectué en relation à la basilique St Michel, l'abbatiale Ste Croix et les activités fluviales.

Le réseau viaire d'origine médiévale est étroit et présente des ruptures notamment entre les rues Duhamel et des Doutes du fait de la présence de l'enceinte édifiée initialement au XIV<sup>e</sup>.

Saint Michel et Sainte Croix disposent par ailleurs de grands espaces publics. Il s'agit sur Saint Michel, de l'ensemble de la Place Duburg, la Place Meynard, la Place Canteloup, la Place du Maucaillou, la Place des Capucins et, sur Sainte Croix, de l'enchaînement de la Place André Meunier, la Place Renaudel et du square Dom Bedos. La rue Camille Sauvageau agit comme un espace de liaison entre les quartiers St Michel et Ste Croix.

Le secteur bénéficie par ailleurs de la proximité des quais, avec lesquels les liaisons sont à valoriser.

En revanche, les espaces verts de proximité du quartier sont inexistantes.

La trame parcellaire est composée de petites unités de faible largeur ou en lanières. Le tissu bâti est extrêmement dense, comme en témoignent les vues aériennes du quartier.

Le quartier connaît par ailleurs de gros problèmes de stationnement, accentués par la multiplication des petits logements.

#### **La situation socio-démographique :**

Le quartier Saint Michel-Sainte Croix accueillait 8700 habitants selon le recensement 1999, soit environ 30% de la population du centre historique.

Les 20-29 ans (43%) étaient sur-représentés ceci étant dû à la forte présence de populations étudiantes. Le taux de chômage était particulièrement élevé (22%).

Les personnes isolées représentaient 65% des ménages contre 52,5% sur la ville.

Avec 89% de logement locatif, souvent de petite taille, ce quartier connaît un fort taux de renouvellement de la population. Cette mobilité résidentielle a pour conséquence une moindre appropriation de ces quartiers par leurs résidents.

#### **La mixité urbaine :**

##### Les équipements et espaces d'activités publics :

De grands équipements publics et espaces de rayonnement d'agglomération sont présents sur le secteur : la marché des Capucins et le restaurant du Crous, la place St Michel et ses marchés et brocantes, l'IUT de journalisme, le Conservatoire de Région, le Centre Dramatique National, l'école des Beaux Arts. Il est bien doté en équipements publics de proximité, sauf en matière d'équipements sportifs; l'aménagement des quais devrait en partie combler ce déficit avec la réalisation d'un parc de 6 ha sur le Quai Sainte Croix.

##### L'activité commerciale :

Le commerce de proximité est particulièrement présent sur le secteur. La Place Saint-Michel est un lieu d'animation permanente, consacrée au marché de produits de consommation courante (produits alimentaires en lien avec la rue des Faures) et aux marchés et brocantes de rayonnement d'agglomération.

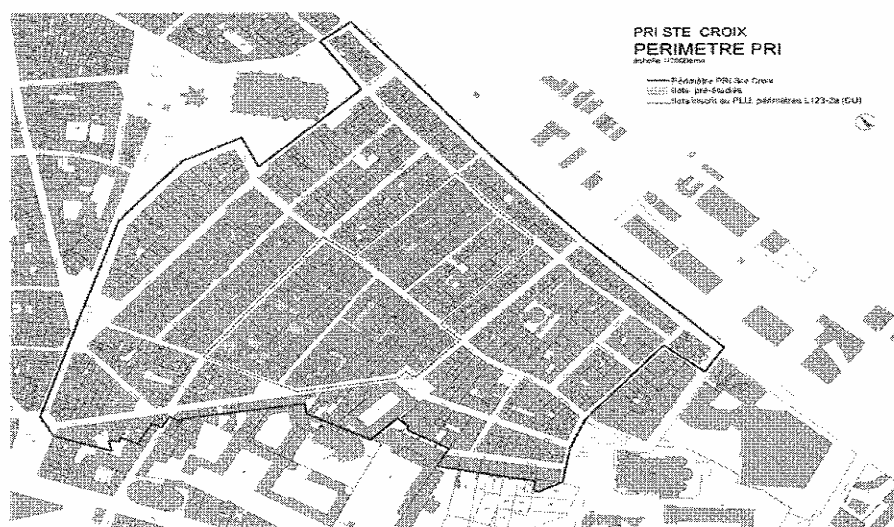
La périphérie de la Place accueille des activités liées à ces marchés (brocante, commerce quotidien, bars et restaurants...).

