

DELEGATION DE Mme Elizabeth TOUTON

D -20110036

**Nouveau dispositif d'aide à l'accession à la propriété. Passeport
1er logement. Autorisation. Décision.**

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

Dans le parcours résidentiel, l'accession à la propriété représente un objectif primordial pour un grand nombre de ménages, synonyme de sécurité et de constitution d'un patrimoine transmissible à leurs enfants. Pour la collectivité, l'accession à la propriété est également une priorité, tant pour favoriser le parcours résidentiel que pour favoriser la mixité sociale dans les opérations d'aménagement par de l'accession à coût maîtrisé.

Or, si la demande est forte sur l'agglomération, le niveau des prix de vente rend difficile une acquisition pour les primo-accédants à revenus moyens et modestes, particulièrement dans le logement neuf, les contraignant souvent à reporter leur projet en périphérie lointaine, avec pour effet une amplification de l'étalement urbain.

La Ville souhaite donc poursuivre son effort en faveur de l'accession, dans la continuité de son précédent dispositif « Déclat Propriétaire ». Dans la perspective d'une ville durable au sein d'une métropole millionnaire, l'objectif fixé par la Ville est désormais de produire 55% de logements à un coût maîtrisé dans toute nouvelle opération d'aménagement, décomposés en 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession maîtrisée à la propriété.

Le Prêt à taux zéro renforcé de l'Etat

L'Etat vient de modifier son système d'aide à la propriété, remplaçant la multiplicité des dispositifs actuels, parfois difficile à appréhender, par un nouveau dispositif ambitieux, le Prêt à taux zéro renforcé ou « PTZ+ », mis en place au 1^{er} janvier 2011. Celui-ci pourra être accordé à tous les primo-accédants à la propriété sans conditions de ressources, avec des montants largement bonifiés par rapport à l'ancien PTZ et majorés selon la performance énergétique du logement acquis et la composition familiale. Pour Bordeaux, qui se situe en zone tendue, les montants du prêt à taux zéro pourront atteindre 69 650 € pour un ménage de trois personnes à plus de 94 000 € pour un couple avec trois enfants pour un logement en BBC.

Une aide complémentaire de la Ville

Ce nouveau système d'aide ne requiert plus l'aide financière d'une collectivité locale pour être déclenché. Néanmoins, au regard du budget moyen d'un ménage bordelais, toute aide complémentaire est de nature à augmenter sensiblement la solvabilité dans le cadre d'un projet d'accession à la propriété. La ville de Bordeaux souhaite donc mettre en place un dispositif complémentaire au PTZ+, sous conditions de ressources et à destination des familles, en particulier pour contrer la tendance générale des grandes agglomérations à concentrer des personnes seules.

Les ménages ciblés

Il apparaît en effet primordial d'aider les familles dont le projet d'accession à la propriété est bien arrêté, mais qui n'ont pas de possibilité de le concrétiser à moins de s'éloigner fortement de la ville-centre. Ces ménages ont des ressources limitées, soit moins de 2200 € environ par mois pour un ménage de trois personnes ayant besoin d'un T3, ou moins de 3300 € par mois pour un ménage de quatre personnes ayant besoin d'un T4.

Un large partenariat

Un partenariat a donc été recherché avec les Promoteurs immobiliers, les Bailleurs sociaux, le Crédit Foncier de France, Action Logement, le CILSO et la SACICAP de la Gironde, chacun acteur essentiel dans la chaîne du logement, afin de définir un système d'aide permettant un effet levier maximal sur le territoire bordelais.

Le principe

La ville met en place un nouveau dispositif à destination des ménages primo-accédants à la propriété, intitulé « Passeport 1^{er} logement » (selon les conditions décrites en annexe 1 de la présente délibération). Il donne sous conditions de ressources et de composition familiale droit à une subvention de 3000 € à 6000€ et accès à un dispositif partenarial très avantageux pour accéder à des logements à prix maîtrisés avec des prêts bonifiés, ce dans la limite des budgets impartis et des règles d'éligibilité propres à chaque partenaire.

Un double effet levier est ainsi attendu. D'une part, en agissant sur le financement de l'acquisition grâce aux partenaires financiers (selon la convention en annexe 2 à la présente délibération) afin d'avoir une solvabilisation maximale des ménages. D'autre part, en agissant sur l'offre en logements abordables avec les promoteurs et bailleurs, en développant une gamme de logements labellisés « Passeport 1^{er} logement » à coûts et qualité maîtrisés.

En complément, un dispositif est mis en place dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers anciens dégradés (PNRQAD) afin de faciliter une accession rendue souvent difficile par le volume et la spécificité des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement acquis, compte tenu des contraintes patrimoniales.

Augmenter la solvabilité des ménages

Pour agir sur la solvabilité des ménages, la première convention annexée à la présente délibération engage les partenaires financiers à octroyer aux ménages éligibles des prêts avantageux permettant d'accroître très sensiblement l'enveloppe globale de l'opération.

Ainsi l'intégration de la subvention de la Ville dans le prêt principal, l'octroi d'un prêt supplémentaire sans intérêt ou à taux réduit et le mécanisme de différé d'amortissement permettent de dégager une enveloppe supplémentaire de 12 000 € à 20 000 € selon les opérations.

Développer une offre de logements abordables, labellisés « Passeport 1^{er} logement »

Pour agir sur l'offre en logements abordables, une convention sera signée avec les promoteurs qui le souhaitent les engageant à produire des logements en accession maîtrisée à la propriété, conformément aux objectifs fixés par la Ville pour les opérations d'aménagement, pour un coût inférieur à 3000 € TTC par m² de surface habitable.

Les bailleurs sociaux qui le souhaitent s'engageront également par convention à produire des logements en accession sociale à la propriété, pour un coût inférieur à 2500 € TTC par m² de surface habitable (hors parking), notamment en mobilisant le Prêt social location-accession (PSLA) qui permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (5,5%).

En contrepartie, ces logements seront labellisés « Passeport 1^{er} logement » et donneront droit, pour les ménages éligibles, au dispositif privilégié de financement mis en place par la Ville.

Sur le territoire du PNRQAD

Concernant l'ancien, il est décidé de privilégier le périmètre du centre historique constitué par le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), afin d'obtenir un véritable effet levier dans ce quartier. Le dispositif est également destiné à permettre un accroissement de la qualité des logements sur ce plan, et de ce fait réservé aux logements en étiquette énergétique E, F, G au moment de l'acquisition, sous condition d'effectuer des travaux d'économie d'énergie dans le délai d'un an suivant l'acquisition.

Effet levier attendu

Pour un couple avec un enfant gagnant environ 2200 € par mois, le PTZ renforcé de l'Etat permet déjà d'avoir un coût d'opération de 164 000€ environ avec un taux d'effort de 30%, ce qui correspond à un T3 en accession sociale ou un T2 en accession libre.

Grâce au dispositif « Passeport 1^{er} Logement » et à la participation de tous les partenaires, le coût maximal d'opération pourra atteindre 186 000 € avec le même taux d'effort, c'est-à-dire que ce ménage pourra accéder à un T3 en accession maîtrisée à 3000€/ m² de surface habitable ou un T4 en accession sociale auprès d'un bailleur. Le dispositif permet donc d'acquérir une pièce en plus, l'effet levier obtenu avec la participation des partenaires étant dans ce cas supérieur à 20 000€.

Aussi, je vous demande de bien vouloir autoriser le maire à :

- 1 / signer la convention ci annexée avec le Crédit foncier de France, la SACICAP de la Gironde, le Comité Interprofessionnel du Logement du Sud-Ouest et Action logement
- 2 / signer toute convention relative à la mise en œuvre du dispositif d'aide à l'accession à la propriété, selon les conditions de la présente délibération.
- 3 / autoriser le versement d'une subvention de 3000€ à 6000€ aux ménages éligibles au dispositif d'aide à l'accession à la propriété tel que décrit dans l'annexe 1 à la présente délibération.

Annexe 1 – Subvention de la Ville aux primo-accédants à la propriété dans le cadre du dispositif « Passeport 1^{er} Logement ».

Conditions d'éligibilité des ménages au dispositif « Passeport 1^{er} Logement ».

- Il s'agit des ménages composés d'au moins un adulte et un enfant né ou à naître.
 - Ils doivent être primo-accédants à la propriété (selon la définition retenue pour l'octroi du PTZ), et bénéficier d'un PTZ+ de l'Etat.
 - Ils doivent acquérir un logement pour résidence principale sur la commune de Bordeaux :
 - ⇒ soit un logement neuf parmi les opérations labellisées « Passeport 1^{er} logement », selon les conditions décrites dans la convention avec les promoteurs et bailleurs en annexe 3 de la présente délibération,
 - ⇒ soit un logement ancien sur le territoire du PNRQAD ayant un diagnostic de performance énergétique égal aux lettres E, F, G au moment de l'acquisition, et sous condition résolutoire que l'acquéreur s'engage à effectuer des travaux de réhabilitation du bien acquis permettant d'atteindre une étiquette énergétique A, B, C ou D après travaux, dans la première année suivant l'acquisition du logement.
- ⇒ Ces ménages devront résider au moins 5 ans dans leur futur logement sauf cas de force majeure dûment établi (raisons de santé, divorce, mutation professionnelle à plus de 70km, chômage de longue durée).

- ⇒ Leurs ressources doivent être inférieures aux plafonds suivants:

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources PSLA en 2010 (revenu fiscal de référence)
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €
6 et plus	44 425 €

- ⇒ Les plafonds de ressources retenus sont les plafonds du Prêt social Location-accession (PSLA), et sont réévalués périodiquement par l'Etat. Ils correspondent au cumul des revenus fiscaux de référence de chaque personne vivant au foyer de l'accédant (année N-2 ou N-1 selon la période de dépôt de la demande, selon les conditions fixées pour le PSLA).
- ⇒ Ces conditions devront être réalisées au jour de la signature du contrat de réservation qui sera enregistré ou de la promesse de vente pour une acquisition dans l'ancien.

Séance du lundi 31 janvier 2011

Subvention de la Ville

Une subvention de 3000 € à 6000€ est octroyée par la Ville aux ménages éligibles décrits ci-dessus, selon la répartition suivante :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Aide de la Ville
2 ou 3	3 000 €
4	4 000 €
5	5 000 €
6 et plus	6 000 €

Instruction des dossiers et versement de l'aide de la Ville

Pour bénéficier du dispositif « Passeport 1^{er} Logement », une demande écrite devra être envoyée en mairie, accompagnée des justificatifs nécessaires. La Ville contrôlera les ressources, ainsi que la labellisation « Passeport 1^{er} Logement » de l'opération concernée dans le cas de l'acquisition d'un logement neuf.

Les ménages recevront alors leur « passeport », en fait un carnet expliquant les étapes du processus (accession à la propriété en général, plus les conditions d'obtention de la subvention de la Ville et des avantages partenaires). Ils seront alors incités à prendre contact avec le Crédit foncier, la SACICAP de la Gironde, et Action logement (CILSO ou autre collecteur) pour bénéficier de l'effet levier maximal pour leur projet immobilier.

Chaque subvention fera l'objet d'une délibération et sera notifiée par courrier au bénéficiaire. L'attribution de la subvention interviendra sous condition suspensive d'une régularisation de la signature du contrat de réservation du logement.

Dans tous les cas, la subvention de la Ville sera versée au notaire en charge de l'acte de vente authentique, sur attestation de la signature effective de l'acte. En aucun cas la participation ne sera versée directement au bénéficiaire.

Sort de l'aide la Ville en cas de revente du logement :

L'aide la Ville restera acquise au bénéficiaire si le logement est conservé pendant cinq ans au moins à compter de la signature de l'acte d'acquisition. Dans le cas contraire et quelle que soit la forme de la cession (vente, donation, démembrement du droit de propriété, apport en société), l'aide devra être reversée à la Ville dans les trois mois de la survenance de l'évènement. Cette clause de remboursement ne s'applique pas en cas de transmission par décès.

Acquisition dans l'ancien, en périmètre PNRQAD

Le paiement de la subvention interviendra selon les conditions décrites ci-dessus et après engagement formel de l'acquéreur à effectuer des travaux de réhabilitation permettant d'atteindre un Diagnostic de performance énergétique du logement après travaux correspondant aux lettres A, B, C ou D. L'acquéreur devra justifier vis-à-vis de la Ville des travaux d'économie d'énergie effectués au plus tard un an après signature de l'acte de vente définitif. Dans le cas contraire, l'aide devra être reversée à la Ville dans les trois mois qui suivent.

Annexe 2

Convention de Partenariat entre la ville de Bordeaux, le Crédit Foncier de France, Action Logement, le CILSO et la SACICAP de la Gironde, relative à l'accèsion maîtrisée à la propriété.

ENTRE :

La ville de Bordeaux, représentée par son Maire Alain Juppé, désigné dans ce qui suit sous le terme « la ville de Bordeaux », agissant au nom et pour le compte de la Ville en vertu de la délibération du conseil municipal du reçue en Préfecture de Gironde le

D'UNE PART,

ET

Le Crédit Foncier de France, représenté par Monsieur Alexandre Billet, Directeur Régional *(à confirmer)*

Action Logement, représenté par Monsieur Eric THUILLEZ membre du Directoire, *(à confirmer)*

Le Comité Interprofessionnel du Logement du Sud-Ouest, ci-dessous dénommé « le CILSO » représenté par son Président, Monsieur Jean Robert,

La SACICAP de la Gironde, représentée par son Président, Monsieur Norbert Hieramente,

D'AUTRE PART

ci-après désignés collectivement par « les Parties »,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Dans le parcours résidentiel, l'accèsion à la propriété représente un objectif primordial pour un grand nombre de ménages, synonyme de sécurité et de constitution d'un patrimoine transmissible à leurs enfants. Pour la collectivité, l'accèsion à la propriété est également une priorité, tant pour favoriser le parcours résidentiel que pour favoriser la mixité sociale dans les opérations d'aménagement par de l'accèsion à coût maîtrisé.

Or, si la demande est forte sur l'agglomération, le niveau des prix de vente rend difficile une acquisition pour les primo-accédants à revenus moyens et modestes, particulièrement dans le logement neuf, les contraignant souvent à reporter leur projet en périphérie lointaine, avec pour effet une amplification de l'étalement urbain.

La Ville souhaite donc poursuivre son effort en faveur de l'accèsion, dans la continuité de son précédent dispositif « Déclis Propriétaire ». Dans la perspective d'une ville durable au sein d'une métropole millionnaire, l'objectif fixé par la Ville est désormais de produire 55% de logements à un coût maîtrisé dans toute nouvelle opération d'aménagement,

décomposés en 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession maîtrisée à la propriété.

Le Prêt à taux zéro renforcé

L'Etat vient de modifier son système d'aide à la propriété, remplaçant la multiplicité des dispositifs actuels, parfois difficile à appréhender, par un nouveau dispositif ambitieux, le Prêt à taux zéro renforcé ou « PTZ+ », mis en place au 1^{er} janvier 2011. Celui-ci pourra être accordé à tous les primo-accédants à la propriété sans conditions de ressources, avec des montants largement bonifiés par rapport à l'ancien PTZ et majorés selon la performance énergétique du logement acquis et la composition familiale. Pour Bordeaux, qui se situe en zone tendue, les montants du prêt à taux zéro pourront atteindre 69 650 € pour un ménage de trois personnes à plus de 94 000 € pour un couple avec trois enfants pour un logement en BBC.

Une aide complémentaire de la Ville

Ce nouveau système d'aide ne requiert plus l'aide financière d'une collectivité locale pour être déclenché. Néanmoins, au regard du budget moyen d'un ménage bordelais, toute aide complémentaire est de nature à augmenter sensiblement la solvabilité dans le cadre d'un projet d'accession à la propriété. La ville de Bordeaux souhaite donc mettre en place un dispositif complémentaire au PTZ+, sous conditions de ressources et à destination des familles, en particulier pour contrer la tendance générale des grandes agglomérations à concentrer des personnes seules.

Les ménages ciblés

Il apparaît en effet primordial d'aider les familles dont le projet d'accession à la propriété est bien arrêté, mais qui n'ont pas de possibilité de le concrétiser à moins de s'éloigner fortement de la ville-centre. Ces ménages ont des ressources limitées, soit moins de 2200 € environ par mois pour un ménage de trois personnes ayant besoin d'un T3, ou moins de 3300 € par mois pour un ménage de quatre personnes ayant besoin d'un T4.

Un large partenariat

Un partenariat a donc été recherché avec les Promoteurs, les Bailleurs sociaux, le Crédit Foncier de France, Action Logement, le CILSO et la SACICAP de la Gironde, chacun acteur essentiel dans la chaîne du logement, afin de définir un système d'aide permettant un effet levier maximal sur le territoire bordelais.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectif de définir les conditions du partenariat entre la ville de Bordeaux, le Crédit Foncier de France, Action Logement, le CILSO, la SACICAP de la Gironde, dans le cadre de la politique du logement menée par la Ville, en vue de favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants.

Article 2. LES OBJECTIFS DU PARTENARIAT

La ville met en place un nouveau dispositif à destination des ménages primo-accédants à la propriété, intitulé « Passeport 1^{er} logement », selon les conditions décrites dans la délibération n° du 31 janvier 2011. Il donne sous conditions de ressources et de composition familiale droit à une subvention de 3000 € à 6000€ et accès à un dispositif partenarial très avantageux pour accéder à des logements à prix maîtrisés avec des prêts bonifiés, ce dans la limite des budgets impartis et des règles d'éligibilité propres à chaque partenaire.

Un double effet levier est ainsi attendu. D'une part, en agissant sur le financement de l'acquisition grâce aux partenaires financiers, selon les termes de la présente convention, afin d'avoir une solvabilisation maximale des ménages. D'autre part, selon les termes d'une convention passée avec les bailleurs et promoteurs locaux, en agissant sur l'offre en logements abordables en développement une gamme de logements labellisés « Passeport 1^{er} logement » à coûts et qualité maîtrisés.

En complément, un dispositif est mis en place dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers anciens dégradés (PNRQAD) afin de faciliter une accession rendue souvent difficile par le volume et la spécificité des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement acquis, compte tenu des contraintes patrimoniales.

Article 3. CONDITIONS DU PARTENARIAT

Les signataires de la présente convention mettent en place un dispositif d'aide à l'accession à la propriété immobilière et destiné aux ménages répondant aux critères définis dans le présent article.

Conditions d'éligibilité des ménages au dispositif « Passeport 1^{er} Logement ».

- Il s'agit des ménages composés d'au moins un adulte et un enfant né ou à naître.
- Ils doivent être primo-accédants à la propriété (selon la définition retenue pour l'octroi du PTZ), et bénéficier d'un PTZ + de l'Etat
- Ils doivent acquérir un logement pour résidence principale sur la commune de Bordeaux:
 - ⇒ soit un logement neuf parmi les opérations labellisées « Passeport 1^{er} logement »,
 - ⇒ soit un logement ancien sur le territoire du PNRQAD et au diagnostic de performance énergétique égal aux lettres E, F, G au moment de l'acquisition, et sous condition résolutoire que l'acquéreur s'engage à effectuer des travaux de réhabilitation du bien acquis permettant d'atteindre une étiquette énergétique A, B, C ou D après travaux, dans la première année suivant l'acquisition du logement.
- ⇒ Ces ménages devront résider au moins 5 ans dans leur futur logement sauf cas de force majeure dûment établi (raisons de santé, divorce, mutation professionnelle à plus de 70km, chômage de longue durée).

Séance du lundi 31 janvier 2011

⇒ Leurs ressources doivent être inférieures aux plafonds suivants:

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources PSLA en 2010 (revenu fiscal de référence)
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €
6 et plus	44 425 €

⇒ Les plafonds de ressources retenus sont les plafonds du Prêt social Location-accession (PSLA), et sont réévalués périodiquement par l'Etat. Ils correspondent au cumul des revenus fiscaux de référence de chaque personne vivant au foyer de l'accédant (année N-2 ou N-1 selon la période de dépôt de la demande, selon les conditions fixées pour le PSLA).

⇒ Ces conditions devront être réalisées au jour de la signature du contrat de réservation qui sera enregistré.

⇒ Un comité de pilotage, rassemblant des représentants du Crédit Foncier de France, d'Action Logement, du CILSO et de la SACICAP de la Gironde se réunira trimestriellement afin de valider conjointement les dossiers éligibles au « Passeport 1er Logement ».

