

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2015/362

**Renouvellement du centre historique d'agglomération.
Clôture définitive de la Convention Publique d'Aménagement.
Approbation.**

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

Mesdames, Messieurs,

La convention publique d'aménagement confiée à InCité en juillet 2002 pour la mise en œuvre du volet Amélioration de la qualité résidentielle de l'opération de requalification du centre historique est arrivée à son terme le 30 juin 2014.

Par délibération du 28 avril 2014, la Ville a validé l'attribution de la nouvelle concession d'aménagement sur la période 2014-2020 à InCité et la signature du contrat de concession. La participation de la Ville au bilan de l'opération, détaillée dans ce contrat, intègre le solde positif de la précédente concession estimé alors à 3 millions d'euros.

Par délibération du 27 octobre 2014, la Ville a approuvé le compte-rendu d'activité de l'année 2013 et du premier semestre 2014, ainsi que le bilan de clôture provisoire de l'opération. Celui-ci faisait également apparaître le solde positif d'environ 3 millions d'euros. Ce solde positif est essentiellement dû à la cession du stock d'immeubles non recyclés à la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020).

Le bilan à la clôture définitive de l'opération fait apparaître un solde positif de 2 776 866,97 euros. Ce montant sera reversé par le biais de la participation de la Ville à la concession d'aménagement en cours afin d'assurer le recyclage du stock transféré conformément aux orientations définies dans la précédente concession.

Le contrat de concession 2014-2020 devra être revu en conséquence.

Ainsi, il vous est demandé de bien vouloir approuver le bilan de clôture définitif de la concession d'aménagement 2002-2014.

ADOpte A LA MAJORITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Anne-Maire CAZALET, Madame Emilie KUZIEW,
Madame Elizabeth TOUTON, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL et Monsieur Pierre LOTHAIRe

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Requalification du centre historique
Bilan de clôture de la concession d'aménagement 2002/2014

Nature recettes	Clôture provisoire au 30/06/2014	CLOTURE DEFINITIVE
Ventes de logements	21 581 900	21 511 901,01
Investissement locatif	8 788 560,57	8 788 560,57
Accession	9 524 116,37	9 454 116,37
Accession sociale	0	0,00
Loyer conventionné	0	0,00
Logement social public	3 887 781,00	3 887 781,00
TVA sur marge	-618 558,04	-618 556,93
Ventes d'AST	241 041	241 041,24
AST patrimoine acquis	185 610,26	185 610,15
AST patrimoine opérateur	55 431,00	55 431,09
Activités économiques et autres	5 980 799,34	5 980 800,17
Stationnements	1 260 519,41	1 260 519,80
Bureaux/activités	1 390 000,00	1 390 000,00
Commerces	3 455 472,70	3 455 473,14
Equipements publics	70 000,00	70 000,00
TVA sur marge	-195 192,77	-195 192,77
Gestion temporaire	3 256 461,05	3 253 467,34
logements	1 396 441,94	1 392 767,42
bureaux	5 317,78	5 319,23
commerces	1 130 355,88	1 130 207,69
parkings	539 740,04	539 739,39
provisions	184 605,41	185 433,61
Subventions	3 784 927,19	3 784 927,44
Etude opah	75 713	75 712,60
Suivi opah	564 381	564 381,04
Ingénierie CDC études	970 000	970 000,00
ingénierie CDC suivi	0	0,00
CUB restructuration	83 770	100 501,00
Divers (etat RHI-ademe-cra)	31 572	18 187,50
ANRU PNRQAD	1 133 883	1 133 883,30
CUB PNRQAD	925 608	922 262,00
Produits financiers	775 431	775 709,66
Divers	790 066	735 696,58
Participation ville	14 814 184	14 814 184,00
Participation CUB	3 069 704	3 069 704,00
Transfert stock	15 856 045	15 929 785,03
TOTAL	70 150 558	70 097 216,47