Le quartier bénéficie par ailleurs de la présence du marché des Capucins, anciennes halles de gros de Bordeaux, d'une moyenne surface et de marchands des quatre saisons et de commerces de produits exotiques rue Elie Gintrac.

Au sud la présence d'une grande surface commerciale vient compléter cette offre.

### III LE PERIMETRE D'INTERVENTION:

In Cité a fait réaliser des pré-études sur divers îlots dans la partie sud-est du secteur Saint Michel Sainte Croix.



Elles ont permis de mettre en exergue les enjeux suivants :

#### - la présence d'un bâti en mauvais état

Le bâti sur le secteur est hétérogène et de qualité variable. 43 % des immeubles nécessitent une intervention et des situations d'insalubrité à confirmer ont été repérées.

Les immeubles qui ont connu des travaux n'ont bien souvent pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme et la qualité des interventions est médiocre.

#### - des mouvements fonciers importants

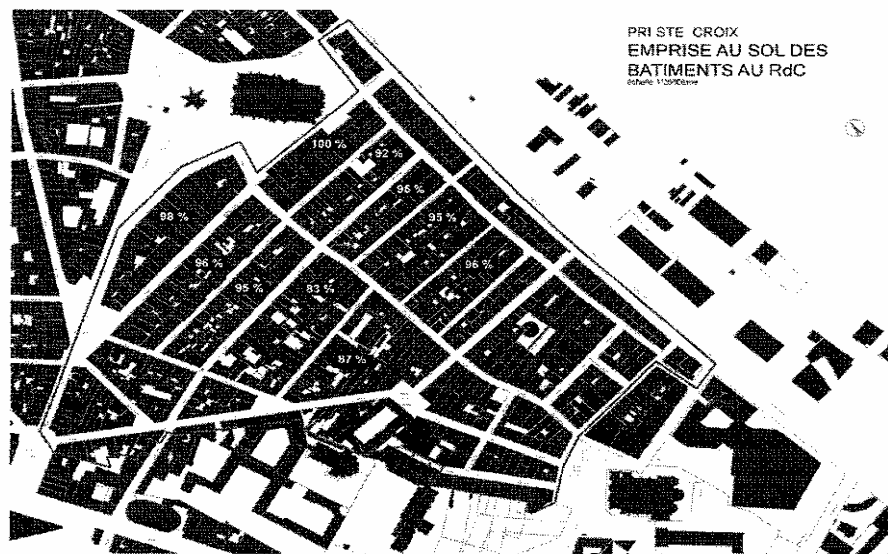
Le secteur connaît une importante activité foncière. 20% des immeubles ont été concernés par une transaction immobilière (vente d'immeubles entiers, par lot ou à la découpe) entre début 2002 et début 2006. La vente par lot ou à la découpe a accentué la hausse des prix.

22% des immeubles nécessitant une intervention ont fait l'objet d'une transaction.

Le secteur présente un fort potentiel de mutation d'emprises de taille moyenne ou grande situées en position stratégique pour la recomposition de cœur d'îlots.

#### - Une très forte densité

L'emprise au sol est très élevée (87 à 100% d'emprise bâtie en r.d.c., occupation des cours par du bâti rapporté de mauvaise qualité) et la densité de logement est très forte.



Ceci résulte de la transformation de rez-de-chaussée en logements; du découpage de plateaux en petits logements et de la transformation de maisons de ville en immeuble collectifs.

L'étroitesse des rues, la présence de parcelles de petite taille mono-orientées ou en lanières étroites, la sur occupation du foncier contribuent à la médiocrité des conditions résidentielles et à la présence de problèmes d'habitabilité.

## **IV - LA STRATEGIE D'INTERVENTION :**

La coexistence d'un potentiel de foncier à recomposer, d'une activité de transactions immobilières et de travaux importante mais peu contrôlée, d'un niveau de vacance non négligeable des logements et d'investissements publics massifs à proximité (tramway, parc sur le quai Ste Croix, Place André Meunier...) sont des facteurs incitant à la réalisation d'une opération publique de requalification du parc de logement.