⇒ Ce comité se réserve le droit de refuser un dossier même si toutes les conditions décrites ci-dessus sont réunies, dans le cas où un risque mettant en jeu la solvabilité à venir des ménages apparaîtrait.

Article 4. ENGAGEMENTS DES PARTIES

Pour les ménages retenus par le comité des financeurs pour bénéficier du « Passeport 1^{er} Logement », selon les conditions décrites en article 2 de la présente convention, les Parties s'engagent à mettre en place les actions suivantes.

La ville de Bordeaux s'engage à :

⇒ Octroyer une subvention de 3 000 € à 6 000 € aux familles éligibles, selon les termes de la délibération n° en date du 31 Janvier 2011.

⇒ Selon la composition familiale, la subvention de la Ville est la suivante :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Aide de la Ville
2 ou 3	3 000 €
4	4 000 €
5	5 000 €
6 et plus	6 000 €

Séance du lundi 31 janvier 2011

- ⇒ Indiquer aux ménages éligibles les dispositifs des partenaires ci-dessous mentionnés, ainsi que la liste actualisée des opérations labellisées « Passeport 1^{er} logement ». Les ménages seront incités à profiter de ces dispositifs partenariaux afin d'avoir un effet levier maximal sur leur acquisition, l'aide de la Ville leur restant acquise qu'ils en bénéficient ou non.
- ⇒ Mettre à disposition des moyens d'information du public sur le dispositif, à travers la mise à disposition de personnel et la constitution d'une plaquette d'information pratique renseignant les ménages sur le dispositif.

Le Crédit Foncier de France s'engage à :

- ⇒ Proposer systématiquement des Prêts à l'accession sociale (PAS) en complément du PTZ+ pour les familles répondant aux conditions d'éligibilité spécifiques à ce prêt. Ce financement sécurisé permettant en outre aux familles de bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).
- ⇒ Prendre en compte une partie des bénéfices financiers liés aux économies d'énergie réalisées pour les logements neufs bénéficiant du label BBC dans le calcul du taux d'effort.
- ⇒ Prendre en compte une partie des bénéfices financiers liés aux économies d'énergies suite à la réhabilitation d'un logement ancien pour actualiser le calcul du taux d'effort.
- ⇒ Proposer un prêt bonifié aux ménages qui intègre la subvention de la Ville en diminution de charge sur les cinq premières années de remboursement. Dans ce cas, la subvention de la Ville, toujours versée au notaire, sera donc reversée par le celui-ci au Crédit Foncier de France sur un compte technique lié au prêt. Le Crédit foncier intégrera mensuellement la quote-part de cette subvention en remboursement du prêt principal octroyé pour l'acquisition du logement. L'effet levier obtenu est estimé de 12 000 € à 15 000 € selon les projets et profils des ménages.
- ⇒ Remettre annuellement des analyses à la ville de Bordeaux permettant d'estimer l'effet levier total obtenu de sorte qu'elle puisse si nécessaire réorienter le dispositif en vue d'une meilleure efficacité.

Action Logement et le CILSO s'engagent à octroyer un prêt :

- ⇒ aux salariés des entreprises cotisant à Action Logement,
- ⇒ au taux nominal fixe égal au taux du Livret A défini annuellement selon le taux en vigueur au 31 décembre de l'année n-1, avec un taux minimum de 1.5% l'an et un taux maximum de 3% l'an (hors assurance), soit de 1,75% (hors assurance) pour l'année 2011,
- ⇒ sur une durée maximale de 20 ans,
- ⇒ pour une acquisition de logement neuf uniquement,
- ⇒ pour un montant compris entre 15 000€ minimum et 20 000€ maximum,
- ⇒ et ce, dans la limite des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de chaque collecteur d'Action Logement

La SACICAP de la Gironde s'engage à :

- octroyer un prêt « Missions sociales » sans intérêts de 15 000 € maximum pour une acquisition de logement neuf, pour les ménages ayant des ressources inférieures

ou égales aux plafonds de ressources PAS (prêt à l'accession sociale) en vigueur, avec possibilité de différé du remboursement si nécessaire.

octroyer un prêt « Missions sociales » sans intérêts de 10 000 € maximum pour une acquisition de logement ancien, pour les ménages ayant des ressources inférieures ou égales aux plafonds PAS en vigueur, avec possibilité de différé du remboursement si nécessaire.

Pour être éligibles, ces ménages devront avoir sans ce prêt un taux d'endettement supérieur à 30%, et avoir un apport personnel limité à 25% du montant total de l'opération.

Ce prêt, étant donné que les plafonds de ressources PAS retenus par la SACICAP sont plus bas que les plafonds de ressources PSLA, sera donc de fait destiné au public le plus modeste.

Ces prêts seront octroyés dans la limite d'une enveloppe annuelle de 750 000 €.

Article 5. SUIVI ET EVALUATION

Un bilan annuel permettra de suivre la mise en œuvre de la présente convention, en particulier de :

- ⇒ suivre la mise en œuvre du PTZ + de l'Etat et éventuellement ses modifications
- ⇒ suivre les profils des bénéficiaires du « Passeport 1^{er} Logement »
- ⇒ suivre les montants financiers engagés par les partenaires
- ⇒ d'identifier les ajustements éventuellement nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention.

Article 6. COMMUNICATION

Les Parties pourront organiser des actions conjointes de communication vers des tiers. Ces actions sont définies en commun dans leur contenu, leurs supports, leur calendrier et leur déclinaison sur le terrain, et doivent rester compatibles avec les plans et les calendriers de communication propres à chacune des Parties.

Dans leur communication propre relative à la mise en œuvre de la présente convention, quelle qu'en soit la forme et quel qu'en soit le support, les Parties s'engagent à respecter les axes de communication et les messages principaux définis en commun.

La ville de Bordeaux s'engage à mentionner le Crédit Foncier de France, Action Logement, le groupe CILSO, la SACICAP de la Gironde dans toute sa communication ayant trait au dispositif « Passeport 1^{er} Logement » et à y faire figurer leur logo.

Les partenaires s'engagent à faire figurer le logo de la ville de Bordeaux dans toute leur communication ayant trait au dispositif.

Article 7. DUREE DE LA CONVENTION ET RESILIATION

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les Parties et jusqu'au 31 décembre 2013, sans possibilité de reconduction tacite.

Elle pourra être modifiée par avenant au gré des Parties, sous réserve d'une validation en conseil municipal. Elle peut être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des Parties de l'une de ses obligations, moyennant un préavis de trois (3) mois. Dans ce cas, il est convenu que les dossiers ayant déjà fait l'objet d'une validation par le comité de pilotage seront menés à leur terme selon les modalités de la présente convention.

La ville de Bordeaux conserve, pour sa part, la faculté de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

Article 8. LITIGES

Tout litige entre les Parties relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la convention sera soumis aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Article 9. ELECTION DE DOMICILE

Pour la présente convention, il est fait élection de domicile, à savoir :

- pour la ville de Bordeaux, en l'hôtel de ville, Place Pey-Berland
- pour le Crédit Foncier de France,
- pour Action Logement
- pour le Groupe CILSO, 110 avenue de la Jallère – 33000 BORDEAUX
- pour la SACICAP de la Gironde, 110 avenue de la Jallère – 33000 BORDEAUX

Fait à Bordeaux, en 6 exemplaires, le

Pour la ville de Bordeaux, le Maire :

Pour le Crédit Foncier de France, Monsieur Alexandre Billet

Pour Action Logement, Monsieur Eric THUILLEZ

Pour le CILSO, le Président, Jean Robert :

Pour la SACICAP de la Gironde, le Président, Norbert Hieramente

MME TOUTON. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, comme vous le savez l'accèsion à la propriété est un objectif très important pour un grand nombre de Bordelais. C'est pour nous également une priorité car elle favorise le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les opérations d'aménagement.

Dans le cadre de notre politique de logement qui vous a été exposée au mois d'octobre dernier, 20% des logements réalisés dans ces opérations doivent être en accession sociale ou maîtrisée.

Parmi ces futurs accédants, un certain nombre seront des primo-accédants. La demande est réelle, mais ceux qui ont des revenus moyens ou modestes ont souvent du mal à acquérir du fait des niveaux des prix de vente.

Pour les aider la Ville souhaite donc poursuivre son effort en faveur de l'accèsion dans la continuité du précédent dispositif que nous avons mis en place, dénommé « Déclis », qui a permis à 150 ménages de devenir propriétaires.

Depuis le 1^{er} janvier l'Etat a modifié son système d'aide à l'accèsion à la propriété. Le PTZ+, Prêt à Taux Zéro+, simplifie et bonifie l'ancien PTZ.

Pour Bordeaux qui se situe en zone tendue, les montants des prêts à taux zéro pourront atteindre 69.500 euros pour un couple avec un enfant.

Dans le cas d'un couple avec trois enfants qui achète un logement en BBC, le prêt peut atteindre 94.000 euros.

Par contre il est accordé sans conditions de ressources, et l'aide financière d'une collectivité locale n'est plus requise.

Cependant, nous souhaitons, comme je vous l'ai dit, apporter une aide complémentaire de façon à augmenter la solvabilité de certains acquéreurs. Il nous paraît primordial de cibler les couples avec enfants et les familles monoparentales sous plafond de ressources.

Les ressources seraient de moins de 2.200 euros par mois pour un ménage de trois personnes, donc avec un enfant, ayant besoin d'un T3, et de moins de 3.300 euros par mois pour un ménage de 4 personnes souhaitant un T4.

Nous avons donc recherché avec les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux, le Crédit Français de France, Action Logement, le CILSO et la SACICAP de la Gironde un système d'aide innovant que nous avons appelé « Passeport 1^{er} logement ». Ce passeport donne droit à une subvention de la Ville de 3000 à 6000 euros selon la composition de la famille, et donne accès à un dispositif partenarial très avantageux pour accéder à des logements à des prix maîtrisés avec des prêts bonifiés qui complètent le PTZ+ gouvernemental.

Un double effet de levier est ainsi attendu, d'une part en agissant sur le financement de l'acquisition, d'autre part sur une offre de logements abordables labellisés « Passeport 1^{er} logement ».

Nous signerons prochainement une convention avec les promoteurs et une avec les bailleurs sociaux dans laquelle ils s'engageront à produire des logements neufs pour ce qui est des promoteurs à 3.000 euros le mètre carré, et à 2.500 euros le mètre carré pour les bailleurs sociaux.

Ces conventions fixeront aussi des objectifs quantifiés sur le nombre de logements qu'ils pourront produire chaque année.

Dans l'ancien il est décidé de privilégier le périmètre du PNRQAD. Il sera demandé un accroissement de la qualité énergétique des logements. Evidemment les acquéreurs devront s'engager sur des travaux qui permettront d'améliorer ces performances.

Pour illustrer cet effet que nous attendons, un exemple : pour un couple avec un enfant gagnant donc environ 2.200 euros par mois, le PTZ renforcé de l'Etat permet déjà d'avoir un coût d'acquisition de 164.000 euros avec un taux d'effort de 30%, ce qui correspond à un T3 en accession sociale, ou à un T2 en accession libre.

Grâce au dispositif que nous mettons en place et à la participation de tous les partenaires, le coût deviendra 186.000 euros pour 164.000, avec le même taux d'effort. C'est-à-dire que ce ménage pourra accéder à un T3 en accession maîtrisée, ou à un T4 en accession sociale.

Vous trouverez en annexe toutes les modalités que nous avons mises en place avec nos partenaires.

Je tenais à dire que Monsieur le Maire a présenté ce dispositif à l'ensemble des bailleurs et des promoteurs. Il a reçu un accueil très favorable. Un certain nombre de logements sont déjà programmés par des opérateurs. Ils pourront très vite être labellisés « Passeport 1^{er} logement », comme par exemple l'opération d'ING aux Terrasses d'Armagnac, ou encore une résidence de Clairsienne avenue Emile Counord.

Pour terminer je voulais vous dire qu'étant donné le caractère innovant de ce dispositif et de ce partenariat nous l'évaluerons en fin d'année et nous apporterons si nécessaire des adaptations par avenant.

M. le MAIRE. -

Merci Madame.

Qui souhaite prendre la parole ?

Mme NOËL

MME NOËL. -

Monsieur le Maire, juste un mot sur cette délibération que nous approuvons et que nous voterons.

Elle nous paraît intéressante en particulier parce qu'elle permet d'aider l'accession à la propriété, mais également parce que l'intervention de la ville dans ses modalités de mise en œuvre permet de pallier les évolutions récentes négatives du dispositif national.

Vous le savez, nous nous étions fortement interrogés et nous avons critiqué le nouveau dispositif mis en place par le gouvernement qui s'ouvrait à tous les primo-accédants sans condition de ressources et qui par ailleurs ne requérait pas une aide complémentaire de la collectivité.

Il se trouve que la Ville par cette délibération compense quelque peu le désengagement de l'Etat par cet engagement puisqu'elle abonde le prêt de l'Etat par une aide

Séance du lundi 31 janvier 2011

complémentaire et par ailleurs elle cible les ménages dont les ressources sont limitées, ce qui constituait deux écueils extrêmement importants du dispositif national.

Le troisième point qui nous paraît intéressant c'est le fait que l'aide soit également conditionnée à la performance énergétique des logements acquis. Ça nous paraît également un point devant être mis en avant.

Une remarque néanmoins concernant cette délibération. Elle ne prévoit pas à ce stade d'enveloppe financière précise. Il s'agit d'une phase de présentation de vote du nouveau dispositif.

Il nous a été notifié en commission – vous allez peut-être me le confirmer – que 50 à 100 logements étaient prévus par an. Nous comprenons bien qu'il s'agit d'une phase de démarrage avec une mise en œuvre qui nécessairement se fera progressivement. Donc à ce stade pas d'opposition de notre part, mais évidemment il sera important que petit à petit il y ait des enveloppes financières qui aillent en progressant et qui soient affichées.

M. le MAIRE. -

Merci.

M. MAURIN

M. MAURIN. -

L'absence de conditions de ressources pour le nouveau dispositif de prêt à taux zéro de l'Etat nous fait douter sur le caractère social de ces dispositifs. Même s'il y a une condition d'occupation des nouveaux logements de 5 ans, le risque existe qu'au bout de 5 ans ces logements soient portés à la location privée.

Par contre nous nous félicitons que l'aide complémentaire que la Ville apporte tienne compte de ces niveaux de ressources des primo-accédants.

Donc nous allons nous abstenir sur le dossier.

M. le MAIRE. -

M. MOGA

M. MOGA. -

Monsieur le Maire, je suis concerné par le « Passeport 1er logement » à plus d'un titre :

- parce que ce chiffre de 20% d'accession à la propriété c'est vous qui avez su l'imposer pour le programme d'Euratlantique et dans Bordeaux Sud, en plus des 35% de logements sociaux ;

- parce que grâce à ce dispositif d'accession des familles qui gagnent le SMIC vont pouvoir devenir propriétaire ;

- parce que le « Passeport 1^{er} logement » va aussi s'appliquer sur les appartements à rénover, ou les petites échoppes de notre quartier ;

Séance du lundi 31 janvier 2011

- parce que je sais que ça marche et combien cela rend les gens heureux. A l'îlot Saint-Jean, à l'îlot d'Armagnac les gens m'ont remercié parce que grâce à la mairie ils ont pu faire avec l'ancien dispositif « Déclic » ce qui leur semblait inenvisageable : acheter un chez-soi.

Voilà une belle mesure sociale pour nos concitoyens.

M. le MAIRE. -

Merci.

Mme TOUTON sur le financement.

MME TOUTON. -

Juste une précision sur le financement. Nous avons voté en décembre le budget du logement. L'enveloppe destinée à l'accession à la propriété pour l'année 2011 est de 600.000 euros.

M. le MAIRE. -

Merci. Pas d'oppositions sur ce dispositif ? Pas d'abstentions non plus ?

Abstention du groupe communiste.

C'est une très bonne mesure.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

D -20110037

Programme National de Rénovation Urbaine. Opération isolée à la Bastide-Benauge. Secteur Aubiers-Cracovie. Projet de convention 2011-2013 avec l'ANRU. Autorisation de signature.

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

Mesdames, Messieurs,

Les quartiers de la Benauge et des Aubiers, tous deux quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville et classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS), comptent chacun plus de 1 000 logements sociaux et 3 000 habitants, et présentent des problématiques socio économiques fortes avec une quasi monofonctionnalité résidentielle.

Ces deux quartiers sont situés dans l'arc de développement durable défini par la Ville de Bordeaux et au cœur de projets d'ampleur. De nombreux projets d'aménagement sont en cours ou à venir : l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, les projets Bastide-Niel et Bastide-Brazza, le pont Bacaln-Bastide, le projet des Bassins à flot, la ZAC Ravezies, le futur écoquartier Ginko.

Si aucune intervention n'est menée sur ces deux quartiers, ils risquent de rester à la marge du développement du territoire. Il s'agit aujourd'hui de les insérer dans la dynamique du projet Bordeaux 2030 et d'amorcer un changement en profondeur de ces quartiers afin d'offrir de meilleures conditions de vie aux habitants et rétablir l'équilibre territorial.

C'est pourquoi l'ANRU a décidé de financer une première phase opérationnelle sur les quartiers de la Benauge et des Aubiers afin de donner un signal fort de changement et amorcer un futur projet de renouvellement urbain : en mai 2009, l'ANRU a réservé une enveloppe d'un million d'euros au titre des opérations isolées pour participer à la rénovation de ces deux quartiers. La convention qui vous est présentée définit le contenu et les modalités de mise en œuvre de cette opération isolée, ainsi que les engagements respectifs des signataires, la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine, l'Etat, la Caisse des Dépôts, l'OPAC Aquitanis et la SA Coligny.

Le lancement d'une phase opérationnelle est envisageable dès 2011 sur la base des études préalablement menées en vue de l'élaboration d'un projet urbain, et qui font l'objet de compléments actuellement.

Sur le quartier Bastide Benauge, la Ville de Bordeaux a engagé dès 2006 une étude de renouvellement urbain ; cette étude s'est achevée en juin 2008 et une première phase opérationnelle a été identifiée, objet de la présente convention.

Sur le secteur Aubiers Cracovie, un marché de définition a été lancé par la Ville en juillet 2007 visant la définition d'une opération de rénovation urbaine ; en juin 2009, le jury a désigné l'équipe Dusapin-Leclercq lauréate du marché de définition, ce qui a permis de définir des fondamentaux pour un futur projet.

D'autre part, sur les deux secteurs, une démarche de gestion urbaine de proximité a été lancée depuis plus d'un an. Cette démarche se fait en concertation avec les habitants, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie. Elle permettra de mettre en œuvre des actions d'accompagnement au projet de renouvellement urbain à venir.

La première phase opérationnelle mise en œuvre sur les deux quartiers, objet de la présente convention, comprend les actions suivantes.

I. Quartier Bastide-Benauge

1. Etude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie

Suite à l'étude lancée en 2006 par la Ville, un nouveau contexte (annonce du départ du collège Jacques Ellul en 2016, tracé d'un futur TCSP non validé) et la nécessité d'étudier la problématique du renouvellement urbain à une échelle plus cohérente avec le fonctionnement du secteur ont mis en évidence la nécessité de lancer une étude complémentaire plus large. Ainsi, les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac ont lancé conjointement une étude dont l'objectif est de disposer, début 2011, d'un projet de renouvellement urbain du secteur Joliot Curie avec une déclinaison opérationnelle à l'échelle des quartiers. Un projet global de rénovation urbaine du quartier de la Benauge pourra donc être mis en œuvre à compter de début 2011.

1. Construction de 25 logements sociaux en anticipation des besoins en relogement

Une opération de construction neuve de 25 logements par le bailleur Coligny est envisagée afin d'assurer le relogement des habitants de la Benauge dont le logement est voué à la démolition ou à une réhabilitation lourde. Il s'agit d'anticiper la démolition ou la réhabilitation lourde de bâtiments de la cité Blanche à la Benauge qui posent des problèmes techniques et urbains. Les logements construits se répartiront en 15 PLUS CD et 10 PLAi.