Requalification du centre historique
Bilan de clôture de la concession d'aménagement 2002/2014

Nature dépenses	CLOTURE PROVISOIRE	CLOTURE DEFINITIVE
Etudes	1 025 047	1 034 042,57
opah	41 888	41 884,92
Frais enquête	48 286	57 286,58
ilôts	639 514	639 512,99
AST	181 530	181 529,76
divers	113 829	113 828,32
Acquisitions	38 577 213	38 622 864,72
foncier	36 424 080	36 443 964,74
frais d'acquisition	1 059 658	1 084 116,36
autres frais (dont évictions)	1 093 475	1 094 783,62
Relogement	1 437 941	1 439 313,75
indemnités-déménag	641 582	641 675,97
travaux	473 292	473 846,81
gestion sociale	-	0,00
Loyer + frais	323 067	323 790,97
Travaux	9 232 148	9 318 330,63
immeubles revendus	6 397 931	6 401 107,01
entretien patrimoine	360 317	375 317,27
démol/aménagements	1 113 786	1 165 791,48
autres travaux	12 609	12 608,20
honoraires	1 347 504	1 363 506,67
Commercialisation	93 864	93 863,65
ventes investisseurs	24 452	24 452,43
ventes accession	6 445	6 444,62
frais de commercialisation	62 967	62 966,60
Rémunération	9 813 940	9 813 940,09
Rému forfaitaire	9 305 500	9 305 500,09
Complément remunération	400 000	400 000,00
Rému concierge de rue	102 577	102 577,00
Rému sur travaux 5%	5 863	5 863,00
Divers	3 100 915	3 135 571,77
assurances	280 224	278 401,86
frais de gestion tiers	51 579	51 669,19
communication	269 926	270 266,94
Frais local vitrine	133 777	133 654,25
Impôts et taxes	1 436 411	1 518 611,37
Divers	348 574	302 182,39
Charges syndic	449 757	449 757,85
Charges locatives	130 667	131 027,92
Frais financiers	3 037 711	3 038 237,88
frais financiers interne	18 500	18 500,02
frais financiers tiers	3 019 211	3 019 737,86
TVA OPERATION	711 871	824 184,44
TOTAL	67 030 649	67 320 349,50

Requalification du centre historique
Bilan de clôture de la concession d'aménagement 2002/2014

Centre Historique d'Agglomération Compte de résultat	Bilan de clôture provisoire 30/06/2014	Bilan de clôture définitif
	€ HT	
Ventes immeubles logements	21 581 900	21 511 901,01
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014	15 856 045	15 929 785,03
Ventes A.S.T.	241 041	241 041,24
Ventes activités écos & autres	5 980 799	5 980 800,17
Gestion temporaire	3 256 461	3 253 467,34
Subvention diverses	1 725 436	1 728 782,14
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	14 814 184,00
Participation CUB	3 069 704	3 069 704,00
ANRU PNRQAD	1 133 883	1 133 883,30
CUB PNRQAD	925 608	922 262,00
Autres Produits	1 565 497	1 511 406,24
TVA reversée	1	
TOTAL PRODUITS	70 150 559	70 097 216
Etudes opérations	1 025 046	1 034 042,57
Acquisitions foncières	38 577 213	38 622 864,72
Transfert stock sur Concession 2014/2020	0	0,00
Relogement	1 437 942	1 439 313,75
Travaux	9 232 148	9 318 330,63
Frais de commercialisation	93 864	93 863,65
Conduite d'opération	9 813 940	9 813 940,09
Divers dont gestion intercalaire	3 100 915	3 135 571,77
Frais financiers	3 037 711	3 038 237,88
T.V.A. non récupérable	711 871	824 184,44
TVA à décaisser	0	
TOTAL CHARGES	67 030 649	67 320 349,50
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	3 119 910	2 776 866,97