Les objectifs opérationnels sur le secteur Saint Michel-Sainte Croix sont de :

- permettre l'évolution des immeubles vétustes qui n'ont jamais fait l'objet de travaux.
- permettre l'intervention sur les immeubles ayant connu des travaux de mauvaise qualité
- résoudre les problèmes d'habitabilité
- développer une offre de logement diversifiée en: locatif social, intermédiaire, libre, accession...
- développer une offre de logement diversifiée en taille : préserver ou recomposer des typologies de logements moyennes ou grandes par remembrement)
- 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 neuf de qualité
- réorganiser l'offre de stationnement résidentiel
- densifier et restructurer les cœurs d'îlot pour offrir un habitat urbain et un paysage de qualité.

### **LES MODALITES D'INTERVENTION :**

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 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.
- la restructuration d'immeubles ou d'îlots trop denses, y compris par la réalisation d'opération neuves.
- des mesures d'incitation et d'accompagnement (notamment financières) des propriétaires via l'OPAH.

Ce périmètre opérationnel va permettre l'encadrement des initiatives privées hors plan de sauvegarde et de mise en valeur, la suppression des logements de mauvaise qualité, l'intervention forte sur des îlots identifiés lors des études préalables.

Il facilitera la mise en œuvre du projet global sur les îlots inclus en périmètre 123.2.6 du Code de l'Urbanisme au Plan Local d'Urbanisme adopté le 27.7.2006.

Un projet global sur ces îlots doit être approuvé par la commune dans les 5ans.

### **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 sorties d'insalubrité

Après visite par le service communal d'hygiène et de santé, un arrêté d'insalubrité peut être délivré par le Préfet sur les immeubles présentant un danger pour la santé de leurs occupants ou leurs voisins.

Un arrêté d'insalubrité réparable prescrit à un propriétaire les travaux nécessaires pour sortir de la situation d'insalubrité, fixe un délai d'exécution et une éventuelle interdiction temporaire d'habiter.

Un arrêté d'insalubrité irrémédiable fixe le délai d'effet de l'interdiction définitive d'habiter les lieux et prescrit éventuellement les mesures visant à rendre les locaux inutilisables après leur libération voire leur éventuelle démolition.

#### La résorption d'habitat insalubre

Il s'agit d'une opération lourde prenant en charge le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition des immeubles sous déclaration d'utilité publique. Ceux-ci sont démolis et éventuellement reconstruits grâce à des subventions d'Etat.

L'utilisation de ces trois outils peut s'effectuer de manière complémentaire.

### **L'intervention publique pour restructurer les îlots trop denses ou en cas de défaillance des propriétaires**

#### 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 Conseil Municipal a délibéré en ce sens le 4 juillet 2005 pour que par la Communauté Urbaine délègue le droit de préemption urbain pour les îlots déterminés ci-dessus.

#### 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.

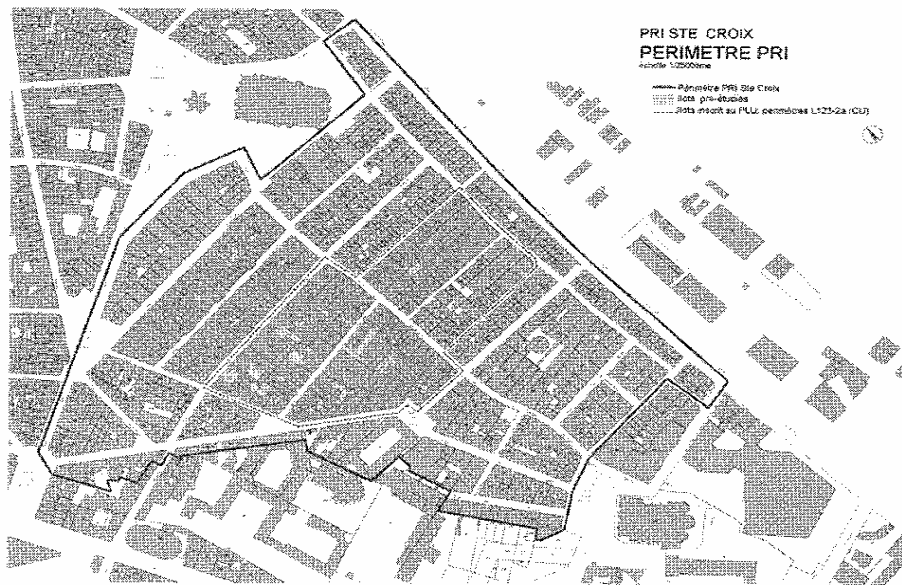
Par ailleurs des systèmes de financement ou préfinancement des travaux faciliter les travaux de certains propriétaires et locataires en fonction de leur ressources.