Il est à noter que la reconstitution de l'offre des deux secteurs, Benauge et Aubiers-Cracovie, se fera sur une même parcelle repérée sur le quartier de la Bastide. Celle-ci sera prochainement mise en vente et fait actuellement l'objet d'une négociation avec le propriétaire (Peugeot) ; à défaut d'accord, la Cub exercera son droit de préemption et cédera, ensuite, le terrain à Aquitanis. Le projet sera mené en co-maîtrise d'ouvrage par les deux bailleurs sociaux, Coligny (reconstitution de l'offre de la Benauge) et Aquitanis (reconstitution de l'offre des Aubiers et offre nouvelle). Il s'agit d'une opération mixte avec la construction d'une centaine de logements dont 50% de locatifs sociaux par les deux bailleurs sociaux et 50% de logements libres par un promoteur privé. Les logements sociaux répondront aux besoins de relogement des habitants en termes de typologie et de montant de loyer.

2. Aménagement d'une aire de jeux et d'un boulodrome, et construction d'un local associatif pour les boulistes

Une opération de construction de 18 maisons individuelles par Aquitanis le long de la rue du Petit Cardinal a été actée suite à l'étude lancée en 2006. Pour cela, des équipements publics doivent être déplacés à l'intérieur du quartier. Ainsi, une nouvelle aire de jeux sécurisée pour les enfants et un boulodrome seront aménagés à proximité du groupe scolaire ; un nouveau local pour l'association des boulistes sera également construit sur le même site et pourra être mis à disposition d'autres associations du quartier.

I. Secteur Aubiers-Cracovie

1. Etude pré-opérationnelle sur le secteur Aubiers-Cracovie

La Ville va lancer une étude pré-opérationnelle en 2011 afin de préciser les orientations définies par le marché de définition sur deux secteurs prioritaires définis : le premier concerne la résidence des Aubiers en lien avec la recomposition urbaine autour du cours des Aubiers et de sa prolongation, l'autre concerne la résidence du lac en lien avec le futur écoquartier Ginko. L'objectif est de disposer d'un projet de renouvellement urbain d'ici fin 2011 sur ces deux secteurs prioritaires pré-opérationnels.

1. Démolition de 12 logements dans la résidence des Aubiers

Il s'agit de démolir 12 logements du bailleur Aquitanis situés en surplomb du cours des Aubiers et de suivre en cela l'une des propositions faites lors du marché de définition. Cette démolition est un préalable nécessaire et indispensable au bouclage viaire proposé, à savoir la prolongation du cours des Aubiers. Cette démolition permettra d'ouvrir une perspective vers la plaine des Aubiers, mais aussi d'amorcer et de faciliter le désenclavement de ce quartier pour le rattacher à la ville.

2. Construction de 12 logements en reconstitution de l'offre

Une opération de construction neuve de 12 logements par le bailleur Aquitanis permettra d'assurer la reconstitution de l'offre des logements démolis sur le quartier des Aubiers. Ils seront financés en PLUS. Le bailleur envisage également la construction de 13 logements (8 PLUS et 5 PLAi) en accroissement de l'offre. Ces opérations de construction se feront sur le terrain repéré à la Bastide (cf ci-dessus I. 2).

3. Réaménagement du terrain de football

Le terrain de football des Aubiers est dans un état qui ne permet plus la pratique de ce sport. Or, le club de football a été récemment réactivé et le réaménagement du terrain est une demande forte des habitants. Cette réfection comprendra le retraitement de la surface en gazon synthétique, le traitement des abords et la mise en place de protections.

L'exécution de la convention sera suivie par un comité de pilotage comprenant l'ensemble des maîtres d'ouvrage et financeurs. Il se réunira au minimum deux fois par an et sera préparé par un comité technique qui se réunira autant que de besoin pour le suivi du projet et de son avancement.

Des réunions d'information seront organisées par la Ville de Bordeaux tout au long du projet. Une concertation sera menée en parallèle sur chacun des deux quartiers dans le cadre de l'élaboration de leur projet de renouvellement urbain.

Les bailleurs assureront l'information et l'accompagnement nécessaire auprès de leurs locataires susceptibles d'être relogés dans les nouvelles constructions.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Maire à :

- signer la présente convention et tous les documents y afférant,
- signer les avenants nécessaires à l'ajustement du projet,
- engager les dépenses
- solliciter les différents cofinanceurs figurant dans le plan de financement en annexe
- signer toute convention spécifique relative à ces cofinancements,
- encaisser ces cofinancements.

Opération isolée ANRU La Benauge / Les Aubiers

Opération	Mètre d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	ANRU		Vils		CUB		Conseil Général		Conseil Régional		FEDER		Cassa des dépôts		Autre	Calendrier
				Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant		
Aménagement aires de jeux et bouillottes, construction d'un bâtiment pour l'association des bouillottes Vils de Bordeaux		273 997 €	327 700 €	20%	54 799 €		272 901 €												2009
	Construction de 25 logements sociaux	3 465 070 €	3 659 869 €	13%	459 119 €	3%	125 000 €	3%	125 000 €	100 000 €	75 000 €	2 146 698 €	630 054 €						2012
Etude PRU Jolie Cuvie SA Coligny		288 300 €	320 887 €	5%	16 044 €		42 000 €	20%	53 660 €		5%	16 044 €	160 444 €					32 089 €	2010
		4 011 367 €	4 306 458 €		528 993 €		440 507 €		178 660 €	100 000 €	31 044 €			160 444 €				662 443 €	
Total Benauge																			
Etude préopérationnels Sarcour Aubiers - Cracovité		160 000 €	179 400 €	25%	37 500 €	20%	30 000 €	20%	30 000 €		20%	30 000 €							2010
		195 370 €	243 000 €	20%	39 074 €		108 214 €			48 843 €	25%	48 843 €							
Réaménagement terrain de foot		599 686 €	710 659 €	44%	314 463 €	12%	84 000 €												2011
		1 630 438 €	1 950 000 €	4%	80 000 €	3%	60 000 €	3%	60 000 €			36 000 €							2012
Total Les Aubiers																			
		2 672 491 €	3 082 959 €		471 037 €		196 214 €		174 000 €	48 843 €	114 943 €			0 €				1 364 000 €	584 596 €
Total Opération isolée																			
		6 563 850 €	7 397 415 €		1 000 000 €		630 748 €		332 660 €	148 843 €	295 987 €			160 444 €				3 510 896 €	1 346 739 €

PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE - PNRU
Opération Isolée ANRU La Benaigue / Les Aubiers

Opérations	Maître d'ouvrage	Cofin HT	Cofin TTC	Coût d'opéra	ANRU		VNS		CISB		SCRU (Général)		SCRU (Spécial)		SCRU (P.L.U.S.)		Autre	Chasseur	
					Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant			Taux
Déroulement des opérations																			
Démolition 11 logements - Aubiers	Aubiers	556 866,00 €	710 550,00 €	710 550,00 €	44%	314 400,30 €	10%	84 000,00 €	10%	84 000,00 €	100 000,00 €	2%	38 000,00 €	85%	1 384 000,00 €	2010			
Recherche d'opérations de logement		556 866,00 €	710 550,00 €			314 400,30 €		84 000,00 €								2011			
Reconstruction de l'opéra																			
Construction 12 logements sociaux - P.L.U.S.	Aubiers	1 620 434,10 €	1 858 000,00 €	1 858 000,00 €	5%	80 000,00 €	4%	60 000,00 €	4%	60 000,00 €	100 000,00 €	2%	38 000,00 €	85%	1 384 000,00 €	2010			
Construction 25 logements sociaux - P.L.U.S.	SA Coligny	3 471 079,00 €	3 859 866,00 €	3 859 866,00 €	12%	452 496,32 €	3%	125 000,00 €	3%	125 000,00 €	100 000,00 €	2%	75 000,00 €	74%	2 222 374,68 €	2010			
Socio-réhabilitation de 10 logements sociaux	SA Coligny	5 107 153,17 €	5 631 883,00 €	5 631 883,00 €		332 484,22 €		18 000,00 €		18 000,00 €	100 000,00 €		177 000,00 €		7 384 000,00 €				
Equipement public																			
Aménagement aires de jeux et bouillottes, construction d'un bâtiment pour l'équipement public - Benaigue	Ville de Benaigue	273 096,88 €	327 700,00 €	273 096,88 €	70%	54 790,33 €		210 197,20 €								2009			
Réaménagement terrain de foot - Aubiers	Ville de Benaigue	1 052 370,00 €	2 413 000,00 €	1 052 370,00 €	20%	30 074,00 €		58 811,00 €								2011			
Superficie Equipements publics		489 296,88 €	870 700,00 €	870 700,00 €		90 873,33 €		277 808,20 €											
Autres opérations																			
Etude P.L.U. Jean-Claude	Ville de Benaigue / SA Coligny	268 263,17 €	305 867,28 €	305 867,28 €	5%	15 293,12 €	10%	37 247,28 €	10%	37 247,28 €	100 000,00 €	0%	10 000,00 €	50%	190 444,34 €	2010			
Etude d'équipement public - Benaigue	Ville de Benaigue	172 000,00 €	205 310,00 €	172 000,00 €	20%	45 125,00 €	20%	34 000,00 €	20%	34 000,00 €	100 000,00 €	20%	34 000,00 €	18%	25 875,00 €	2010			
Superficie Equipements publics		440 263,17 €	827 177,28 €	827 177,28 €		89 168,28 €		71 847,28 €		71 847,28 €	100 000,00 €		64 044,34 €		189 444,34 €				
TOTAL		9 902 396,61 €	7 449 265,08 €	7 449 265,08 €		1 100 000,00 €		534 055,71 €		537 190,00 €	148 842,00 €		219 286,65 €		1 154 000,00 €				

01/01/2011

DGA - DHEU

Séance du lundi 31 janvier 2011



PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE

**Opération isolée
La Bastide - Benauge
Secteur Aubiers - Cracovie**

Convention 2010-2013

Décembre 2010



SOMMAIRE

<i>SIGNATAIRES DU PROTOCOLE</i>	3
<i>PREAMBULE</i>	3
Historique et contexte général du projet	3
Objectifs généraux du projet	7
<i>Titre I - LES DÉFINITIONS</i>	9
<i>Titre II - LE PROJET</i>	10
Article 1 - Le contenu du projet urbain	10
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble.....	11
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet	12
<i>TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU</i>	12
Article 4 - Les opérations financées au titre du présent protocole d'intervention	12
4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet	12
4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social.....	13
4-3 Intervention sur les espaces et les équipements publics de proximité	14
Article 5 - Le remembrement foncier.....	14
Article 6 - L'échéancier de réalisation	14
Article 7 - Le plan de financement des opérations.....	15
Article 8 - Les engagements financiers des signataires	15
Article 9 - Application et modalités de suivi.....	15
Article 10 - Les avenants au protocole.....	16
Article 11 - Signalétique des chantiers.....	16
<i>SIGNATURES</i>	17
<i>COMPOSITION DES ANNEXES</i>	18

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué Territorial de l'ANRU, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

La Commune de Bordeaux, représentée par le Maire, ci-après dénommée le porteur de projet,

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par le Président,

L'O.P.A.C Aquitanis, représenté par le Directeur Général, maître d'ouvrage,

La S.A. Coligny, représentée par le Directeur Général, maître d'ouvrage,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par le Directeur Régional,

ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

1/ Rive droite, la Bastide-Benauges

Au regard de la dynamique de développement de la rive droite, la Ville de Bordeaux a engagé dès 2006 une étude de renouvellement urbain sur le quartier de la Bastide-Benauges en partenariat avec l'Etat, l'ANRU (opération isolée 2005), la Communauté Urbaine et les bailleurs concernés.

Cette étude préalable visait à resituer le quartier de la Benauges au sein du territoire de la Bastide en définissant des principes et des schémas d'organisation, et à réaliser une étude de programmation urbaine, technique, juridique et financière, pouvant aboutir à un projet de renouvellement urbain et l'élaboration d'un dossier visant à solliciter l'intervention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Dans le cadre de l'étude, des « **diagnostics en marchant** » ont été réalisés avec des groupes d'habitants afin d'identifier certains conflits d'usage ou d'aborder des questions d'esthétique urbaine.

Des groupes de travail thématiques (évolution urbaine, équipements et gestion urbaine de proximité,...) ont également été constitués avec les représentants d'associations de locataires et de commerçants, des gestionnaires d'équipements afin de parvenir à un diagnostic partagé.

Une enquête sociale a enfin été menée sur les logements de la Cité Blanche (bailleur : SA Coligny) par le biais de questionnaires (taux de retour satisfaisant de 48%) pour offrir la possibilité aux habitants de s'exprimer librement - et individuellement - sur leur logement, leur immeuble et, a fortiori, leur quartier.

Cette étude est aujourd'hui achevée et une première phase opérationnelle a été identifiée, objet du présent protocole.

Le contexte

Fort d'environ 3 000 habitants, le quartier de la Benauge se caractérise par une vocation résidentielle affirmée. Il est néanmoins doté d'équipements dont le rayonnement dépasse les limites du quartier : crèche et halte-garderie, collège J. Ellul, bibliothèque de quartier, centre social et culturel avec un pôle « danse » structurant, conservatoire de musique, centre commercial (1 650 m²), piscine Galin. Certains équipements situés dans le quartier ou à proximité peuvent même accueillir des manifestations importantes (stade Galin, salle Jean Dauguet) ou servir à un territoire large (piscine Galin).

Il est identifié en tant que quartier prioritaire du Contrat de Ville et classé en Zone Urbaine Sensible.

Le parc de logements à caractère social de la cité de la Benauge est géré par deux organismes :

- l'O.P.A.C. Aquitanis (572 logements : cité Pinçon), de faible densité (30 logements à l'hectare),
- la S.A. Coligny (548 logements rachetés à la S.B.U.C. en 2003 : cité Blanche), de forte densité (155 logements à l'hectare), qui est également propriétaire du centre commercial.

Dans le cadre de l'étude relative de renouvellement urbain sur le quartier de la Benauge, lancée par la Ville en 2006, le diagnostic rendu en mars 2007 a mis en évidence les problématiques socio-économiques suivantes.

Les personnes seules et les familles monoparentales sont en forte progression (respectivement 16,6% et 17,1% des ménages). Les couples avec enfants restent nombreux (41,5%). Les ménages étrangers habitant le quartier de la Benauge représentent 25% des allocataires de la CAF du quartier, contre 11% sur le reste de la commune. La part des ménages relevant d'une nationalité hors CEE est en progression (+ 6% en 7 ans).

Le niveau de ressources est faible (30% des habitants perçoivent un minimum social et 18,6% le RMI). Cette fragilité économique est plus marquée dans le parc de Coligny. Elle est particulièrement importante pour les emménagés récents (69% ont des revenus inférieurs à 39% des plafonds HLM). Certains bâtiments de la SA Coligny accueillent des populations particulièrement fragiles (dans le bâtiment D et les tours, 80% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 39% des plafonds HLM).

Pour Aquitanis le phénomène est identique avec une hiérarchisation sociale au sein du parc.

La typologie des logements et les évolutions démographiques entraînent un phénomène de sous occupation des logements (49% du parc est constitué de T4 et plus contre 14% de T1-T2).

Les faibles taux de rotation et de vacance traduisent une situation de tension du marché locatif en particulier social. Le nombre de refus après visite en particulier sur certains bâtiments montre une problématique d'attractivité de ce parc et ce, malgré des loyers faibles.

C'est particulièrement le cas sur la cité Blanche (Coligny) où les loyers se situent aux environs de 3 à 4 €/m². En revanche, les charges collectives sont fortes, illustrant l'ancienneté du bâti.

Il se situe au cœur de la rive droite qui fait l'objet de profondes mutations urbaines.

De nombreux projets d'aménagement sont programmés et l'ensemble de la plaine rive droite est susceptible d'accueillir 39 000 nouveaux habitants d'ici vingt ans. L'Opération d'Intérêt National Euratlantique notamment, qui s'étend sur un secteur de 738 ha dont 129 ha sur Bordeaux rive droite, vise à définir une stratégie de développement économique, urbain et métropolitain ; la mise en œuvre de ce projet d'ampleur aboutira à la création de nombreux logements, bureaux, locaux d'activités, commerces et équipements. Le quartier de la Benauge étant inscrit dans le périmètre de réflexion de l'OIN, mais pas dans son périmètre opérationnel, ne doit pas rester en marge de ce futur développement.

D'autre part, sur les franges du quartier Bastide-Benauge, les différents projets d'infrastructure (bouclage des boulevards avec la réalisation des nouveaux franchissements de la Garonne, travaux liés au bouchon ferroviaire de Bordeaux et à la mise en service de la LGV) vont générer à terme une augmentation sensible du trafic et une hausse corrélative des nuisances, notamment sonores.

La S.A. Coligny, qui a racheté en 2003 ce patrimoine à la S.B.U.C., s'est interrogée rapidement sur la pérennité de plusieurs de ses bâtiments dont la remise à niveau est indispensable (confirmée par les études de bruit menées par R.F.F.).

Les problématiques rencontrées sur le quartier, confirmées par le diagnostic de l'étude (vieillesse, paupérisation des populations résidentes,...) risquent d'être accentuées par la dynamique de développement instituée sur les autres secteurs.

Il paraît donc primordial d'intégrer ce secteur dans le processus de mutation de la plaine rive droite.

Les enjeux pour la Ville

Sur la base du diagnostic, les enjeux du quartier de la Benauges doivent pouvoir s'inscrire :

- **à l'échelle même du quartier** : en assurant le renouvellement social et urbain de la Benauges sur des principes de développement durable et son renforcement en tant que site de centralité, et en développant des liaisons inter-quartiers avec Cenon et Floirac ;
- **à l'échelle de la ville et l'agglomération** : en inscrivant ce secteur dans la dynamique de mutation urbaine de la rive droite, conformément aux objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communautaire, afin notamment d'éviter l'exclusion de ce quartier de la dynamique de développement qui sera créée par l'Opération d'Intérêt National Euratlantique.

2/ Rive gauche, secteur Aubiers-Cracovie

Le contexte

Quarante hectares sont identifiés en tant que ZUS, comptant 3 566 habitants (population municipale - RGP 2006) et 1 200 résidences principales dont 99,7 % sont des HLM. Ce quartier fait partie des 10% les plus pauvres de France avec un revenu médian de 546 € (le seuil de pauvreté est à 880 € d'après l'INSEE 2006) et il souffre d'une très forte stigmatisation (étude remise à la Ville de Bordeaux par le cabinet COMPAS-TIS en mai 2009).

Des choix structurants en matière de TCSP doivent être faits. La poursuite des réflexions liées au futur TCSP qui empruntera l'avenue Lucien Faure et le pont Bacalan-Bastide, ou la requalification de la Place Latule, point nodal d'accroche entre le secteur Aubiers-Cracovie, les Bassins à flot et Ginko, sont des questions qui se posent aujourd'hui avec acuité. De ce fait, plusieurs études ont été ou vont être lancées par la Communauté Urbaine concernant le réaménagement d'axes viaires (place Latule, rue Lucien Faure) et la desserte en transport en commun (prolongement tramway ligne C, tram-train du Médoc et TCSP Cracovie – Rive droite via le pont Bacalan Bastide).

A plus petite échelle, le secteur Aubiers-Cracovie est situé sur l'arc de développement durable du projet urbain « Bordeaux 2030 » qui a pour but de promouvoir une ville durable. La Ville de Bordeaux a élaboré en 2009 un nouveau projet urbain en vue de pouvoir accueillir 100 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cette volonté se traduit concrètement par la mise en évidence d'un arc de développement durable qui regroupe les opérations d'aménagement envisagées et qui doit jouer le rôle de catalyseur du développement de la ville.

Ainsi, aujourd'hui, les Aubiers n'apparaissent plus seulement comme un secteur de renouvellement urbain au sens « politique de la ville », mais aussi comme un potentiel foncier important et stratégique pour une future opération d'aménagement, grâce notamment au marché de définition lancé par la Ville en juillet 2007. Ce marché de définition, portant sur le secteur Aubiers Cracovie, en partenariat avec l'Etat, l'ANRU (opération isolée 2007), Domofrance, Aquitanis et la CDC n'avait pas uniquement pour ambition de travailler sur une opération de rénovation urbaine, mais sur un secteur plus large que les deux résidences des Aubiers et du Lac.