InCité Bordeaux la CUB

101 Cours Victor Hugo

CS91234

33074 BORDEAUX Cedex

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2014

SÉMAPHORES Expertise

Bureau : 55, Boulevard de l'Embarcadere - 31300 Toulouse

Tél : 33 (0)5 34 41 53 70 • Fax : 33 (0)5 34 41 15 46

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées

Siège Social : 20-24 rue Martin Bernard - 75013 PARIS • TÉL : 33 (0) 1 53 62 78 00 • FAX : 33 (0) 1 53 62 70 62

SA au capital de 943 605 € - 388 269 045 RCS Paris - N° d'identification intracommunautaire : FR 10 388 269 045

IVRY-SUR-SEINE • LILLE • LYON • MARSEILLE • MONTPELLIER • NANTES • PARIS • ROUEN • TOULOUSE

SOMMAIRE

INFORMATIONS	PAGES
NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE	
	1
BILAN	
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
COMPTE DE RÉSULTAT	
Compte de résultat – 1 ^{ère} partie	4
Compte de résultat – 2 ^{ème} partie	5
ANNEXE :	
NOTE ANNEXE	6
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	7 à 23
État de l'actif immobilisé	24
État des amortissements	25
État des provisions	26
État des échéances de créances et des dettes	27
Différence d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant	28
Produits à recevoir	29
Charges à payer	30
Charges et produits constatés d'avance	31
Charges et produits exceptionnels	32
Ventilation du chiffre d'affaires	33
Répartition de l'Impôt sur les Bénéfices	34
Situation fiscale différée et latente	35
Composition du capital social	36
Effectif moyen	37

NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE

NOTE DE L'EXPERT COMPTABLE

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société INCITE pour l'exercice du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des experts comptables.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 37 pages, se caractérisent par les données suivantes :

- total du bilan	79 474 225 €uros
- produits d'exploitation	40 513 908 €uros
- résultat net comptable	360 946 €uros

Ces comptes étant soumis au contrôle légal d'un commissaire aux comptes, de la société, ils ne donnent pas lieu à l'émission d'une attestation dans les termes prévus par nos normes professionnelles.

Le lecteur pourra se référer, pour obtenir une opinion sur ces comptes, au rapport émis par le commissaire aux comptes.

Fait à Toulouse, le 07 avril 2015



Pour le Cabinet SEMAPHORES EXPERTISE
Marielle PERRON-DUPUY
Expert-comptable

SEMAPHORES

INCITE
Comptes annuels au 31/12/2014

BILAN

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2014	31/12/2013
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	383 108	337 776	45 332	17 425
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	22 080	71 270	86 828
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	80 215		80 215	78 010
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 650 187		2 650 187	2 195 441
Constructions	70 613 782	29 391 793	41 221 989	33 449 290
Installations techniques, matériel, outillage	13 632	12 493	1 139	1 458
Autres immobilisations corporelles	362 001	251 118	110 883	75 457
Immobilisations en cours	824 994		824 994	5 684 616
Avances et acomptes	709 054		709 054	79 974
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	71 431		71 431	81 435
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 628 000		1 628 000	1 628 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	13 622		13 622	1 397 469
ACTIF IMMOBILISE	77 448 115	30 020 000	47 428 116	44 775 404
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production de biens	17 401 277		17 401 277	24 656 384
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	38 802		38 802	24 194
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	998 763	232 035	766 728	719 310
Autres créances	6 934 329		6 934 329	5 461 761
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	199 342		199 342	156 671
(dont actions propres :)				
Disponibilités	4 091 802		4 091 802	4 607 965
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	2 477 991		2 477 991	271 612
ACTIF CIRCULANT	32 285 079	374 809	31 910 269	35 897 897
Frais d'émission d'emprunts à étaler	135 840		135 840	213 731
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	109 869 034	30 394 809	79 474 225	80 887 032