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.

Il est donc proposé qu'un périmètre de restauration immobilière soit établi sur St Michel Ste Croix (cf. périmètre PRI p 6) afin de traiter les îlots identifiés en étude préalable et d'inscrire la dynamique de ce secteur dans le prolongement de la démarche engagé sur le quartier St Michel par le périmètre de restauration immobilière St Eloi Salinières.

## PERIMETRE SAINTE CROIX



Le périmètre se délimite comme suit :

<b>Rue des Faures</b>	du n° 2 au 6
<b>Quai de la Grave</b>	du n° 1 au 8
<b>Place Duburg</b>	du n° 1 au 7
<b>Rue des Allamandiers</b>	Côté Impair du n° 1 à 3 – Côté pair du n° 2 au 32
<b>Quai de la Monnaie</b>	du n° 1 au 30
<b>Quai Sainte Croix</b>	du n° 1 au 15
<b>Rue Carpenteyre</b>	Côté impair du n° 7 au 87 – Côté pair du n° 2 au 92
<b>Rue des Fours</b>	Côté impair du n° 1 au 25 – Côté pair du n° 2 au 30
<b>Rue Le Reynart</b>	Côté impair du n° 1 au 33 – Côté pair du n° 2 au 34
<b>Rue Andronne</b>	Côté impair du n° 3 au 37 – Côté pair du n° 4 au 36
<b>Rue Bayssac</b>	Côté impair du n° 7 au 25 – Côté pair du n° 2 au 26
<b>Rue Carbonneau</b>	Côté impair du n° 1 au 25 – Côté pair du n° 4 au 26
<b>Rue Porte de la Monnaie</b>	Côté impair du n° 1 au 33 – Côté pair du n° 2 au 42
<b>Rue Saint Benoit</b>	Côté impair du n° 1 au 19 – Côté pair du n° 2 au 20
<b>Rue des Bénédictines</b>	Côté impair du n° 1 au 5 – Côté pair du n° 2 au 8
<b>Rue du Port</b>	Côté impair du n° 3 au 21 – Côté pair du n° 2 au 6
<b>Rue du Moulin</b>	du n° 2 au 4
<b>Rue Camille Sauvageau</b>	Côté impair du n° 1 au 113 – Côté pair du n° 6 au 104
<b>Place Canteloup</b>	du n° 11 au 20
<b>Rue Gaspard Philippe</b>	du n° 2 au 32
<b>Place du Maucaillou</b>	du n° 2 au 7
<b>Rue Planterose</b>	Côté impair du n° 1 au 35 – Côté pair du n° 2 au 42
<b>Rue des Bouviers</b>	Côté impair du n° 1 au 41 – Côté pair du n° 2 au 42
<b>Rue des Vignes</b>	Côté impair du n° 1 au 45 – Côté pair du n° 2 au 56
<b>Rue Nérigean</b>	Côté impair du n° 1 au 33 – Côté pair du n° 2 au 34
<b>Rue Traversanne</b>	Côté impair du n° 1 au 37 – Côté pair du n° 2 au 42
<b>Rue Saumenude</b>	Côté impair du n° 3 au 17 – Côté pair du n° 2 au 22
<b>Rue Clare</b>	du n° 2 au 20
<b>Place des Capucins</b>	n° 1 – 60 et 61
<b>Rue du Hamel</b>	Côté impair du n° 1 au 49 – Côté pair du n° 2 au 62 bis
<b>Place du Séminaire</b>	du n° 2 au 6
<b>Place Léon Duguit</b>	du n° 1 au 9
<b>Rue du Portail</b>	Côté impair du n° 5 au 25 – Côté pair du n° 2 au 22
<b>Place Renaudel</b>	du n° 12 au 15
<b>Rue Berrouet</b>	Côté impair n° 3 au 11 – Côté pair du n° 2 au 8
<b>Rue du Noviciat</b>	Côté impair du n°1 au 21–Côté pair du n°4 au 20