En janvier 2008, les trois équipes retenues dans le cadre des marchés de définition ont présenté des intentions de projets en conclusion de la première phase des études. A l'issue de la phase 1, les partenaires avaient retenu un certain nombre de principes pour le développement de Bordeaux Nord et plus particulièrement du secteur Aubiers-Cracovie.

a) A l'échelle de Bordeaux Nord

- La friche ferroviaire, élément stratégique pour le renforcement du réseau de circulation du quadrant nord-ouest de l'agglomération
- L'hypothèse d'implantation d'un pôle d'échange majeur attenant au quartier Aubiers-Cracovie

- Le réaménagement du secteur de Latule et le positionnement de ses connexions avec le réseau de circulation qui dessert le quartier
- La mise en valeur de la percée végétale du Lac à la Garonne via les Bassins à flot

b) A l'échelle du quartier

- Le développement de programmes de construction au Sud de la résidence des Aubiers
- La création d'une façade urbaine et active le long de l'avenue de Laroque
- L'ouverture du cours des Aubiers vers les allées de Boutaut et la place Latule
- Un nouveau maillage d'équipements publics pour le quartier
- La requalification du patrimoine bâti du quartier
- La requalification des espaces ouverts des résidences et la clarification des circulations piétonnes

Un programme de référence a été établi en novembre 2008, puis validé par les partenaires des études, afin de préciser les orientations de la maîtrise d'ouvrage pour l'engagement de la seconde phase. Les intentions retenues étaient les suivantes :

- le projet renforcera la fonction résidentielle du Lac et développera la fonction tertiaire et les activités de commerces et services dans le quartier en profitant de ses disponibilités foncières importantes,
- les équipes proposeront une évolution du bâti existant qui privilégie sa réhabilitation et marginalise la démolition en y recourant dans le seul intérêt du projet urbain d'ensemble,
- le projet contribuera à clarifier les limites entre espaces publics et privés dans le site actuel des Aubiers en traitant les pieds d'immeubles et l'accessibilité des bâtiments, en donnant un sens et une qualification aux espaces ouverts du quartier, en proposant une meilleure gestion du stationnement résidentiel,
- le désenclavement du quartier devra s'opérer par une refonte du schéma de circulation à l'échelle de Bordeaux Nord et un renforcement des liens entre les résidences Aubiers, Lac et l'opération Berge du Lac,
- la valorisation des qualités végétales du site sera un fondement du projet, en particulier pour la prairie des Aubiers qui devra être envisagée comme un lieu emblématique du futur quartier,
- le projet proposera une démarche de développement durable complète, en intégrant notamment la dimension sociale dans le phasage des actions, en montrant le rôle des habitants et de l'ensemble des autres acteurs dans le processus de renouveau du quartier.

Le 19 juin 2009, le jury a désigné l'équipe Dusapin-Leclercq lauréate du marché de définition. Le projet proposé par cette équipe a notamment mis en évidence les capacités du secteur Aubiers-Cracovie à participer à l'arc de développement durable par l'accueil de nouvelles populations (3 000 logements).

Les enjeux

Si le marché de définition a ouvert de nouvelles perspectives de réflexion, il n'a pas pour autant permis de déboucher sur une opération d'aménagement et aucune décision de faire n'a à ce jour été prise par les pouvoirs publics. **L'enjeu est donc de donner un signal fort, indiquant que la transformation du quartier est engagée, par la réalisation d'actions concrètes et visibles en cœur de quartier, aptes à amorcer le changement nécessaire et venant conforter les projets déjà arrêtés.**

Cet enjeu devra se traduire concrètement au final par :

- une stratégie de pilotage et un mode de gouvernance partagés par l'ensemble des acteurs concernés,
- une stratégie d'aménagement opérationnelle partagée par ces mêmes acteurs.

Il doit permettre aux maîtres d'ouvrage concernés :

- d'amorcer le renouveau du quartier par des interventions à caractère opérationnel,
- de préciser et d'amender le cas échéant le parti d'aménagement urbain du plan-guide élaboré lors du marché de définition.

3/ Les démarches de gestion urbaine de proximité

Sur les deux secteurs, une démarche de gestion urbaine de proximité a été lancée depuis plus d'un an. Cette démarche se fait en concertation avec les habitants, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie. Elle permettra de mettre en œuvre des actions d'accompagnement au projet de renouvellement urbain à venir.

Objectifs généraux du projet

1/ Rive droite, la Bastide-Benauge

Objectifs généraux

▪ **Positionner le quartier dans le fonctionnement urbain de la rive droite**

Le quartier de la Benauge est concerné par de nombreuses évolutions urbaines sur la rive droite de l'agglomération bordelaise dans les prochaines années (le pont Bacalan-Bastide et son raccordement au boulevard Joliot Curie, l'émergence de la ZAC des quais de Floirac et celle de Bastide Niel de l'autre côté de l'avenue Thiers, l'Opération d'Intérêt National Euratlantique). Ainsi, il doit s'inscrire dans cette dynamique et voir, notamment, son rôle d'entrée de ville valorisé.

▪ **Recomposer le quartier suivant des principes de développement durable**

Ce projet doit être l'occasion d'appliquer des principes de développement durable sur un quartier d'habitat social à Bordeaux. Des principes comme la gestion des déplacements (desserte du quartier par un TCSP, modes de déplacements doux), la gestion des ressources naturelles par l'introduction de mesures de traitement des eaux, le développement de constructions permettant une réduction des consommations énergétiques peuvent aisément trouver leur place dans un projet de recomposition urbaine.

▪ **Diversifier et densifier les fonctions urbaines du quartier**

Le quartier de la Benauge joue déjà un rôle important dans l'offre d'équipements et services sur la rive droite. Cette fonction pourrait être confortée en s'appuyant notamment sur le centre commercial existant. Le projet devra intégrer le départ programmé du collège Jacques Ellul en 2016 et prévoir la destination des locaux et de l'emprise foncière libérés.

▪ **Préserver l'offre de logements sociaux, tout en diversifiant l'offre d'habitat**

Le quartier joue un rôle essentiel dans l'offre de logements sociaux de Bordeaux. Cependant, l'état de vétusté de certains bâtiments rend nécessaire une réhabilitation lourde voire la démolition de certains bâtiments ; d'autre part, l'implantation de certains immeubles peut empêcher toute évolution urbaine du quartier, donc justifier une démolition. Dans les deux cas, le relogement des habitants concernés, donc la construction préalable de logements, est indispensable au démarrage de quelque projet de renouvellement urbain que ce soit, afin de maintenir, a minima, l'offre sociale existante et assurer la faisabilité du projet.

Ces objectifs généraux font l'objet d'actions qui devront s'adapter aux évolutions du contexte.

Objectifs opérationnels

Afin de répondre aux objectifs précédemment évoqués, la Ville envisage à la fois de lancer une étude pré-opérationnelle afin de mettre à jour les propositions de l'étude de renouvellement urbain lancée en 2006 et de mettre en œuvre les premières actions opérationnelles permettant d'amorcer une dynamique de renouvellement du quartier.

L'étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie doit permettre de :

- définir le rôle du secteur Joliot Curie, auquel appartient le quartier de la Benauge, au sein de la rive droite, proposer une stratégie d'aménagement et élaborer un plan-guide ;
- répondre aux enjeux de diversification sociale et fonctionnelle du secteur ;
- faire des propositions opérationnelles en matière de rénovation urbaine.

Les premières actions opérationnelles consistent en :

- la création d'une nouvelle aire de jeux sur le quartier afin de libérer une emprise stratégique pour la construction de logements individuels ;
- la construction de logements à proximité du quartier de la Benauge afin d'anticiper les interventions lourdes sur le bâti et de reloger les habitants.

2/ Rive gauche, secteur Aubiers-Cracovie

Objectifs généraux

▪ **Intégrer le quartier dans la ville constituée**

Le quartier des Aubiers, sorti de terre au début des années 1970, était à l'origine un morceau de ville isolé du tissu urbain dense du centre ville. Aujourd'hui, la donne est en train de changer : le secteur Aubiers-Cracovie est situé à la limite de la ville constituée, entouré par de nombreuses opérations d'aménagement. La mise en service du tramway sur les allées de Boutaut, les zones d'aménagement de Ravezies, des Bassins à flot ou de la Berge du Lac sont autant de projets qui viennent se greffer autour de ce secteur et qui donnent corps à de nouvelles limites de la ville constituée.

L'environnement urbain du quartier des Aubiers a en effet été modifié par la réalisation à ce jour presque complète de la ZAC Ravezies et du programme des allées de Boutaut. Mais le contexte urbain va changer encore plus radicalement dans les cinq prochaines années, avec :

- l'engagement de la première phase du projet Ginko (700 logements, livrés en 2012),
- la réalisation des premiers îlots des Bassins à flot (900 à 1 000 logements pour la première phase).

L'arrivée du tramway a modifié l'impression d'enclavement de ce quartier mais les habitants sont restés très repliés sur eux-mêmes. L'arrivée de Ginko crée par ailleurs des inquiétudes auxquelles il est aujourd'hui nécessaire de répondre en donnant un signe fort d'intervention sur ce quartier.

▪ **Appliquer de manière concrète les principes du développement durable**

Ce projet doit être l'occasion d'appliquer des principes de développement durable sur un quartier d'habitat social à Bordeaux. Les modalités envisagées de mise en œuvre du développement durable, qui comprendront à la fois les composantes économiques, sociales, environnementales et urbaines, seront prises en compte pour chacune des actions envisagées dans le cadre de la présente convention.

▪ **Développer une mixité urbaine et sociale**

Le quartier des Aubiers présente une monofonctionnalité « logement » affirmée. Le marché de définition avait ainsi mis en exergue que le quartier souffrait d'un déficit d'animation (commerces, loisirs, activités économiques). C'est pourquoi la réalisation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions, en vue d'augmenter la mixité fonctionnelle et la mixité résidentielle (pour rendre possible les parcours résidentiels) du quartier sont prônées.

Ces objectifs généraux font l'objet d'actions qui devront s'adapter aux évolutions du contexte.

Objectifs opérationnels

Au regard du contexte précédemment évoqué, la Ville envisage d'une part de lancer une étude pré-opérationnelle permettant de préciser les orientations définies par le marché de définition et, d'autre part, de créer une amorce au renouvellement du quartier.

Ainsi, deux opérations préalables à l'étude sont envisagées dans le cadre de la présente convention :

- La démolition des 12 logements d'Aquitanis, situés en surplomb du cours des Aubiers, afin de faciliter le bouclage viaire sur les allées de Boutaut, ceci dans le but de désenclaver le quartier et de rendre plus perceptible la plaine des Aubiers ;
- La réhabilitation du terrain de football qui est une demande récurrente des habitants et qui intervient en parallèle du travail mené avec la déléguée du Préfet et les associations pour remonter le club de football des Aubiers.

L'étude pré-opérationnelle envisagée est stratégique, car elle doit permettre aux maîtres d'ouvrage concernés, dans la perspective d'un futur PNRU :

- d'amorcer le renouveau du quartier en se centrant sur deux secteurs d'intervention prioritaires, l'un sur la résidence du Lac et l'autre sur la résidence des Aubiers,
- de disposer d'un référentiel pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, et ce pour chaque maîtrise d'ouvrage.

La mission d'étude pré-opérationnelle consiste à préciser le parti d'aménagement retenu (plan guide) dans le cadre du marché de définition pour des secteurs stratégiques d'intervention. A cet égard, les remarques du jury désignant l'équipe lauréate des marchés de définition devront être prises en compte.

L'étude a pour but d'identifier et de déterminer les interventions envisageables sur deux périmètres restreints en vue d'une mise en œuvre ultérieure, par les différentes maîtrises d'ouvrage concernées. Les deux secteurs prioritaires d'intervention envisagés, sachant qu'en fonction des propositions de l'équipe retenue ces périmètres pourront éventuellement être légèrement recalés après validation des partenaires, concernent :

- la résidence des Aubiers, en lien avec la recomposition urbaine autour du cours des Aubiers,
- la résidence du Lac, en lien avec l'écoquartier Ginko.

Le programme de l'étude comprendra à la fois l'aménagement et la requalification de voiries et d'espaces publics, mais aussi la réalisation ou le changement de destination de constructions, en vue d'augmenter la mixité fonctionnelle et résidentielle du quartier. La forme urbaine devra s'intégrer dans le paysage urbain et la composition bâtie existante. Les limites des maîtrises d'ouvrages respectives devront être précisément définies, en lien avec les recompositions foncières qui pourraient s'avérer nécessaires, et les missions de maîtrise d'œuvre ultérieures devront être chiffrées pour chaque maîtrise d'ouvrage.

L'étude comprendra en outre deux missions d'accompagnement : la première portera sur une participation à la concertation, l'autre sur la mise à jour du plan-guide élaboré par l'équipe Dusapin-Leclercq en fonction des éléments indiqués ci-avant et des remarques du jury du marché de définition.

TITRE I - LES DÉFINITIONS

- Le projet représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions qui concourent à sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations du programme validées par l'ANRU et les opérations complémentaires hors programme.
- Le programme est constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU, approuvées en comité d'engagement ou en conseil d'administration, qu'elles soient financées par l'ANRU ou par un Conseil Régional ou un Conseil Général dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée avec l'ANRU. Par convenance, au titre de la présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où l'opération du programme n'est pas financée par l'ANRU.
- L'opération physique est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.
- La typologie de l'habitat décrit les diverses composantes de l'habitat :
 - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire ;
 - Le statut du logement : locatif public (PLAi, PLUS, PLS, PLUS CD) ; logements foyers, locatif privé ; copropriétaires ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II - LE PROJET

Article 1 - Le contenu du projet urbain

1/ Rive droite, la Bastide-Benauges

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent protocole est celui validé en Comité de Pilotage le 8 juin 2008 par l'ensemble des partenaires.

Cependant, de nouveaux éléments sont apparus et des décisions restent en suspens :

- relocalisation du collège J. Ellul en dehors du quartier libérant un foncier d'environ 1 ha,
- absence de validation du tracé d'un TCSP.

Par ailleurs, la problématique de renouvellement urbain doit être étendue aux communes de Floirac et Cenon au regard du fonctionnement de ce secteur.

Ainsi, une étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie a été lancée conjointement par les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac en mai 2010. L'objectif est de disposer, début 2011, d'un projet de renouvellement urbain du secteur Joliot Curie avec une déclinaison opérationnelle à l'échelle des quartiers.

Une première phase opérationnelle doit préfigurer la mise en œuvre d'un projet global et anticiper les nécessaires besoins en relogement, préalable indispensable à une future recomposition du quartier. Elle permet également d'amorcer la dynamique de renouvellement du quartier.

Cette première phase opérationnelle consiste en la construction de logements en vue du relogement d'habitants de la Benauges.

- Construction de 18 maisons individuelles par Aquitanis sur le quartier de la Benauges en vue de la constitution d'une façade urbaine cohérente sur la rue du Petit Cardinal (maisons de ville) et du relogement des habitants des maisons du quartier qui devraient être démolies pour permettre une densification du quartier. Le financement de ce projet de création de logements sociaux est prévu dans le cadre du droit commun. Le terrain où seront construits ces logements doit, au préalable, être libéré des équipements qu'il accueille (aire de jeux, terrain et local des boulistes) ; ceux-ci seront déplacés sur la parcelle voisine, à l'intérieur du quartier (aménagement et équipements des boulistes inclus dans ce protocole).
- Construction de 25 logements collectifs sur le quartier Bastide, à proximité de la Benauges, afin de reloger des habitants de la Benauges, locataires du parc de la SA Coligny pour amorcer la rénovation urbaine du quartier, mais sans anticiper sur les propositions de l'étude intercommunale Joliot Curie concernant la recomposition du quartier, notamment l'aménagement le long du boulevard de l'Entre-deux-Mers (où la construction était initialement prévue).

2/ Rive gauche, secteur Aubiers-Cracovie

Deux secteurs de projet ont été définis et font l'objet de l'étude lancée en janvier 2011.

Secteur 1 : au nord de la résidence du Lac

Au sein du quartier des Aubiers, la résidence du Lac est enclavée entre le pôle de formation du Lac et le projet de jardin promenade de la ZAC Ginko. Elle présente également des difficultés d'accès depuis l'avenue de Laroque, compte tenu de la présence d'un stationnement sous dalle sur deux niveaux. Il est attendu des propositions finales qu'une attention plus grande soit portée à cette résidence, de manière à étayer les propositions d'aménagement déjà existantes ou à en développer de nouvelles ; ceci dans le but de conférer à ce lieu son rôle d'articulation entre le secteur Aubiers - Cracovie et le futur écoquartier Ginko.

L'équipe retenue devra proposer un aménagement, comportant le cas échéant des constructions, qui permettra de structurer la lisière nord de la résidence, afin d'articuler cette dernière sur les équipements existants et prévus, tels le jardin promenade et l'équipement sportif de l'opération Ginko. Des précisions devront être apportées sur le désenclavement de l'arrière de la résidence, ainsi que les flux de circulation (tous modes).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- qualifier les espaces et hiérarchiser les circulations,
- améliorer le rapport à l'espace public,
- travailler l'aspect architectural au cœur d'un quartier rénové.

Secteur 2 : la recomposition urbaine autour du cours des Aubiers

Le cours des Aubiers est aujourd'hui en impasse et débouche sur les parkings de la résidence et la plaine des Aubiers : sa fermeture avait été décidée, avant la démolition du pont de Cracovie, afin d'empêcher des usages non souhaités. L'accroche du cours des Aubiers sur l'avenue de Laroque est également peu lisible car la place Ginette Neveu crée un effet barrière. Enfin, douze logements surplombent cette voirie, ne permettant que très partiellement de percevoir la plaine des Aubiers qui accueille des équipements importants pour le quartier (bicross, ferme enfantine, jardins familiaux, etc.).

En préalable à cette étude, la démolition des 12 logements d'Aquitanis qui surplombent le cours des Aubiers est une condition nécessaire pour permettre la réussite du projet urbain pour ce quartier. La reconstitution de l'offre est prévue à la Bastide sur le même site que les constructions prévues pour la reconstitution de l'offre de la Benauge.

La requalification du terrain de football des Aubiers permettra d'amorcer la mise en valeur des équipements de proximité du quartier.

Il est attendu de l'étude des propositions portant à la fois sur des réaménagements et des créations de voirie, mais aussi sur des programmes complémentaires de constructions et d'aménagements d'espaces publics : ceci pour, d'une part, désenclaver le quartier et structurer la trame urbaine et, d'autre part, dégager une stratégie d'aménagement cohérente autour du cours des Aubiers.

Cette action s'inspire directement du parti d'aménagement du marché de définition, qui prévoyait le bouclage du cours des Aubiers vers les allées de Boutaut et vers la place Latule. Cependant, il est demandé à l'équipe d'étudier uniquement le bouclage viaire vers les allées de Boutaut, dans l'attente des conclusions des études menées par la CUB portant sur la place Latule et la desserte en TCSP du secteur.

En lien avec le bouclage viaire, l'étude devra également se pencher sur les usages actuels et futurs de la plaine des Aubiers. A cet égard, la réflexion menée devra notamment s'appuyer sur plusieurs projets en cours en les intégrant aux scénarios qu'elle proposera et, le cas échéant, en faisant des propositions complémentaires.

Aquitanis a, parallèlement, anticipé une politique de restructuration du bâti qui doit donner un signal fort de l'engagement du bailleur et de l'ensemble des partenaires sur leur volonté de pérenniser le site des Aubiers pour assurer une qualité de vie se rapprochant des constructions futures projetées sur les secteurs Nord et Sud du quartier.

Le programme en cours actuellement porte sur des travaux d'économie d'énergie, le renouvellement des équipements (ascenseurs, chaufferies, VMC), l'installation de dispositifs d'économie d'eau dans les logements et un programme pluriannuel de rénovation des parties communes intégrant le tri sélectif des déchets.

Son coût est de l'ordre de 7 M€, financé à hauteur de 30 % par le FEDER pour les travaux d'économie d'énergie évalués à 4 M€, un éco-prêt et des fonds propres Aquitanis.

Cette opération participera à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et se traduira par une réduction substantielle des dépenses d'énergie en réduisant la consommation d'énergie primaire à un niveau inférieur à 72 kWh/m² SHON/an, correspondant au classement BBC des réhabilitations de bâtiments existants.

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

La coordination du présent projet est assurée par la Ville de Bordeaux, chaque opération restant sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Article 3 - La concertation et l'information sur le projet

Des réunions d'information seront organisées par la Ville de Bordeaux tout au long de ce projet.