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 234 000)	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 803	1 803
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	4 710 241	4 451 323
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	360 946	258 918
Subventions d'investissement	5 910 314	5 904 810
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	18 014 309	17 647 859
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 008 370	836 384
PROVISIONS	1 008 370	836 384
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	48 333 858	47 578 619
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 249 581	1 319 931
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	993 290	1 193 249
Dettes fiscales et sociales	1 425 909	2 523 175
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 021 122	786 044
Autres dettes	1 041 527	1 068 061
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	6 386 261	7 933 710
DETTES	60 451 547	62 402 789
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	79 474 225	80 887 032

Résultat de l'exercice en centimes

360 946,01

Total du bilan en centimes

79 474 225,03

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	33 547 859		33 547 859	12 637 322
Production vendue de services	12 020 825		12 020 825	11 545 257
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	45 568 684		45 568 684	24 182 580
Production stockée			(7 251 249)	(2 608 385)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			11 029	72 000
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 177 497	2 163 342
Autres produits			7 947	64 216
PRODUITS D'EXPLOITATION			40 513 908	23 873 754
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			30 685 390	14 444 402
Impôts, taxes et versements assimilés			2 258 274	2 223 003
Salaires et traitements			2 418 322	2 458 479
Charges sociales			1 163 027	1 135 432
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 890 682	1 679 223
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			144 248	52 499
Dotations aux provisions			679 632	669 077
Autres charges			138 583	197 898
CHARGES D'EXPLOITATION			39 378 157	22 860 013
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 135 751	1 013 740
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			964	1 048
Autres intérêts et produits assimilés			66 253	87 918
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			72 482	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			195	201
PRODUITS FINANCIERS			139 894	89 167
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			77 891	60 990
Intérêts et charges assimilées			830 722	905 553
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			908 613	966 543
RESULTAT FINANCIER			(768 719)	(877 376)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			367 032	136 364

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34 869	88 347
Produits exceptionnels sur opérations en capital	157 267	512 554
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	192 136	600 901
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9 008	75 523
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 933	73 317
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	10 942	148 840
RESULTAT EXCEPTIONNEL	181 194	452 061
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	187 280	329 507
TOTAL DES PRODUITS	40 845 937	24 563 822
TOTAL DES CHARGES	40 484 991	24 304 904
BENEFICE OU PERTE	360 946	258 918

SEMAPHORES

INCITE
Comptes annuels au 31/12/2014

ANNEXE

ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2014, dont le total est de 79 474 225 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire de 360 946 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014.

=====

FAITS SIGNIFICATIFS, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

A la suite de la démission de M. Jean-Noël GALVAN en tant que Directeur Général avec effet le 15 juin 2014, M. Benoît GANDIN a été nommé Directeur Général par le Conseil d'Administration le 10 juin 2014, avec prise d'effet le 15 juillet 2014. La période d'intérim a été assurée par Mme. Elizabeth TOUTON.

1.1 REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

InCité a répondu en janvier 2014 à un appel d'offres organisé par la Ville de Bordeaux pour une concession sur les années 2014 – 2020 portant sur la requalification de l'habitat et du commerce dans le centre ancien.

La proposition d'InCité a été retenue par la Ville de Bordeaux qui a attribué cette nouvelle Concession lors du Conseil Municipal du 28 avril 2014. Le traité de Concession a quant à lui été signé le 22 mai 2014.

Le 30 juin 2014 a vu s'achever la clôture opérationnelle de la Convention publique d'aménagement qui avait débuté 12 ans plus tôt.

Le dernier semestre 2014 a quant à lui été dédié à la réalisation du transfert du stock à la nouvelle Concession, à la préparation de la clôture comptable, à la mise en place des financements relatifs à la nouvelle Concession et à l'engagement de son activité opérationnelle.

1.2 RESTRUCTURATION DU QUARTIER DES RUAULTS SUR LA COMMUNE DE SAINTE EULALIE

Afin de permettre la terminaison opérationnelle de la Concession et de percevoir les subventions afférentes, il a été convenu par avenant approuvé en Conseil municipal le 26 mai 2014 que le terme soit prorogé du 31 décembre 2014 au 30 septembre 2015.

