



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 31 janvier 2011
D -20110037

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 26/10/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 31 janvier Deux mil dix, à quinze heures,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET (présente à partir de 16h35), M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE (présent à partir de 15h40), Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY (présent à partir de 15h30), Mme Emmanuelle CUNY (présente à partir de 16h35), M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAILOUD (présente à partir de 15h50), M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES (présente jusqu'à 16h35), Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Didier CAZABONNE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Chantal BOURRAGUE, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE,



MAIRIE DE BORDEAUX

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.

Mme 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 Aquitain 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.



MAIRIE DE BORDEAUX

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 collègue 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.

2. 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.

3. 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.

II. 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.

2. Démolition de 12 logements dans la résidence des Aubiers



MAIRIE DE BORDEAUX

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.

3. 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).

4. 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.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 31 janvier 2011



MAIRIE DE BORDEAUX

P/EXPEDITION CONFORME,

**Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire**



MAIRIE DE BORDEAUX



MAIRIE DE BORDEAUX

Opération isolée ANRU La Benauga / Les Aubiers

Opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	ANRU		Ville		CLUB		Conseil Général		Conseil Régional		FEJER		Caisse 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	Ville de Bordeaux	273 997 €	20%	54 799 €	272 901 €													2009
		3 469 070 €	13%	458 119 €	1 25 000 €	3%	1 25 000 €			100 000 €	75 000 €				2 146 696 €	630 054 €		2012
Etude PRU Jolie Coille	S.A. Coligny	265 300 €	5%	16 044 €	42 000 €	20%	53 660 €				5%	16 044 €	160 444 €			32 080 €	2010	
Total Benauga		4 011 367 €		528 963 €	440 507 €		178 660 €		100 000 €		91 044 €		160 444 €		2 146 696 €	662 143 €		
Etude préopérationnelle Siteur Aubiers - Cracové	Ville de Bordeaux	150 000 €	25%	37 500 €	30 000 €	20%	30 000 €				20%	30 000 €				22 500 €		2010
		195 370 €	20%	39 074 €	108 241 €				25%	48 843 €	25%	48 843 €						
Réaménagement terrain de foot	Aquitains	590 566 €	44%	314 463 €	84 000 €	12%	84 000 €									312 066 €		2011
		1 630 438 €	4%	80 000 €	60 000 €	3%	60 000 €					36 000 €			1 354 000 €	350 000 €		2012
Total Les Aubiers		2 572 401 €		471 037 €	196 241 €		374 000 €		48 843 €		114 843 €		0 €		1 364 000 €	684 566 €		
Total opération isolée		6 543 836 €		1 000 000 €	636 748 €		552 660 €		148 843 €		205 887 €		160 444 €		3 510 696 €	1 346 739 €		



MAIRIE DE BORDEAUX

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

Opérations	Maire d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Coût eligible	ANRU		VUS		CUB		Cofinancement		FOPER		Bénéficiaires		Autre	Célébrer	
					Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant			Taux
Démolition de logements																			
Démolition 12 logements - Adress	Aubiers	556 866,00 €	710 559,00 €	710 559,00 €	44%	314 463,30 €	18%	84 000,00 €	10%	84 000,00 €	2%	16 800,00 €	44%	314 463,30 €	44%	314 463,30 €			2011
Site pour démolition de logements		556 866,00 €	710 559,00 €			314 463,30 €		84 000,00 €											
Reconstruction de logements																			
Construction 12 logements sociaux 12 FLUS	Aubiers	1 624 424,70 €	1 505 000,00 €	1 000 000,00 €	5%	80 000,00 €	4%	60 000,00 €	4%	60 000,00 €	2%	30 000,00 €	85%	1 344 000,00 €	85%	1 344 000,00 €	1 344 000,00 €		2013
Construction 25 logements sociaux 12 FLUS	St Calvy	3 477 078,00 €	3 659 860,00 €	3 659 860,00 €	12%	439 183,20 €	3%	125 000,00 €	3%	125 000,00 €	2%	75 000,00 €	74%	2 722 374,80 €	74%	2 722 374,80 €	2 007 374,80 €	700 000,00 €	2013
Site pour construction de logements		3 477 078,00 €	3 659 860,00 €			439 183,20 €		125 000,00 €											
Equipements publics																			
Aménagement des 10 places de stationnement pour les habitants pour l'équipement public Benauga	Ville de Bordeaux	213 096,88 €	327 700,00 €	270 585,00 €	20%	54 790,32 €		210 197,22 €											2009
Aménagement terrain des foot- ballons	Ville de Bordeaux	105 370,00 €	243 000,00 €	165 370,00 €	20%	30 074,00 €		58 811,00 €											2011
Site pour Equipements publics		493 296,88 €	870 700,00 €			84 864,32 €		277 808,22 €											
Autres																			
Etude PNU JARDIN Cité GUY	Ville de Bordeaux / GUY	268 263,17 €	305 867,00 €	305 867,00 €	5%	15 293,35 €	17%	37 347,28 €	17%	37 347,28 €	5%	18 643,64 €	60%	180 443,50 €	60%	180 443,50 €			2010
Etude pour la construction d'un bâtiment scolaire Mairie Centre	Ville de Bordeaux	112 950,00 €	205 310,00 €	172 840,00 €	20%	30 074,00 €	20%	34 600,00 €	20%	34 600,00 €	20%	34 600,00 €	80%	25 875,00 €	80%	25 875,00 €			2010
Site pour logement Mairie Centre		469 893,17 €	877 177,00 €			45 367,35 €		71 947,28 €											
TOTAL		6 902 396,65 €	7 419 324,00 €			1 100 000,00 €		327 805,22 €		327 805,22 €		148 842,84 €		165 443,50 €		165 443,50 €	1 354 000,00 €		2 097 274,68 €