Une concertation relative à l'élaboration du plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie sera menée en parallèle par la Ville sur le quartier de la Benauge. Il en sera de même sur le secteur Aubiers – Cracovie.

Les bailleurs assureront l'information et l'accompagnement nécessaire auprès de leurs locataires susceptibles d'être relogés dans les nouvelles constructions.

TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU

Article 4 - Les opérations financées au titre du présent protocole d'intervention

4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

Etudes préalables et expertises : études pré opérationnelles

4-1-1 Etude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie

Une étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie est menée conjointement par les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac (cf. carte du périmètre en annexe). Un groupement de commande a été constitué entre la Ville de Bordeaux et le GIP GPV des Hauts de Garonne, représentant les communes de Cenon et Floirac, dont la Ville de Bordeaux est mandataire. Une équipe pluridisciplinaire a été mandatée courant mai 2010, l'objectif étant de disposer, début 2011, d'un projet de renouvellement urbain du secteur Joliot Curie avec une déclinaison opérationnelle à l'échelle des quartiers.

Un projet global de rénovation urbaine du quartier de la Benauge pourra donc être mis en œuvre à compter de début 2011.

Le coût de cette étude est de 320 887 € TTC, avec une participation de l'ANRU de 16 044 €, soit un taux d'intervention de 5%.

4-1-2 Etude pré-opérationnelle sur le secteur Aubiers-Cracovie

Le cahier des charges de l'étude envisagée a été validé par l'ensemble des partenaires concernés le 15 octobre 2010.

La date limite de remise des offres était fixée au 23 novembre ; une procédure de négociation avec l'équipe candidate a été menée, après validation des objectifs de la négociation avec les partenaires le 9 décembre 2010. L'attribution du marché est prévue avant le 15 janvier 2011.

La durée prévisionnelle de l'étude est de huit mois (hors délais de validation éventuels), afin que chaque maîtrise d'ouvrage concernée puisse engager des travaux entre 2012 et 2014.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet d'aménagement global et transversal partagé dans lequel viendront s'intégrer des opérations de rénovation urbaine proprement dites qui pourront faire l'objet d'une convention pluriannuelle ultérieure.

Le coût de cette étude est de 172 500 € HT, avec une participation de l'ANRU de 43 125 €, soit un taux d'intervention de 25%.

4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

4-2-1 Démolition de logements sociaux : démolition de 12 logements dans la résidence des Aubiers

Il s'agit de démolir 12 logements du bailleur Aquitanis situés en surplomb du cours des Aubiers et de suivre en cela l'une des propositions faites lors du marché de définition. Cette démolition est un préalable nécessaire et indispensable au bouclage viarie proposé, à savoir la prolongation du cours des Aubiers.

Cette démolition permettra en effet d'ouvrir une perspective vers la plaine des Aubiers, mais aussi d'amorcer et de faciliter le désenclavement de ce quartier pour le rattacher à la ville.

Par ailleurs, Aquitanis devant déménager en 2012 pour occuper son nouveau siège (construit dans le cadre de l'opération Ginko), la réutilisation des locaux libres du siège actuel est envisagée par le bailleur. Des premiers contacts ont été pris avec le service Développement économique de la Ville de Bordeaux afin d'étudier les possibilités de valorisation économique (hôtel d'entreprise par exemple). La démolition des 12 logements, la requalification viarie du cours des Aubiers et le bouclage vers les allées de Boutaut à étudier dans le cadre de l'étude, devraient permettre à ce bâtiment de bénéficier d'un effet d'adresse plutôt valorisant.

Le coût total de l'opération inclut les frais de travaux, les relogements et le capital restant dû ; il est estimé à 710 559 € TTC, avec une participation de l'ANRU de 314 463 €, soit un taux d'intervention de 44% (participation de l'Agence aux dépenses hors pertes d'autofinancement).

4-2-2 Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAi, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)

Une opération de construction neuve, afin d'assurer le relogement des habitants dont le logement est voué à la démolition ou à une réhabilitation lourde, est nécessaire. Il s'agit d'anticiper la démolition de 12 logements aux Aubiers (cf. 4-2-1 du présent protocole) et la démolition ou la réhabilitation lourde de bâtiments de la cité Blanche à la Benaugue (cf. article 1 du présent protocole).

Pour cela, une parcelle mutable, prochainement mise en vente, a été repérée sur le quartier de la Bastide. Ce terrain fait actuellement l'objet d'une négociation pour une acquisition à l'amiable ; à défaut d'accord, la Cub exercera son droit de préemption et cédera, ensuite, le terrain à Aquitanis.

Le projet sera mené en co-maîtrise d'ouvrage par les deux bailleurs sociaux. Il s'agit d'une opération mixte avec la construction d'une centaine de logements dont 50% de locatifs sociaux par les bailleurs Aquitanis et Coligny, et 50% de logements libres par un promoteur privé. Les logements sociaux répondront aux besoins de relogement des habitants en termes de typologie et de montant de loyer.

La pré-programmation fait apparaître la répartition suivante :

- Pour Aquitanis :
 - construction de 12 PLUS en reconstitution de l'offre des Aubiers,
 - 8 PLUS et 5 PLAi financés en droit commun.

- Pour Coligny :
 - construction de 15 PLUS CD et 10 PLAi en reconstitution de l'offre de la Benaugue.

Le coût de la construction de 12 logements (12 PLUS) par Aquitanis en reconstitution de l'offre est estimé à 1 950 000 € TTC, avec une assiette subventionnable de 1 600 000 € et une participation de l'ANRU de 80 000 €, soit un taux d'intervention de 5%.

Le coût de la construction de 25 logements par Coligny (15 PLUS CD et 10 PLAi) en reconstitution de l'offre est estimé à 3 659 869 € TTC, avec une participation de l'ANRU de 452 494 €, soit un taux d'intervention de 12%.

Si les négociations pour l'acquisition du terrain repéré pour la construction des logements n'aboutissaient pas, les financements des différents partenaires seraient reportés sur une opération de même nature sur un foncier différent.

4-3 Intervention sur les espaces et les équipements publics de proximité

4-3-1 Les espaces et équipements sur le quartier de la Benauge : aménagement d'une aire de jeux et d'un boulodrome et construction d'un local associatif pour boulistes

Afin de permettre la construction de 18 logements individuels par Aquitanis le long de la rue du Petit Cardinal, il convient de déplacer le terrain des boulistes et le local mis à disposition de l'association « Anciens Bastidiens Club Pétanque » par la Ville de Bordeaux, ainsi que l'aire de jeux situés sur le terrain prévu à cet effet.

Ces équipements publics seront relocalisés dans le quartier, le long de la rue du Petit Cardinal, à proximité du groupe scolaire.

L'opération consiste donc en la création d'une aire de jeux sécurisée pour enfants et d'un boulodrome remplaçant les équipements existants. D'autre part, un nouveau local pour l'association des boulistes sera construit sur le même site, conformément aux besoins exprimés par l'association. Ce local pourra être mis à disposition d'autres associations du quartier.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville de Bordeaux.

Le coût de cet aménagement est estimé à 273 997 € HT, avec une participation de l'ANRU de 54 799 €, soit un taux d'intervention de 20 %.

4-3-2 Les espaces et équipements sur le secteur Aubiers-Cracovie : réfection du terrain de football

Le terrain de football des Aubiers est dans un état qui ne permet plus la pratique de ce sport. Un travail de terrain a été mené pour réactiver le club de football par les services de la Ville (Service des Sports et Direction du Développement Social et Urbain), en lien avec les services préfectoraux (Déléguée du Préfet). Cette réfection est en outre une demande forte des habitants.

La réfection du terrain de football des Aubiers comprend les travaux suivants :

- le retraitement de la surface actuelle en gazon synthétique (qualité mono filament), pour une pratique de foot à 7 et foot à 5,
- la reprise des abords avec un trottoir en béton bitumineux,
- la mise en place de protections pare ballons derrière les buts pour foot à 7 et de matériel sportif.

Le coût de cet aménagement est estimé à 195 370 € HT, avec une participation de l'ANRU de 39 074 €, soit un taux d'intervention de 20 %.

Article 5 – Le remembrement foncier

Le projet de construction par Aquitanis sur la Benauge nécessite un transfert foncier entre la Ville de Bordeaux et Aquitanis : cession d'une partie de la parcelle AR 82.

Un plan d'alignement doit par ailleurs être approuvé rue du Petit Cardinal. Il touchera en particulier la parcelle AR 82.

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations est annexé au présent protocole ; il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 - Le plan de financement des opérations

Le tableau financier annexé donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel de l'annexe 3-2 appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont **plafonnées opération financière par opération financière**, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention).

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de 1 000 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 3-2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 3 461 375 €, comprenant du PLUS pour 1 364 000 € et du PRU pour 2 097 375 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts et consignations sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les modalités de mise à disposition et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêts de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité soit par la CGLLS.

Article 8 - Les engagements financiers des signataires

Les engagements financiers des partenaires sont indiqués dans le tableau financier annexé au présent protocole.

Les demandes de subvention auprès de l'ANRU sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Article 9 - Application et modalités de suivi

Le présent protocole prendra effet à compter de la date de sa signature.

La durée de validité du présent protocole court sur la durée de réalisation des opérations décrites dans l'article 4 ci-dessus.

Le suivi de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain décrit dans le présent protocole sera assuré par un Comité de Pilotage, présidé par le Maire de la Ville de Bordeaux et composé de représentants de l'Etat, de l'ANRU, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, du Conseil Général, du Conseil Régional, de la Caisse des Dépôts, d'Aquitanis et de Coligny.

Il aura pour mission de veiller au respect des principes et des choix stratégiques tant sur les volets urbains, architecturaux, paysagers que sociaux, ainsi qu'à la bonne cohérence des travaux de construction et des aménagements d'accompagnement tels que prévus dans le présent protocole, et au respect du calendrier prévisionnel annoncé.

Le Comité de Pilotage se réunira au minimum deux fois par an. Il sera préparé par un Comité Technique qui se réunira autant que de besoin pour le suivi du projet et de son avancement.

Article 10 - Les avenants au protocole

Il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenants signés par les acteurs concernés par les modifications introduites.

Ces avenants seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires du présent protocole et de ses avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

Article 11 - Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner les participations de l'ensemble des partenaires financiers sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de ce protocole, en y faisant notamment figurer leurs logos.

SIGNATURES

L'Etat
Représenté par le préfet de la Région Aquitaine,
Préfet de la Gironde et Délégué Territorial de l'ANRU,

Le porteur de projet
La Ville de Bordeaux
Représentée par son Maire

Dominique SCHMITT

Alain JUPPE

La Communauté Urbaine de Bordeaux
Représentée par son Président

La Caisse des Dépôts et Consignations
Représentée par son Directeur Régional

Vincent FELTESSE

Xavier ROLLAND-BILLECART

L'OPAC AQUITANIS
Représenté par son Directeur Général

La SA Coligny
Représentée par son Directeur Général

Bernard BLANC

Franck CALDERINI

COMPOSITION DES ANNEXES

Annexe 1 : Composition du programme physique - localisation des opérations sur la Benauge

- 1.1. Un plan de situation
- 1.2. Une carte de spatialisation des enjeux
- 1.3. Un plan état des lieux de l'ensemble du quartier
- 1.4. Un plan état du quartier en fin de mise en œuvre du présent protocole illustrant l'amorce de la transformation du quartier
- 1.5. Un plan « avant » et « après », mettant notamment en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme)
- 1.6. Un plan de localisation du terrain pour la reconstitution de l'offre Benauge et Aubiers
- 1.7. Un plan du périmètre de l'étude Joliot Curie
- 1.8. Un plan d'aménagement de l'aire de jeux, de l'aire et du bâtiment des boulistes à la Benauge

Annexe 2 : Composition du programme physique - localisation des opérations sur le secteur Aubiers Cracovie

- 2.1. Un plan de situation et des enjeux du secteur Aubiers Cracovie
- 2.2. Le plan-guide de l'équipe lauréate du marché de définition (Dusapin Leclercq : rendu été 2009)
- 2.3. Le Plan des deux secteurs prioritaires d'intervention pour l'étude Aubiers Cracovie lancée fin 2010 et présentant la localisation des projets du présent protocole
- 2.4. Un plan de la domanialité
- 2.5. Le plan masse de la démolition des 12 logements aux Aubiers
- 2.6. Un plan présentant la proposition de requalification du cours des Aubiers après démolition des 12 logements Aquitanis (marché de définition - Dusapin Leclercq)
- 2.7. Un plan état des lieux du terrain de foot des Aubiers

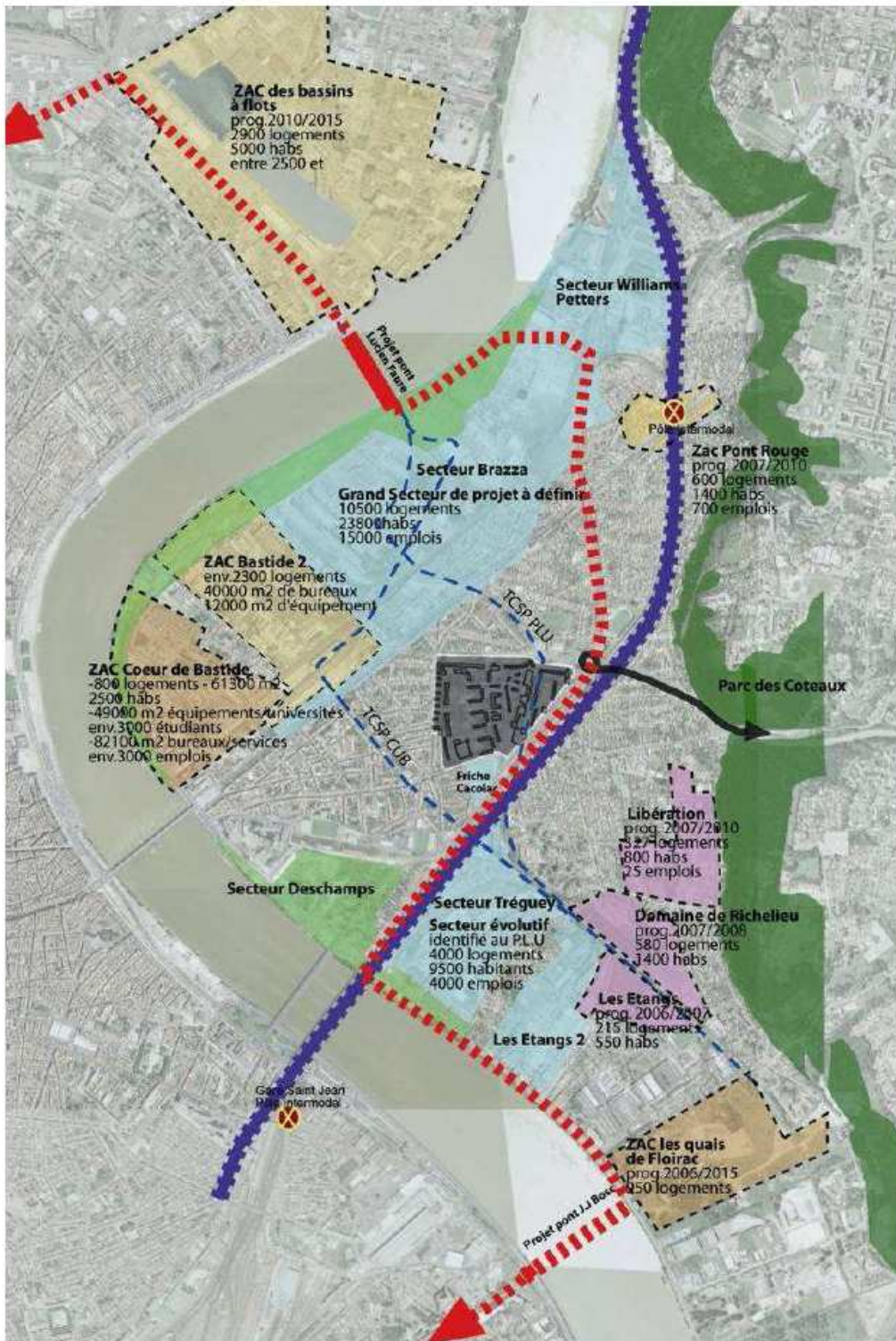
Annexe 3 : Tableaux financiers

- 3.1. Rappel des opérations isolées précédemment engagées par l'ANRU sur les secteurs de la Benauge et des Aubiers
- 3.2. Tableau financier et calendrier des opérations du présent protocole

ANNEXE 1

**COMPOSITION DU PROGRAMME PHYSIQUE – LOCALISATION DES
OPERATIONS SUR LA BENAUGE**

Annexe 1-1 : Plan de situation



Annexe 1-3 : Plan état des lieux de l'ensemble du quartier



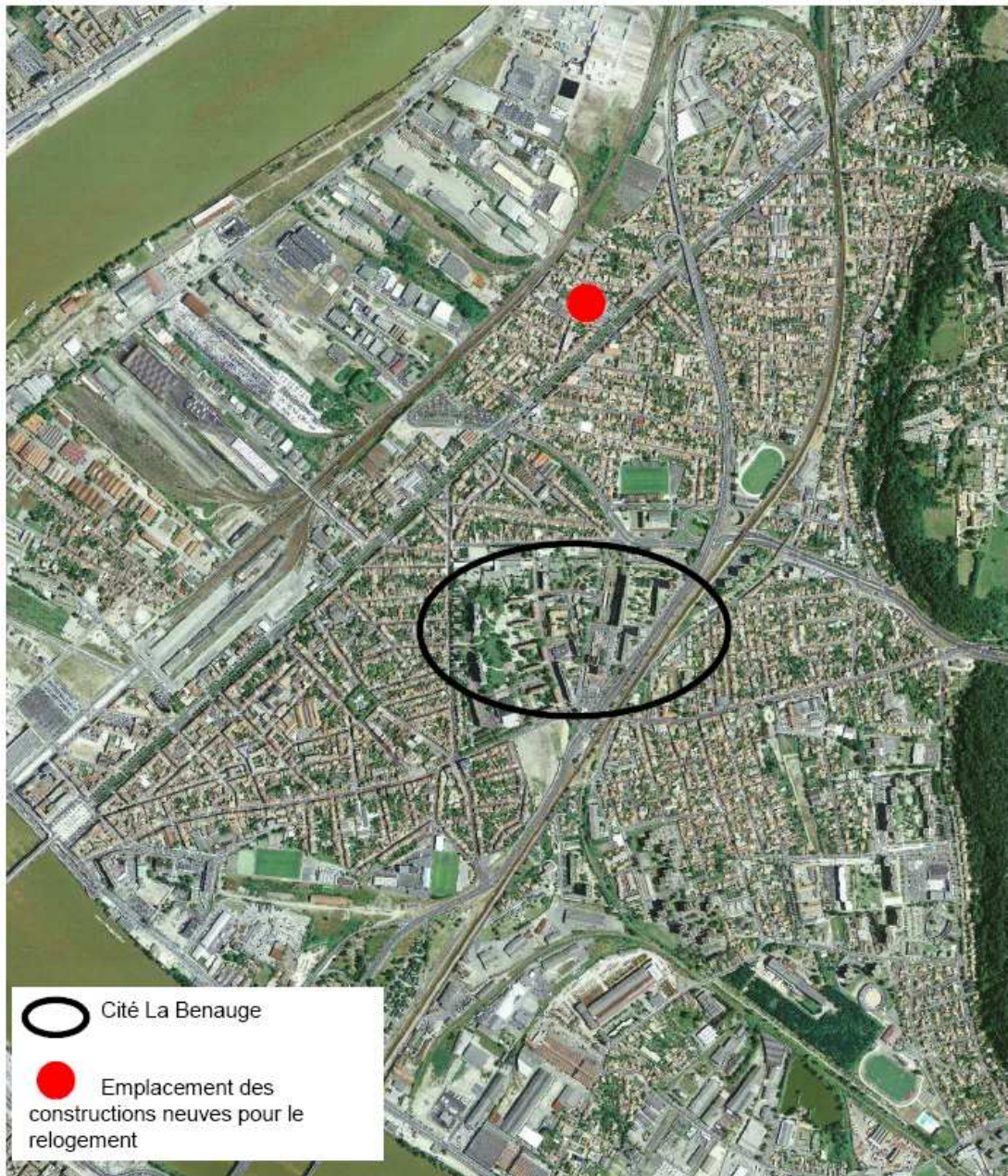
Annexe 1-4 : Plan état du quartier en fin de mise en œuvre du présent protocole