Un financement a été obtenu auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes à hauteur de 2.5 M d'€ jusqu'au 30.06.2015 pour accompagner cette clôture.

Les dernières familles ont été relogées courant novembre 2014.

La déconstruction des bâtiments qui avait débuté fin 2013 s'est prolongée durant l'exercice 2014. Le dernier bâtiment a été démoli le 4 février 2015.

1.3 PROGRAMME D'INTERET GENERAL SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE

L'activité opérationnelle de cette mission d'animation s'est structurée sur les premiers mois de l'année 2014, avec le recrutement et la formation de deux nouvelles collaboratrices.

Cette structuration s'est prolongée tout au long de l'année avec le transfert en interne d'une autre collaboratrice sur cette nouvelle opération à compter du 3ème trimestre.

L'activité d'animation et de prospection a été engagée, et 190 dossiers de propriétaires occupants et bailleurs ont été déposés et agréés par les financeurs.

En parallèle, des échanges ont été institués avec le Crédit Municipal de Bordeaux afin de développer un partenariat visant à préfinancer les différentes aides en vue de limiter les freins encourus par les propriétaires à ressources modestes dans la réalisation de leur projet.

1.4 OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ET HOTELS MEUBLES DE BORDEAUX

Cette mission doit contribuer, d'ici à 2016, à la réhabilitation de 235 logements occupés par leur propriétaire et de 300 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, ainsi que 13 hôtels meublés.

En parallèle de la poursuite de l'animation de cette opération, InCité a procédé au renouvellement de l'équipe opérationnelle dédiée, en recrutant une nouvelle chef de projet et deux nouvelles chargées d'opération.

1.5 OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ET RESTAURATION IMMOBILIERE DE LORMONT

L'OPAH RU ORI est un dispositif permettant aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier (sous conditions) de subventions pour la rénovation de leur logement.

Le volet ORI est un outil coercitif permettant de prescrire des travaux rendus obligatoires au regard de l'état de vétusté des immeubles.

La prospection et l'animation de cette opération qui avait débuté en milieu d'exercice 2013, s'est poursuivie tout au long de l'année 2014.

Les conclusions de l'étude ORI ont été présentées au Conseil municipal de la Ville de Lormont qui les a validées.

1.6 LA REOLE / CENTRE ANCIEN

InCité a réalisé une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage à la commune afin de constituer le dossier de demande de financement THIR ORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux ou sous Opération de Restauration Immobilière).

Ce dossier a ensuite été déposé par la commune auprès des services de l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat afin d'être présenté en Commission nationale de l'habitat indigne. La Commune a été retenue au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres anciens.

1.7 GESTION LOCATIVE ET CONSTRUCTION PATRIMONIALE

L'année 2014 a été une année importante en termes de développement patrimonial :

- 64 logements ont été livrés : Jasminea, Saint James, Dumercq et Buhan
- La préparation de 2 opérations : 69 logements de l'ilot Counord et 34 logements au Grand Parc de l'opérateur Argo

L'année a aussi été marquée par un contrôle MIILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) qui a mobilisé les équipes. Les conclusions primaires du rapport laissent apparaître une bonne gestion de la part d'InCité et un respect des règles afférentes au logement social.

Afin de renforcer les équipes de gestion du parc locatif, il est à noter l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice début décembre 2014 au sein du service.

Cette collaboratrice était antérieurement en charge de la gestion et de la maintenance du parc locatif dans le cadre de la Concession d'aménagement sur la commune de Sainte Eulalie.

2. CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

Conformément aux règles comptables générales, les charges financières supportées durant la phase de construction des opérations en cours sont désormais incorporées au coût de production des immeubles. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

Afin d'impacter uniquement le résultat financier, le montant de cette incorporation au titre de 2014 figure en transfert de charges financières pour un montant de 72 482 €.