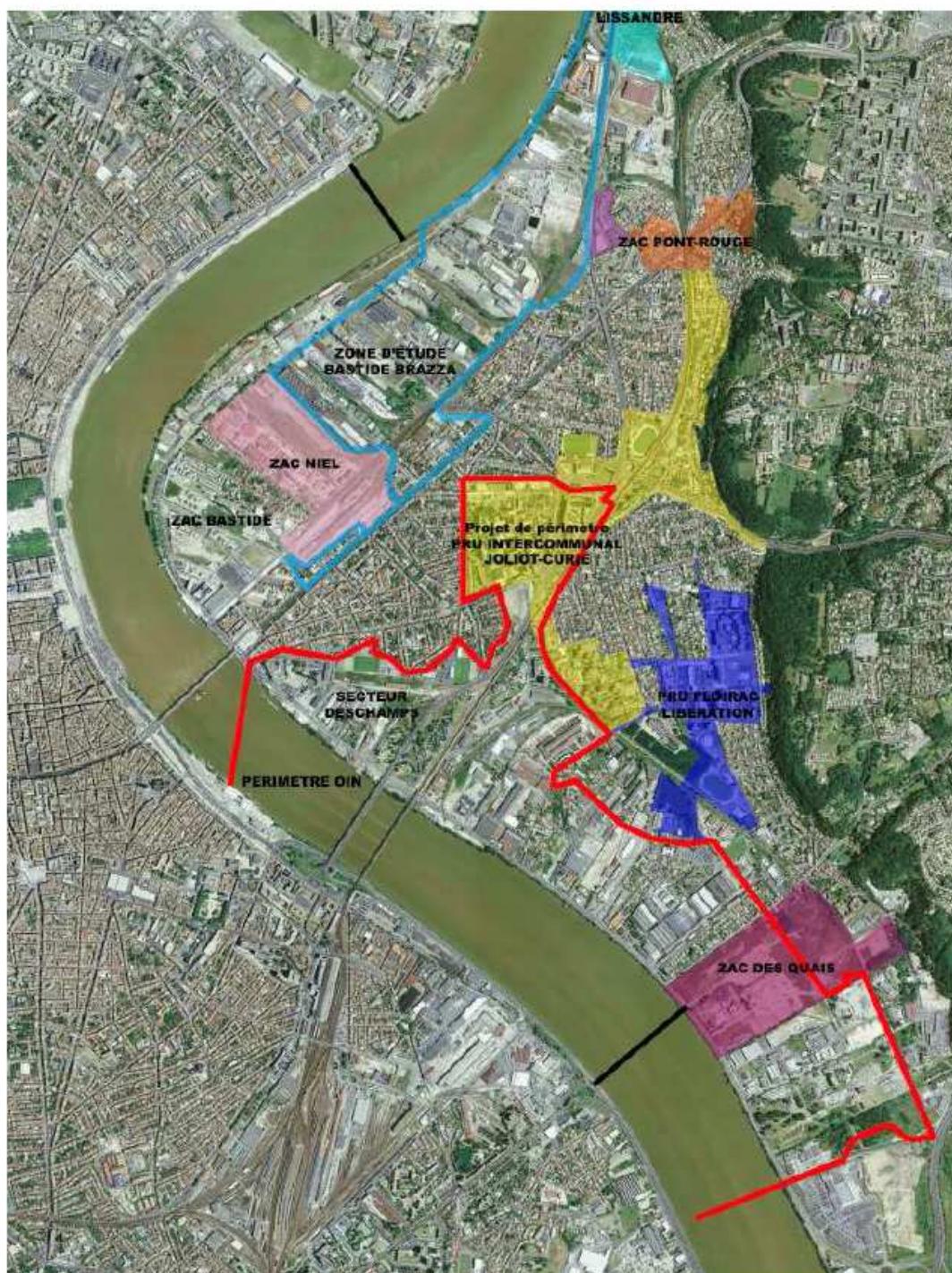
Annexe 1-5 : Plan de la domanialité avant et après projet



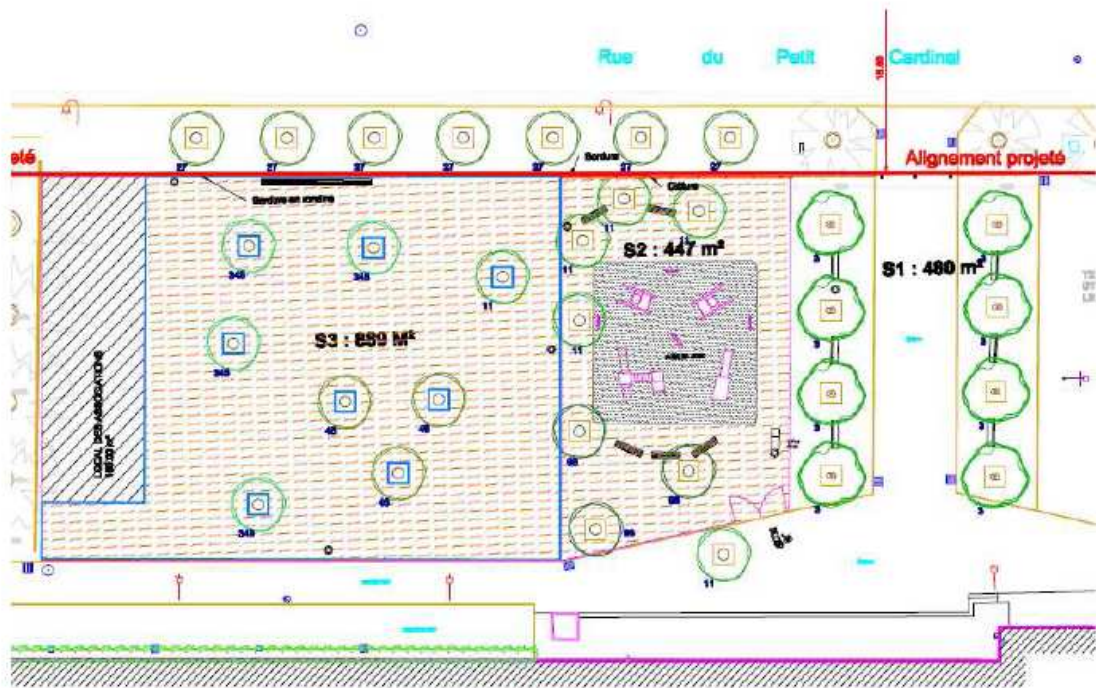
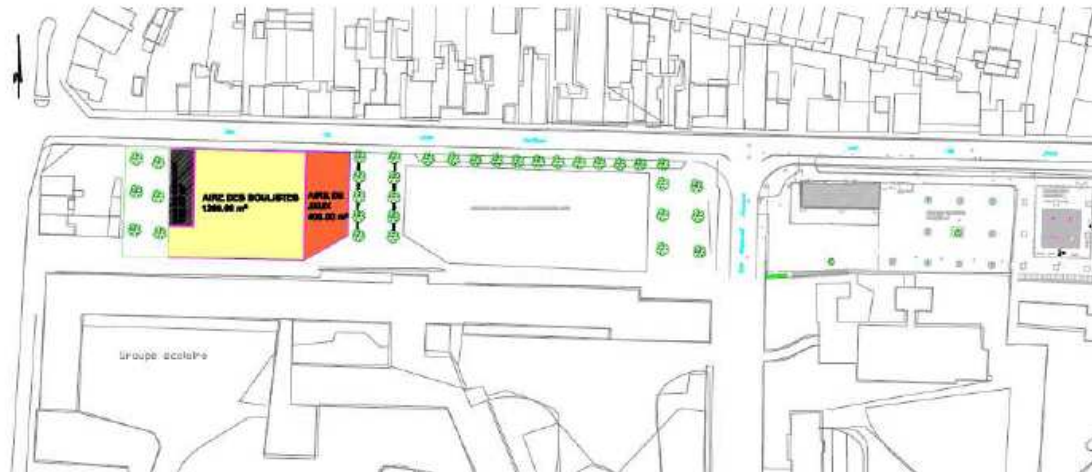
Annexe 1-6 : Plan de localisation du terrain pour la reconstitution de l'offre Benauge et Aubiers



Annexe 1-7 : Plan du périmètre de l'étude Joliot Curie



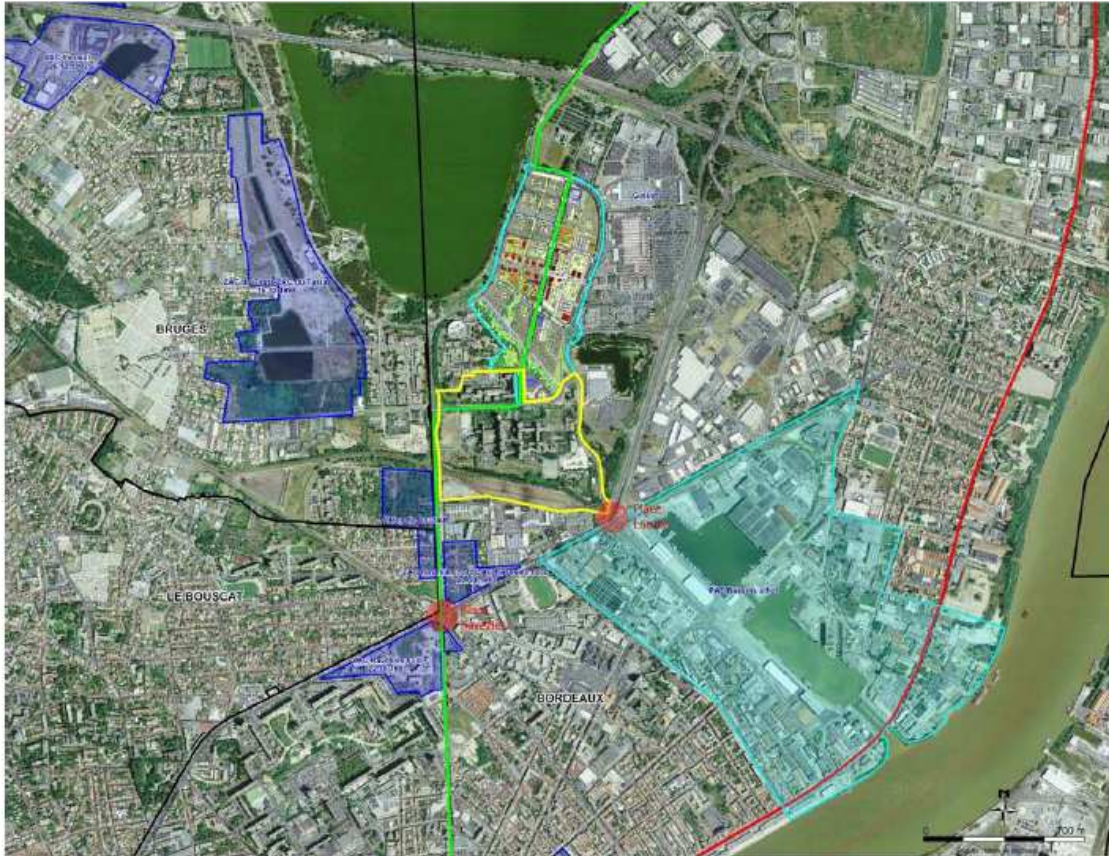
Annexe 1-8 : Plan d'aménagement de l'aire de jeux, de l'aire et du bâtiment des boulistes à la Benauge



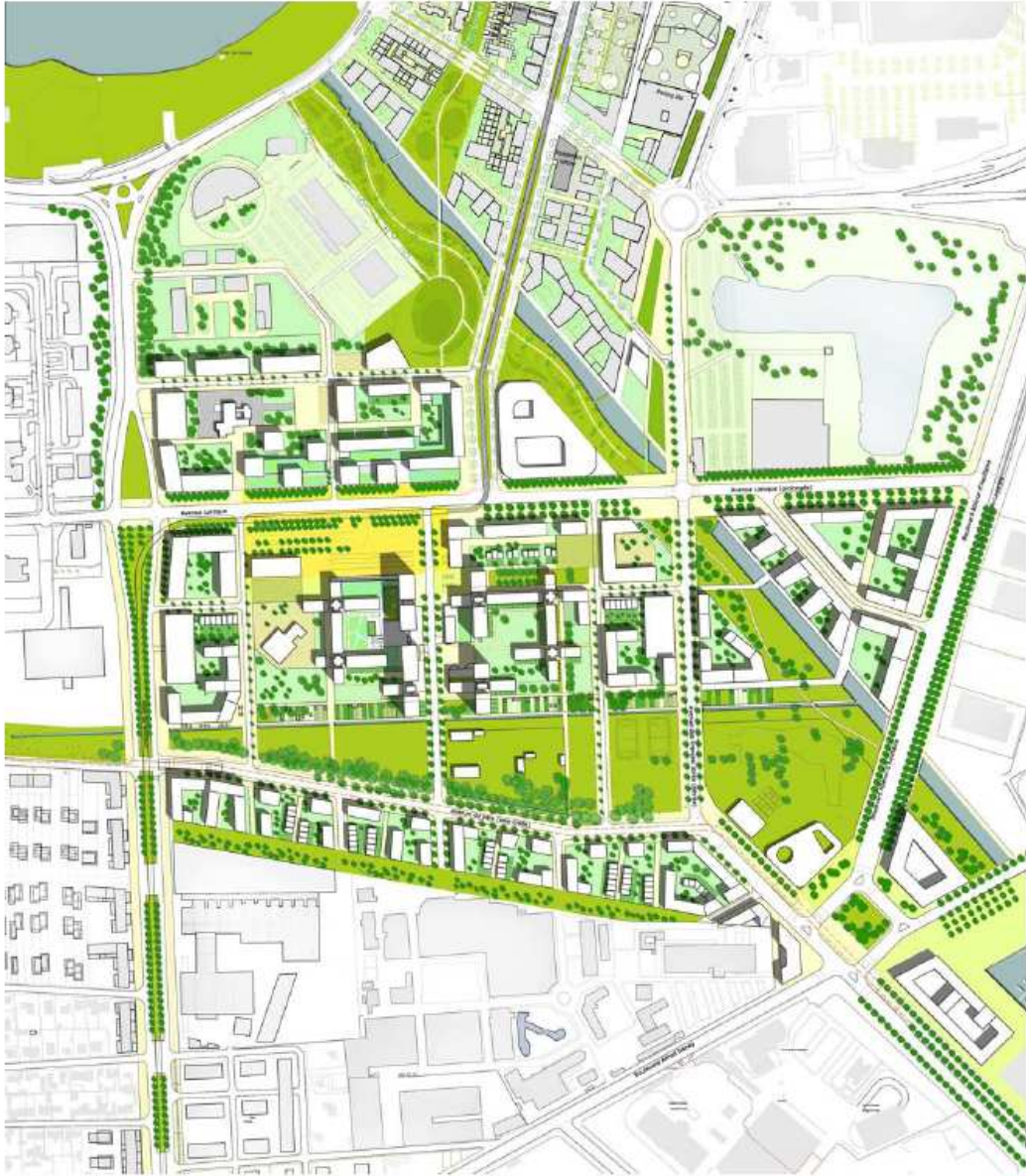
ANNEXE 2

**COMPOSITION DU PROGRAMME PHYSIQUE – LOCALISATION DES
OPERATIONS SUR LE SECTEUR AUBIERS CRACOVIE**

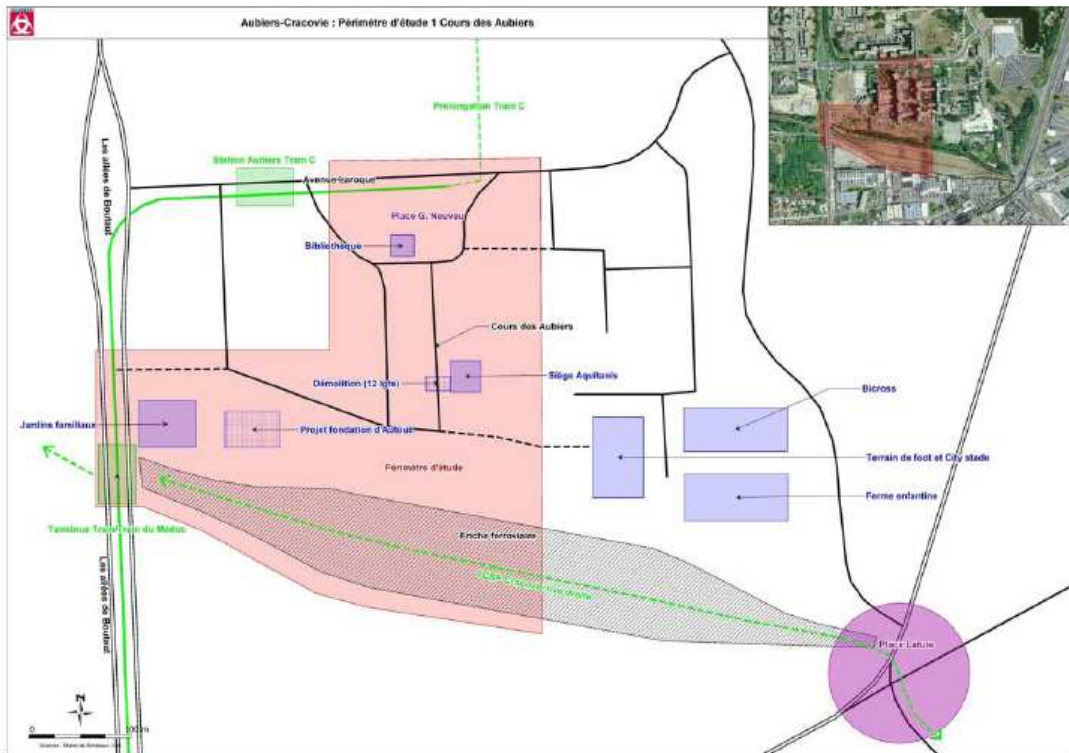
Annexe 2-1 : Plan de situation et des enjeux du secteur Aubiers Cracovie

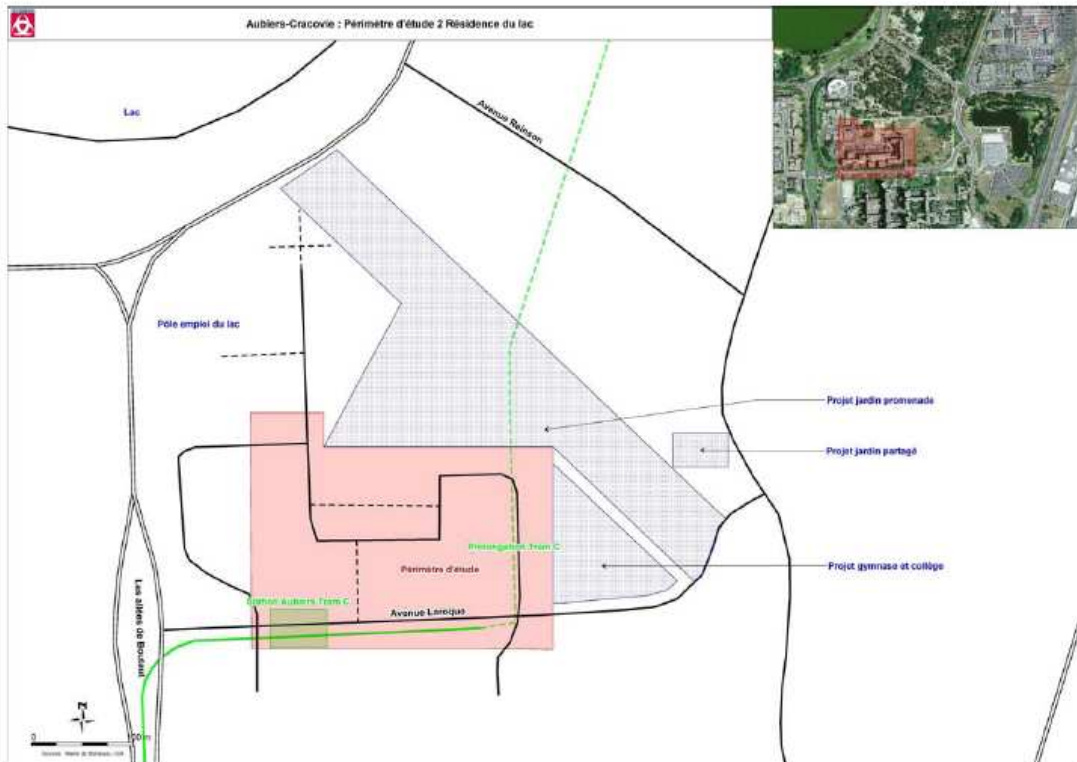


**Annexe 2-2 : Plan guide de l'équipe lauréate du marché de définition (Dusapin
Leclercq : rendu été 2009)**

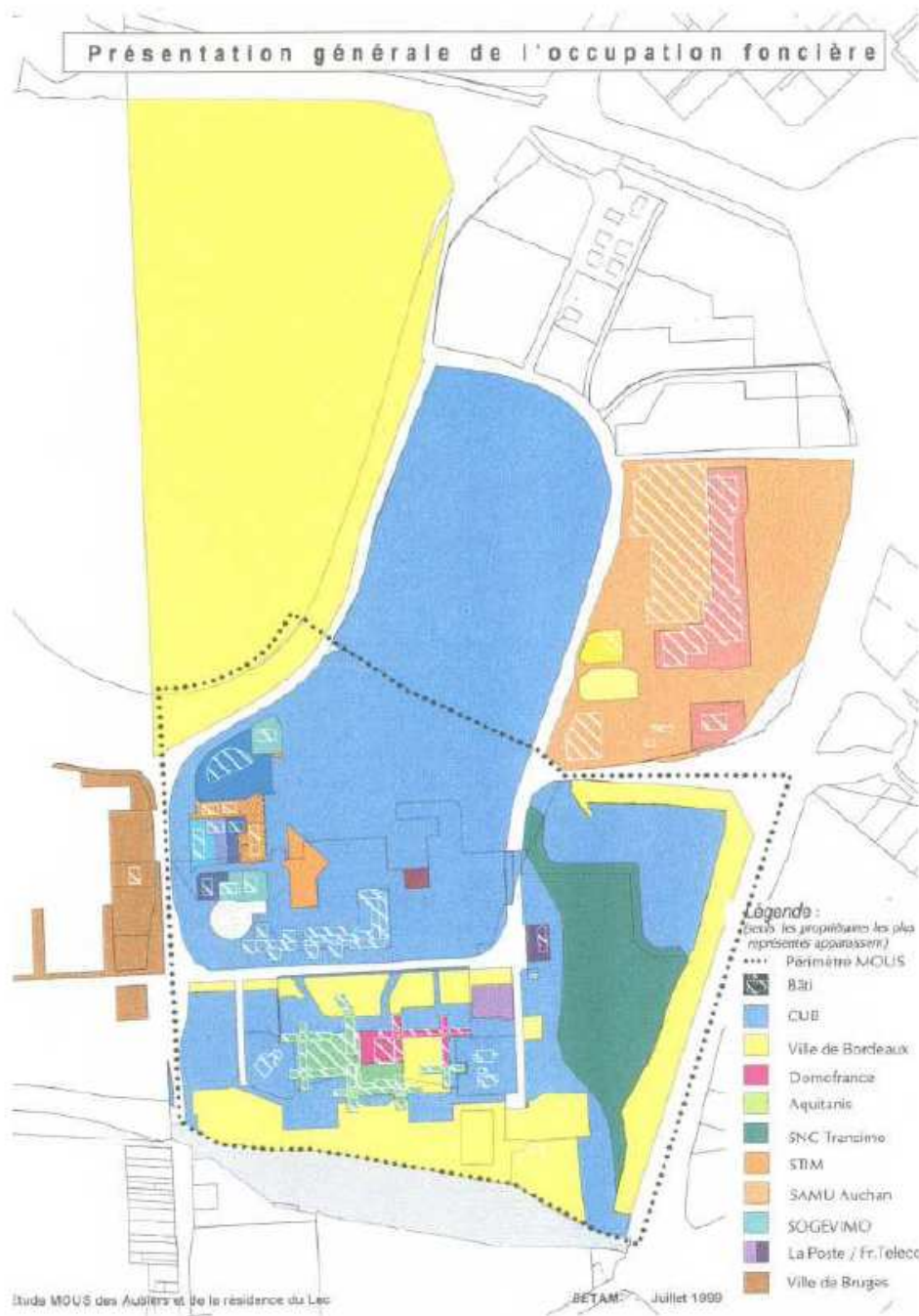


Annexe 2-3 : Plan des deux secteurs prioritaires d'intervention pour l'étude Aubiers Cracovie lancée fin 2010

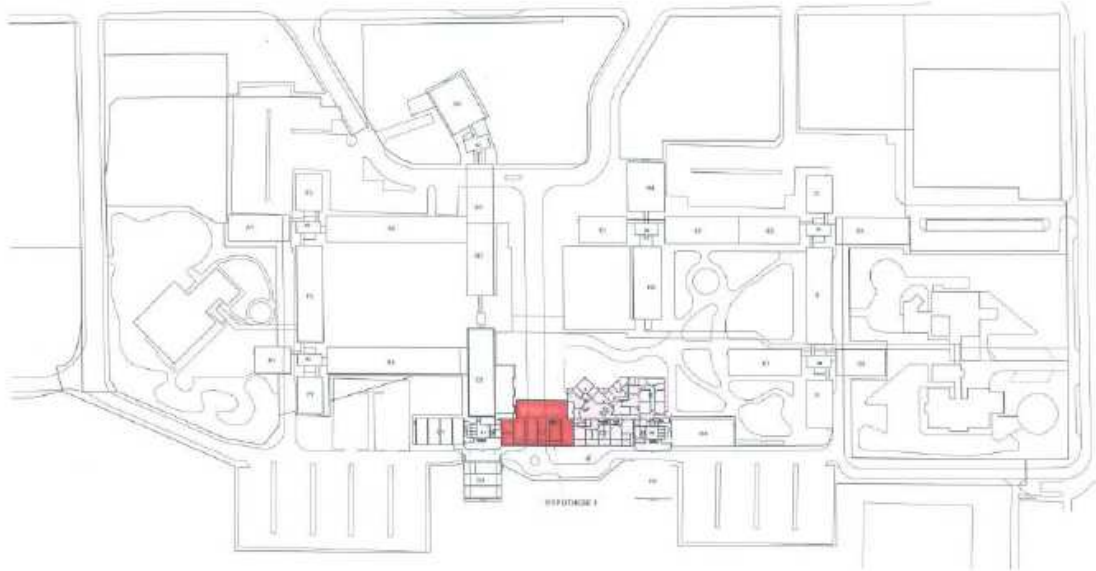




Annexe 2-4 : Plan de la domanialité

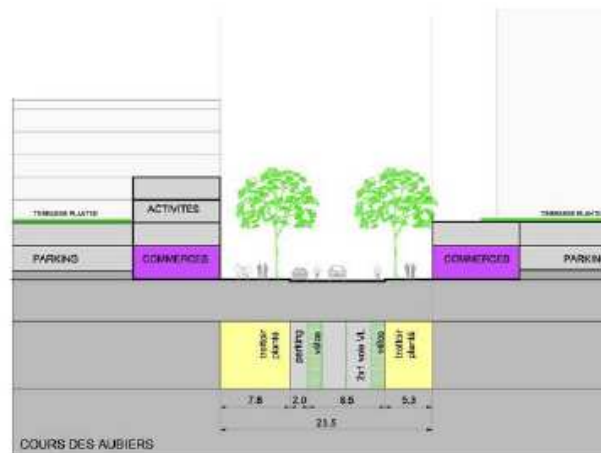


Annexe 2-5 : Plan masse de la démolition des 12 logements aux Aubiers

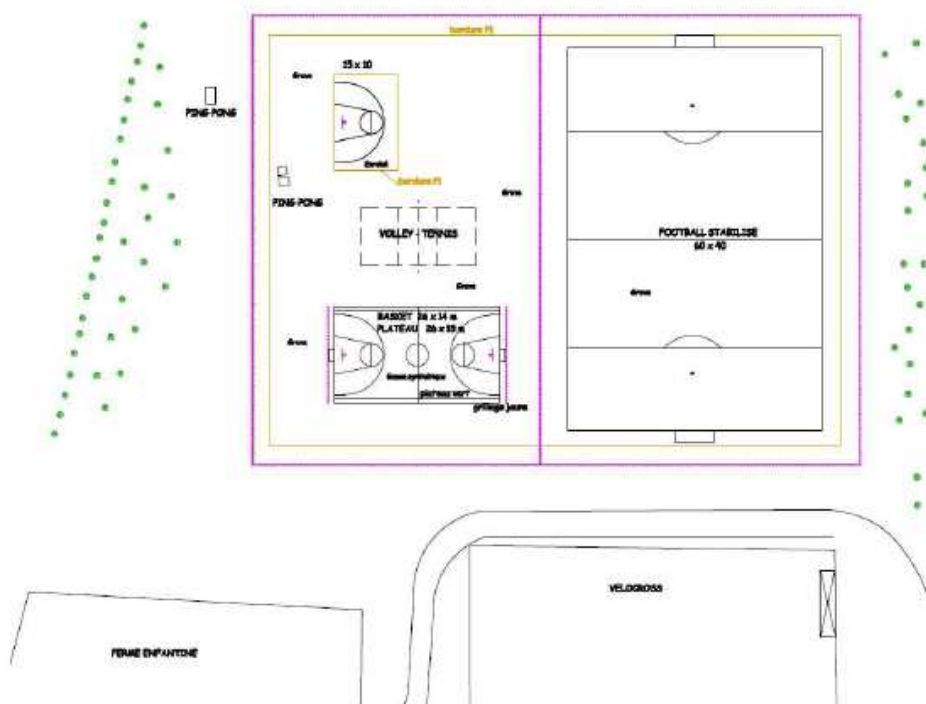


Annexe 2-6 : Proposition de requalification du cours des Aubiers après démolition des 12 logements Aquitanis (marché de définition - Dusapin Leclercq)

Le cours des Aubiers



Annexe 2-7 : Plan état des lieux du terrain de foot des Aubiers



ANNEXE 3

TABLEAUX FINANCIERS

Séance du lundi 31 janvier 2011

Annexe 3-1 : Rappel des opérations isolées précédemment engagées par l'ANRU sur les secteurs de la Benauge et des Aubiers (hors protocole)

Opération	Base subventionnable	ANRU		Date DAS ANRU	Autres financeurs (non exhaustif)
LA BENAUGE					
Réhabilitation bâtiment D – Coligny	758 589,87 €	189 648,38 €	25%	05/12/2005	
Réhabilitation tours 1 et 2 - Coligny	614 700,00 €	153 674,99 €	25%	07/08/2006	
Réhabilitation bâtiments A et B – Coligny	361 621,02 €	90 405,50 €	25%	02/12/2005	
PALULOS bâtiments A et B – Coligny	238 452,37 €	59 612,61 €	25%	06/07/2005	
Réhabilitation bâtiment C – Coligny	121 603,32 €	30 400,83 €	25%	05/12/2005	
AQS bâtiment D – Coligny	271 739,46 €	129 610,48 €	47,7%	30/11/2004	
AQS tours 1 et 2 – Coligny	58 406,37 €	29 241,31 €	50,07%	10/12/2004	
Etude de requalification du quartier de la Benauge – Ville de Bordeaux	75 000,00 €	15 000 ,00 €	20%	02/12/2005	
Sous-total La Benauge	1 885 412,41 €	682 594,10 €	36,2%		
LES AUBIERS					
Extension et réhabilitation des jardins familiaux des Aubiers – Ville de Bordeaux	352 433,00 €	35 904,00 €	10,19%	13/12/2007	FEDER = 59 840 € (17%)
Conduite de projet / Etude sur les Aubiers – Ville de Bordeaux	300 584,45 €	60 116,89 €	20%	22/12/2009	CDC = 37 665 € (12%)
Sous-total Les Aubiers	653 017,45 €	96 020,89 €	14,7%		
TOTAL	2 538 429,86 €	778 614,99 €	30,7%		

Séance du lundi 31 janvier 2011

Annexe 3-2 : Tableau financier et calendrier des opérations du présent protocole

Opérations	Méthode d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Coût Régimé	AMU		Vie		CDE		Circuit Direct		Circuit Régional		PCCB		Bailleurs sociaux		dont prix Caisse des dépôts		Autre	Calendrier		
					Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	PLUS	POU				
Démarches de réglementation																								
Démarches 12 logements - Aubiers	Aubiers	228 000,00 €	219 000,00 €	219 000,00 €	44%	204 480,00 €			12%	58 000,00 €								64%	212 000,00 €			2011		
Total des démarches de réglementation		228 000,00 €	219 000,00 €	219 000,00 €		204 480,00 €			12%	58 000,00 €								64%	212 000,00 €					
Recapitulatif de l'offre																								
Contrats de 12 logements sociaux (12 PLU)																								
Contrats de 12 logements sociaux	Aubiers	1 638 434,29 €	1 638 000,00 €	1 638 000,00 €	5%	80 300,00 €	4%	69 000,00 €	4%	80 000,00 €				2%	38 000,00 €			85%	1 336 000,00 €	1 384 000,00 €		2011		
Contrats de 25 logements sociaux (15 PLUS CD et 10 PLU)																								
Contrats de 25 logements sociaux	St. Julien	2 471 070,00 €	2 659 000,00 €	2 659 000,00 €	12%	452 484,24 €	3%	115 000,00 €	2%	110 000,00 €	2%	300 000,00 €	2%	15 000,00 €				74%	2 122 274,80 €	2 062 274,80 €	60 000,00 €	2011		
Total des recapitulatif de l'offre		4 109 504,29 €	4 297 000,00 €	4 297 000,00 €		1 252 484,24 €	1%	189 000,00 €	2%	189 000,00 €	2%	438 000,00 €	2%	171 000,00 €				79%	3 458 274,80 €	3 446 274,80 €	112 000,00 €			
Equipements publics																								
Aménagement sites de jeux et boucliers, installation d'un bâtiment pour l'association des boucliers - Boucaux																								
Aménagement sites de jeux - Boucaux	Ville de Bordeaux	772 000,00 €	772 000,00 €	772 000,00 €	23%	54 780,00 €																2010		
Installation d'un bâtiment pour l'association des boucliers - Boucaux	Ville de Bordeaux	195 070,00 €	242 000,00 €	185 270,00 €	23%	29 574,00 €			20%	48 842,00 €	20%	48 842,00 €										2011		
Total des équipements publics		967 070,00 €	1 014 000,00 €	957 270,00 €		84 354,00 €			20%	97 684,00 €	20%	97 684,00 €												
Engénierie																								
Etude POU Adet - Caire																								
Etude POU Adet - Caire	Ville de Bordeaux / OPV	228 000,00 €	228 000,00 €	228 000,00 €	5%	10 944,00 €	12%	37 347,00 €	10%	50 000,00 €			5%	18 000,00 €	50%	100 443,00 €						27 247,00 €	2011	
Etude pré-opérationnelle Bédour-Aubiers - Cénac																								
Etude pré-opérationnelle Bédour-Aubiers - Cénac	Ville de Bordeaux	112 000,00 €	206 310,00 €	172 500,00 €	25%	43 125,00 €	20%	34 000,00 €	20%	34 000,00 €			20%	34 000,00 €			10%	25 070,00 €					27 247,00 €	2011
Total des études		340 000,00 €	434 310,00 €	399 500,00 €		54 069,00 €		71 347,00 €	20%	84 000,00 €	20%	84 000,00 €	5%	52 000,00 €	50%	134 443,00 €						27 247,00 €		
TOTAL		4 879 504,29 €	5 141 310,00 €	5 141 310,00 €		1 990 300,00 €	1%	324 000,00 €	2%	367 000,00 €	2%	548 000,00 €	2%	213 000,00 €				79%	4 116 274,80 €	4 116 274,80 €	112 000,00 €			

MME TOUTON. -

Comme vous le savez, la Benauge et les Aubiers sont des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville et sont classés en zone urbaine sensible. Ils présentent l'un comme l'autre des problèmes socio-économiques et si aucune intervention n'est menée ils risquent de rester à la marge du développement des territoires de projets qui les entourent.

C'est pourquoi l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain a décidé à la demande de la Ville de financer une première phase opérationnelle sur les deux quartiers Benauge et Aubiers afin d'amorcer un futur projet de renouvellement urbain.

Le lancement de ces opérations peut se faire en 2011 car des études et des ateliers de travail avec les habitants ont été menés par la Ville en 2008, 2009 et 2010 et ont permis de faire un diagnostic et de définir les premières orientations sur les actions à engager.

Ces études font actuellement l'objet de complément, tant pour les Aubiers que pour la Benauge.

Parallèlement sur ces deux secteurs une démarche de gestion urbaine de proximité est en cours. Elle se fait en concertation avec les habitants. Elle permettra de mettre en œuvre des actions d'accompagnement au projet de renouvellement urbain à venir.

La convention ANRU qui vous est présentée aujourd'hui comprend donc plusieurs volets que je vais résumer.

Tout d'abord à la Benauge nous avons lancé la réalisation d'une étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur l'ensemble du secteur Joliot-Curie. Elle est pilotée conjointement par Bordeaux, Cenon et Floirac. Nous aurons les résultats de cette étude et donc un projet par quartier dans le courant de ce semestre.

Parallèlement, afin d'anticiper les besoins de relogements, 25 logements vont être construits par Coligny : 15 PLUS et 10 PLAI sur un terrain dont l'acquisition est en cours de négociation.

Sur ce même terrain Aquitanis construira des logements sociaux destinés à la reconstitution de l'offre des Aubiers.

Enfin une nouvelle aire de jeu et un boulodrome seront aménagés à proximité du groupe scolaire. Un local pour l'association des boulistes sera construit.

Le déménagement de ces équipements permettra la réalisation de 16 maisons individuelles par Aquitanis le long de la rue du Petit Cardinal.

Concernant les Aubiers nous démarrons une étude pré-opérationnelle qui précisera d'ici à la fin 2011 les orientations sur la résidence des Aubiers et sur celle du Lac.

Mais pour amorcer le désenclavement de ce quartier Aquitanis va démolir 12 logements situés au-dessus du cours des Aubiers afin d'ouvrir la perspective sur l'espace vert et prolonger le cours des Aubiers qui se termine actuellement en impasse.

La reconstitution de l'offre sera faite par la construction de 25 logements pour 12 démolis sur le terrain de la Benauge dont je viens de vous parler.

Enfin le terrain de foot à la demande des habitants va être retraité en gazon synthétique, et les abords requalifiés.

Dans ces deux quartiers une concertation sera menée pour impliquer les habitants dans l'élaboration des projets de renouvellement urbain qui sont en cours.

Je vous demande donc d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention ANRU avec les différents partenaires.

M. le MAIRE. -

Merci.

Mme AJON

Mme AJON. -

Monsieur le Maire, chers collègues, on ne peut être que favorable à ce programme et à la manne financière qu'il va apporter sur ces quartiers, plus particulièrement au cœur du quartier de la Benauge qui jusqu'à aujourd'hui a été oublié dans les opérations d'urbanisme et de renouveau urbain de la rive droite.

En effet, la Benauge est un quartier qui a souvent été laissé à la marge, oublié pour le tram, oublié pour l'entretien des voies de circulation, oublié pour les espaces verts, oublié pour son centre commercial, un cadre de vie un peu abandonné, un oubli qui a éloigné le quartier de l'évolution du reste de la rive droite.

Donc nous ne pouvons que nous réjouir de cette volonté de rééquilibrage territorial.

Mais vous le savez très bien, la rénovation n'est pas chose simple. Elle ne bouscule pas seulement les murs et les rues. Elle affecte profondément les groupes humains, provoque ou accélère une mutation des structures locales et sociales. Ses effets dépassent singulièrement le domaine de l'habitat et doivent donc s'étudier et s'accompagner.

Aussi je souhaite insister sur la nécessité de la concertation envers la population de façon plus marquée qu'elle ne l'a été jusqu'à maintenant, en particulier sur le sujet de la démolition.