3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés de l'ANC. Plus particulièrement, pour les conventions publiques d'aménagement et concessions d'aménagement, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et des SEM d'aménagement) a également été respecté.

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Immobilisations incorporelles **196 817 €**

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31-12-14 sont constituées principalement par :

a) Des logiciels acquis	45 332 €
b) Des études Chauffage	71 270 €
c) Des acomptes versés au titre des derniers modules du progiciel "Sned Global Software " non encore mis en service	29 209 €
d) Des acomptes versés relatifs à une nouvelle opération Caudéran Tassigny, en cours d'études actuellement	51 006 €

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Ils sont amortis en linéaire sur 3 ans.

Les études sont amorties en linéaire sur 6 ans.

2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

2.1 IMMOBILISATIONS DE DROIT COMMUN

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires,) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L : Linéaire ; D : Dégressif ; E : Exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Amortissement pour dépréciation
Inst Tech, matériel et outillage	20 % L
Installations générales, agencés, aménagés	20 % L
Matériel de transport	20 % L
Matériel de bureau et informatique	33.33 % L
Mobilier	12.5 % L

2.2 IMMEUBLES SUR SOL PROPRE

a) Activité de gestion locative de logements : Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles

INCITÉ a procédé à l'application, le 1^{er} janvier 2005, de la nouvelle réglementation relative aux actifs.

La décomposition et les durées d'amortissement retenues (mode linéaire) ont été les suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
COMPOSANTS DE BASE	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Étanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
COMPOSANTS AJOUTES	
Aménagements intérieurs divers	
<i>Intérieurs divers</i>	15 ans
<i>Portes intérieures palières blindées</i>	30 ans
<i>Ventilation</i>	50 ans
<i>Colonnes montantes</i>	25 ans
<i>Dépenses logements Handicapés</i>	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	50 ans
Étanchéité des petites terrasses privatives	20 ans

b) Activité de gestion locative de bureaux et commerces : Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles

A ce jour, les bureaux ou locaux commerciaux faisant l'objet d'une opération spécifique ou en pied d'immeuble ne sont pas décomposés. Ils sont amortis sur une durée de 25 ans.

c) Règles d'évaluation des immobilisations corporelles

CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières supportées par la société pendant la phase de construction des immobilisations sont désormais incorporées au coût de production des immeuble. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

PRODUCTION IMMOBILISÉE

Aucune rémunération interne n'est intégrée au coût de production des opérations de construction immobilisée.

d) Intérêts compensateurs

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites à l'actif du bilan pour un montant de 135 840 € correspondent aux intérêts compensateurs sur prêts locatifs aidés afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte : 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 ».

Cette méthode est prévue à l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 qui autorise les organismes visés à l'article L 411-2 du CCH ainsi que les SEM pour leurs logements conventionnés, à constater en charges différées les montants des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2-3 et 5 de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a crédité le compte de charges différées pour un montant de 77 891 €, par le débit du compte 686 830 "dotations aux amortissements" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans les annuités d'emprunts de la période.

2.3 IMMOBILISATIONS EN COURS

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS 1 534 048 €

Les immobilisations en cours à fin 2014 sont les suivantes :

Honoraires et études diverses Ilot Counord	483 244 €
Honoraires et études diverses 19 rue des Pontets	341 750 €
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	709 054 €
	<hr/>
	1 534 048 €

3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES 1 713 053 €

PLACEMENTS 1 699 431 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de 71 431 €

2) Des titres immobilisés

* Bons à Moyen Terme 1 628 000 €

1 699 431 €

DÉPÔTS DE GARANTIE 13 622 €

Il s'agit principalement :

1) Des avances de fonds de roulement versées dans le cadre de la CPA Sainte Eulalie : 12 972 €

2) Dépôts de garantie divers : 650 €

13 622 €

4. VALEURS D'EXPLOITATION

4.1 CONVENTIONS PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Le règlement 99-05 du CRC édicte des règles dérogatoires pour les encours de conventions publiques d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de conventions publiques d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les conventions publiques d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- b) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- c) compte de provisions pour risques et charges :
 - 1) pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - 2) pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - 3) pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base :