En effet, aujourd'hui dans cette convention nous restons dans le flou pour la Benauge. Aussi nous aimerions avoir une réponse sur ce sujet, démolition ou réhabilitation, puisque lors d'un conseil de quartier en 2008 des habitants ont appris la prochaine démolition de leur quartier, de leur habitat. Ils sont toujours aujourd'hui dans le flou. Aucune réponse claire ne leur a été donnée. Ils attendent.

Or vous savez que la démolition entraîne la perte de logements à des prix de loyers très bas qu'il sera impossible de recréer aux mêmes montants de loyers au mètre carré, faisant croître de façon vertigineuse le taux d'effort pour certaines familles.

Nous demandons donc une véritable concertation large des habitants dans cette prise de décision avec une présentation des conséquences tant de la démolition que de la réhabilitation lourde des bâtiments à tous les habitants et acteurs locaux de ce quartier. Je vous en remercie par avance.

M. le MAIRE. -

Mme DIEZ

MME DIEZ. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette convention concerne spécifiquement deux quartiers. Ma collègue Emmanuelle vient de s'exprimer sur celui de la Bastide-Benauge, pour ma part j'interviendrai sur celui des Aubiers-Cracovie.

Sur ce secteur des Aubiers est prévu la démolition de 12 logements afin de faciliter le désenclavement de ce quartier pour le rattacher à la ville.

Permettez-moi de regretter que la construction de 12 logements en reconstitution de l'offre se fasse sur le quartier de la Bastide. Allons-nous déplacer d'office ces familles vivant sur les Aubiers pour leur imposer le quartier de la Bastide ?

Avec le projet immobilier ô combien grandiose de Ginko au Lac, n'y a-t-il aucune possibilité de reconstitution de l'offre sur ce secteur permettant ainsi de conserver ces mêmes familles sur ce même quartier et leur permettant ainsi de garder leurs repères ? J'espère que la concertation sera grande auprès de ces habitants appelés voire même à déménager.

M. le MAIRE. -

Merci.

Mme PARCELIER

MME PARCELIER. -

Un mot pour Mme AJON. Nous avons annoncé à la Benauge lors d'une réunion au mois de novembre, que vers le mois de mars – ça sera peut-être avril, voire mai – il y aurait une réunion avec des habitants du secteur de la Benauge sur toujours cette question du devenir du bâti Coligny.

A ce jour il n'y a pas de décision prise. Il y a encore la question qui se pose : est-ce qu'il y aura démolition de la barre D rue Recteur Thamin ? Il y a de fortes possibilités. Mais la question des deux tours, toujours du patrimoine Coligny, n'est pas encore décidée. Donc encore des réunions techniques en interne.

Nous viendrons voir les habitants justement avec ces questions sur le devenir, les plus, les moins, pour décider de façon définitive.

M. le MAIRE. -

M. MAURIN

M. MAURIN. -

Ces deux études sont très intéressantes. Pour ces deux dossiers notre groupe sera vigilant, d'une part à la réalité de la reconstitution de l'offre dès lors qu'en avançant, le projet va évidemment permettre éventuellement de remplacer certains tours par d'autres types de logements, reconstitution de l'offre sociale et niveaux de loyers maintenus.

D'autre part, concernant les infrastructures nous serons vigilants à ce que le secteur Benauges prenne en compte également la dimension environnementale liée à la protection phonique du côté boulevard Joliot-Curie avec la LGV et la circulation automobile.

Sur les Aubiers nous sommes intéressés par le fait que l'étude prend en compte deux des demandes que nous avons formulées dès le début. La première c'était de bien réfléchir à la liaison Ginko-Lauzin-Aubiers à travers notamment des circulations douces et le partage d'équipements publics du nouveau quartier Ginko. Je vois que l'étude prend bien en compte cette dimension.

Et par ailleurs c'était la préservation de l'emprise ferroviaire de Cracovie qui un temps était destinée à du projet urbain et qui maintenant est réservée pour le futur TCSP pont Bacalan-Bastide-Cracovie. Je trouve que c'est une bonne chose. Merci.

M. le MAIRE. -

Mme AJON

Mme AJON. -

Je rebondis sur les propos de Mme PARCELIER. Je ne parlais pas d'information mais bien de concertation, c'est-à-dire de participation à la prise de décision. Mais j'entends là que le bâtiment D est quasiment sûr d'être démolé, donc apparemment la décision est quasiment prise.

Je ne parlais pas d'information mais vraiment de participation à la prise de décision de l'avenir de son habitat.

M. le MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Je vais répondre rapidement. Les décisions ne sont pas prises. Comme je viens de vous l'expliquer les études globales sur l'ensemble du secteur Joliot-Curie sont en cours avec les communes. Une concertation démarre au mois de mars sur ce secteur et peu à peu les choses se mettront en place. Mais nous n'avons pas encore le résultat de ces études, nous ne les aurons qu'en fin d'année. Donc rien n'est totalement arrêté à ce jour.

Pour ce qui concerne les Aubiers je voulais rassurer Mme DIEZ. Les populations ne seront pas déplacées des Aubiers à la Benauges. Aquitanis a bien évidemment commencé à organiser la vacance sur les 12 logements qui seront démolis et les habitants restent aux Aubiers.

D'autre part dans le projet qui est en cours sur les Aubiers il y aura de nouvelles constructions de logements de tous types et donc des logements qui permettront, si des démolitions se faisaient à nouveau, d'organiser un relogement sur le secteur même de Bordeaux Nord.

M. le MAIRE. -

Il est évident que les habitants seront associés à cette prise de décision qui n'est pas pour l'instant arrêtée.

Si j'ai bien compris les interventions des uns et des autres il n'y a pas d'opposition à ce programme et à cette convention ?

Pas d'abstentions non plus ?

Merci.

ADOPTE A L'UNANIMITE

D -20110038

5ème modification du plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux. Avis des communes en application de l'article L5215-20-1 du CGCT.

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

En application de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé d'engager une procédure de 5ème modification du PLU.

Les 27 communes membres de la Communauté Urbaine de Bordeaux sont concernées.

La 5ème modification du PLU est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec les communes.

Cette 5ème modification du Plan Local d'Urbanisme qui s'inscrit dans le cycle annuel de modification du document d'urbanisme a été engagée afin de permettre son évolution en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire communautaire.

Elle respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et orientations stratégiques fixées dans le PLU approuvé le 21 juillet 2006.

1) Les thèmes prioritaires qui président à la modification

- ✓ Les évolutions et mesures conservatoires nécessaires à la mise en œuvre des politiques publiques de déplacement (3ème phase du tramway, projet de LGV GPSO, etc),
- ✓ Les premiers éléments de la nouvelle politique communautaire en matière d'urbanisme commercial
- ✓ Les préoccupations environnementales réaffirmées par le Grenelle de l'environnement
- ✓ La mise en œuvre de la politique de la ville, du renouvellement urbain et des objectifs de production de logements tant en terme de mixité qu'en terme de constructibilité,
- ✓ Le soutien au rayonnement économique,
- ✓ La réalisation des opérations d'aménagement public, des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ La réactualisation des emplacements réservés de voirie ou de superstructure,
- ✓ La levée sur certains sites des périmètres d'attente de projet d'aménagement lorsque les études ont été réalisées et validées,
- ✓ La multiplication des protections prévues à l'article L123-1-7 pour des édifices ou paysages remarquables,
- ✓ Le réajustement à la marge des dispositions réglementaires suite aux nombreux échanges avec les services instructeurs des collectivités concernées

2) Les modifications importantes pour la Ville de Bordeaux

Les modifications liées à l'évolution des études et des projets

- La Grenouillère

Le long de l'Avenue Emile Counord, les terrains communautaires du secteur de la Grenouillère vont accueillir dans quelques années des équipements d'intérêt collectif, ce qui justifie la modification du zonage qui passe d'une zone UDp à une zone UGESu. Par ailleurs un emplacement réservé est créé pour matérialiser le futur espace public traversant entre le Grand Parc et la Galerie Tatry

- Saint-Augustin

Dans le cadre de la mise en œuvre des préconisations issues de l'étude de planification urbaine Bordeaux Saint-Augustin, l'emplacement réservé 1Bx.7 situé rue Léo Saignat est supprimé, car son implantation s'avère aujourd'hui peu satisfaisante pour le CHU Charles Perrens.

De plus pour permettre la construction d'habitat sans lien direct avec le CHU ou le pôle universitaire, il est proposé de l'inscrire en UGESu

- Les Bassins à flot

Ce secteur fait l'objet depuis 2009 d'un projet ambitieux porté par la Communauté urbaine et la Ville à l'échelle d'un périmètre de 154 hectares marqué par un patrimoine industriel et portuaire à valoriser et un ensemble de grands îlots fonciers à recomposer. Ce projet favorisera la mixité d'usages et d'habitat, privilégiera les modes de déplacement doux, notamment grâce à un réseau de sentes orienté vers les bassins et prendra en compte les transitions avec les quartiers limitrophes des Chartrons et Bacalan.

Les adaptations proposées consistent à :

- ✓ actualiser l'orientation d'aménagement B13,
- ✓ supprimer les servitudes de localisation de voiries,
- ✓ adapter les emplacements réservés de la rue Lucien Faure,
- ✓ adapter le zonage et le règlement
- ✓ créer un extrait de plan de zonage

Les modifications liées aux équipements publics et d'intérêt collectif :

- le secteur du stade Charles Martin est classé en zone UGESu avec une hauteur de 15 mètres, zonage plus adapté à cet équipement. Par ailleurs, la clinique des Grands Chênes à Caudéran passe d'une zone UDM à une zone UGES HT 20 mètres
- les projets d'évolution de l'hôpital Bergonié nécessitent d'autoriser une hauteur à 24 mètres,
- le site projeté pour l'implantation du nouveau stade Avenue de la Jallère est classé en UGES HT 50 mètres et l'orientation d'aménagement D38 est modifiée pour adapter les principes de liaison au projet.

La poursuite de l'intégration des nouvelles dispositions pour la ville de pierre

L'avancement du recensement du paysage architectural et urbain permet l'extension de la zone UR sur la rive droite de la Garonne.

Cette extension couvre essentiellement le territoire bordelais entre l'Avenue Thiers et le boulevard Joliot Curie, exception faite du secteur Deschamps, du quartier de la Benauge, du stade et de la piscine Galin. Ce secteur est donc intégré dans le classement « ville de pierre » compte tenu de la qualité de son patrimoine bâti tant au niveau de nombreux bâtiments remarquables que grâce à des séquences de rue et des ensembles bâtis homogènes.

3) Les résultats de l'enquête publique

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de la 5ème modification du PLU a été soumis à enquête publique, dans les 27 communes concernées ainsi qu'à la Communauté Urbaine de Bordeaux, du 6 avril 2010 au 7 mai 2010, avec une prolongation jusqu'au 21 mai inclus. A l'issue de l'enquête publique, qui a donné lieu à 152 observations du public, la commission d'enquête a émis l'avis reproduit ci-après :

« La commission d'enquête a fourni les analyses concernant chaque observation au chapitre 4 de son rapport. A la suite de ses conclusions, elle émet un avis favorable à la 5ème modification du PLU. Elle demande que ses recommandations soient prises en compte, tout particulièrement pour les 8 modifications suivantes : B109 et 12, Br06, LT01, Lo13, SM20, Ta45 (P2236), V19 ».

Afin de tenir compte des observations émises au cours de l'enquête publique, de l'avis de la commission d'enquête et des incohérences qui ont pu être repérées, **le dossier de 5ème modification du PLU a été ajusté sur les points suivants.**

Pour tenir compte des recommandations de la commission d'enquête il n'est pas donné suite :

aux propositions d'inscrire un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle CK513 et au 52 rue de la Gabarreyre à Blanquefort,

à la proposition de création d'un emplacement réservé pour un espace vert de proximité au Taillan Médoc,

à la proposition de changement de zonage de UDc en UGES d'un secteur incluant le Lycée des Iris à Lormont,

à la proposition de suppression de la servitude de localisation de voirie sur les parcelles HB94-384-385 à Saint Médard en Jalles,

Pour faire suite à des observations formulées à l'enquête publique, des précisions sont apportées dans le dossier.

- L'orientation d'aménagement F48 relative à la coulée verte est complétée par l'indication mentionnant la nécessité d'une compatibilité entre l'exploitation agricole d'une part et l'activité de l'aéroport d'autre part.

Séance du lundi 31 janvier 2011

- la maîtrise d'ouvrage de l'emplacement réservé 8M13 prévu pour « Espace public lié au futur conservatoire » sera assurée par la commune de Mérignac.

La fiche 22-01 des arbres isolés concernant Blanquefort est rectifiée au niveau de l'espèce mentionnée (séquoia).

- l'emplacement réservé 7P1 pour « bassin de retenue transformateur » à Pessac est adapté.

Le règlement écrit du PLU a également fait l'objet d'adaptations, repérables par leur couleur bleue. Elles portent sur des précisions ou la rectification d'incohérences sur les points 28, 30, 56, 97, 103 à 128, 130 et 170.

Cependant, certains points ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission d'enquête sont maintenus, du fait de l'intérêt général des projets qu'ils traduisent et des éléments de justifications complémentaires apportés par les communes concernées. Il s'agit :

↳ pour Bruges :

- Br06 : la proposition d'inscription d'une servitude de localisation pour intérêt général dans le secteur Terrefort en lien avec le projet de pôle intermodal est maintenue. En effet l'article L123-2c du code de l'urbanisme stipule que « le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue... des installations d'intérêt général, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ». Ainsi, cette servitude d'urbanisme s'applique à l'ensemble des parcelles qui pourraient être touchées, même partiellement. Le fait que toute la parcelle soit identifiée n'implique ni qu'elle sera entièrement concernée ni que le bâti y sera démoli. Actuellement le projet définitif d'aménagement de ce secteur sur lequel est prévu un pôle intermodal dans l'optique de la future desserte du tram-train du Médoc, n'est pas encore calé. Il doit encore être affiné dans le cadre d'études complémentaires

↳ pour Talence :

- Ta45 : la proposition d'instauration d'une protection paysagère sur une parcelle située au 69 de la rue Cauderes à Talence, dont le bâtiment est déjà protégé, est maintenue. La commission a estimé cette protection justifiée. Cependant c'est bien à l'initiative de la propriétaire ou d'un éventuel porteur de projet qu'un projet d'aménagement global sera établi. Dans l'attente, la propriétaire des lieux peut jouir de ses biens en l'état.

↳ pour Villenave d'Ornon :

- V19 : la proposition d'inscription d'un périmètre d'attente de projet global (PAPG) en application de l'article L123-2a du code de l'urbanisme dans le secteur de Montrignac le long de la future LGV est maintenue selon le périmètre présenté à l'enquête publique. L'avis de la commission d'enquête n'est pas suivi. En effet, cette servitude d'urbanisme n'a pas pour effet de rendre ces parcelles définitivement inconstructibles. Elle permet à la collectivité d'étudier, pendant un délai maximum de 5 ans, un aménagement cohérent des terrains en tenant compte des contraintes liées à la proximité de la voie ferrée. Cette étude est menée sur l'entité globale et non sur seulement une partie de la propriété. elle permettra de justifier d'un futur parti d'aménagement et de sa traduction dans le document d'urbanisme. Le périmètre de la « zone de gel » est donc justifié.

Le rapport de présentation de la 5ème modification et l'avenant au rapport de présentation ont été amendés ou complétés (en bleu) pour prendre en compte les ajustements présentés ci-dessus, ainsi que les erreurs matérielles graphiques ou d'écriture qui ont pu être repérées dans le dossier et qui ont fait l'objet d'une correction.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de la 5ème modification du PLU de la Cub est maintenant soumis, pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

Il est précisé que, pour des raisons techniques, les documents graphiques du règlement (plans de zonage) intègrent les éléments relatifs à la modification simplifiée n°1 qui a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal le 20 décembre 2010.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la 5ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Mlle JARTY. -

M. REIFFERS ne participe pas au vote.

MME TOUTON. -

La Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé d'engager une procédure de 5^{ème} modification du PLU dont la validation par le Conseil de Communauté Urbaine est conditionnée au préalable par une délibération de chaque commune.

Ces modifications du Plan Local d'Urbanisme respectent bien sûr les orientations fixées par le PADD et ne remettent pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU approuvé.

Pour ce qui concerne Bordeaux les modifications sont essentiellement liées à l'évolution des études et des projets.

Tout d'abord à la Grenouillère, avenue Emile Counord, des terrains qui appartiennent à la Communauté Urbaine doivent accueillir prochainement des équipements d'intérêt collectif. Un zonage UGES sera mis en place en lieu et place de l'actuel zonage de façon à permettre à ces projets d'intérêt général de voir le jour.

D'autre part nous réservons un emplacement pour une voirie et un projet d'espace public, qui traversera entre le Grand Parc et la Galerie Tatry.

Sur le secteur de Saint-Augustin, un emplacement réservé rue Léo Saignat est supprimé car son implantation s'avère aujourd'hui non satisfaisante pour le CHU Charles Perrens et peu compatible avec les réflexions qui ont été menées dans le cadre de l'étude urbaine du quartier Saint-Augustin.

Aux Bassins à Flots, le quartier fait l'objet depuis 2009 d'un projet ambitieux sur un périmètre important. Il est donc utile de réviser le PLU qui était basé sur le plan de Grumbach. Nous allons donc apporter un certain nombre de modifications sur ces secteurs :

- actualiser les orientations d'aménagement en fonction du plan-guide de Nicolas Michelin ;
- supprimer un certain nombre de servitudes de localisation de voiries, en créer d'autres ;
- adapter les emplacements réservés de la rue Lucien Faure qui seront réduits ;
- créer un plan de zonage général sur ce secteur.

A la Bastide, l'avancement du recensement du paysage architectural urbain permet l'extension de la zone UR. Cette extension couvre essentiellement le secteur de l'avenue Thiers et de la Benauge.

Ce secteur va donc être intégré à ce qu'on appelle les secteurs de ville de pierre compte tenu de la qualité de son patrimoine bâti.

Nous vous proposons aussi des modifications liées à des équipements publics :

Le secteur du stade Charles Martin qui sera classé UGES, ce qui permettra la réalisation d'un gymnase.

Séance du lundi 31 janvier 2011

Il en va de même pour la clinique des Grands Chênes à Caudéran. Il est proposé de l'inscrire en UGES, ce qui permettra de réaliser un projet d'extension.

Les projets d'évolution de l'Hôpital Bergonié nécessitent d'autoriser une hauteur totale de 24 m en remplacement de la hauteur existante de 15 m.

Enfin à Bordeaux Nord nous vous proposons des modifications qui portent sur l'intégration dans le schéma d'orientation de principes de liaison liés au projet d'aménagement du nouveau stade avenue de la Jallère. Ce sont des principes de liaisons et des traitements paysagers. En plus nous autoriserions une hauteur de bâtiments qui passeraient de 21 à 50 m.

Voilà l'essentiel des modifications.

M. le MAIRE. -

Merci. Pas d'observations là-dessus ?

Mme NOËL

MME NOËL. -

Un mot simplement. Il s'agit bien, comme ça vient d'être rappelé, de la 5^{ème} modification du PLU qui concerne l'ensemble de la Communauté Urbaine et Bordeaux pour un certain nombre de dossiers.

Nous sommes favorables à l'ensemble des évolutions qui sont proposées, tout particulièrement à celles qui concernent le secteur de la Grenouillère et des Bassins à Flots.

Nous ne voyons aucune opposition non plus à monter en hauteur lorsque cela s'avère nécessaire pour réaliser un certain nombre de projets.

Par contre nous avons une petite difficulté, puisque comme vous le savez nous sommes totalement opposés à la réalisation du nouveau stade. Donc nous sommes en désaccord avec l'évolution de l'orientation d'aménagements qui concerne le secteur de Bordeaux Nord qui est modifié pour permettre la réalisation de ce stade et qui par exemple fait sauter un certain nombre de boisements à conserver ou à créer qui étaient prévus en lieu et place du futur centre de maintenance du tramway qui va accompagner le grand stade.

Donc nous ne pouvons voter favorablement pour ce dernier point. C'est la raison pour laquelle nous prononcerons une abstention globale, même si, je le précise bien, nous sommes favorables à l'ensemble des autres points qui sont contenus dans cette modification.

M. le MAIRE. -

Pas d'autres remarques ?

Pas d'autres abstentions ou votes négatifs ?

Merci.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

Non participation au vote de Mr Reiffers