- du projet de bilan de clôture (Centre Historique Bordeaux)
- du bilan prévisionnel annexé à la convention (nouvelle concession Centre Ville Bordeaux 2)
- du compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) 2014 transmis au concédant (Sainte Eulalie)

Les charges de l'année 2014 des trois opérations spécifiques d'aménagement, sont toutes enregistrées sous le radical "605-5" de façon à les isoler des autres charges de l'exploitation d'InCité.

Elles s'élèvent respectivement à 4 132 282 € (CPA Bordeaux 1), 19 357 661 € (Concession Bordeaux 2) et 2 860 007 € (Sainte Eulalie) et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit de "variation d'encours 713 880" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2014 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5".

Elles s'élèvent pour:

Le centre historique Bordeaux à	24 930 572 €
Le centre historique Bordeaux 2 à	2 357 787 €
L'opération Sainte-Eulalie à	6 259 500 €
	<hr/>
	33 547 859 €

		Bordeaux Centre Historique	Bordeaux Centre Historique 2	Sainte Eulalie	Total
Concédant	1	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	Ville de Sainte Eulalie	
Date de signature convention	2	15/07/2002	01/06/2014	12/01/2006	
Date expiration convention	3	30/06/2014	31/05/2020	30/09/2015	
Prise en charge résultat	4	concedant	concessionnaire	concedant	
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-15 107 021	-13 351 433	-1 579 793	-30 038 247
Participation concédant à terminaison	6	15 107 021	13 351 433	1 579 793	30 038 247
Cumul dépenses	7	66 796 829	19 304 321	22 590 430	108 691 580
Cumul recettes	8	51 689 807	1 767 181	18 421 406	71 878 394
Participation concédant	9	17 883 888	4 200 000	1 579 793	23 663 681
Stock 31-12	10	0	16 946 534	454 743	17 401 277
Provision charges	11	0	0	0	0
Neutralisation résultat	12	-2 776 867	-3 609 394	2 237 321	-4 148 940
Participation à recevoir	13	-2 776 867	9 151 433	0	6 374 566

(a)

(a) Les chiffres liés à la participation intègrent également la participation CUB de 3 069 704 €. Opération en clôture

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la seml et le concédant
3. Date d'expiration de la convention
4. Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concedant ,concessionnaire ,risques partagés)
5. Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
7. Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
8. Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
10. Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
11. Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas ou les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 débiteur (participation à recevoir) ou créditeur au 31/12 (participation perçue d'avance)
13. Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

4.2 TRANSFERT DE CHARGES VERS LES OPERATIONS

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations selon les modalités définies par les conventions de concessions.

Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2014 :

⇒ Rémunération CPA Bordeaux	:	450 000.00 Euros
⇒ Rémunération Bordeaux 2	:	462 499.99 Euros
⇒ Rémunération CPA Sainte Eulalie	:	184 335.00 Euros

4.3 STOCKS D'EN-COURS DE PRODUCTION

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de production correspond aux coûts engagés pour la réalisation des opérations en propre (coûts internes et frais financiers compris).

4.4 TABLEAU DE VARIATION DES STOCKS ET CONTROLE DE LA PRODUCTION STOCKEE

Nature des stocks	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant Brut fin d'exercice
Matières premières et approvisionnement	TOTAL 1			0
En cours de production de biens				
* Conventions publiques d'aménagement				
- Dépenses	82 497 802	26 296 610		108 794 412
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	57 841 419	33 551 716		91 393 135
TOTAL 2a	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277
* Autres opérations				
- Dépenses	142 774			142 774
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774
TOTAL 2b	0	0	0	0
TOTAL 2 (2a + 2b)	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277
En cours de production de service	TOTAL 3		0	0
Stocks produits finis	TOTAL 4		0	
Autres stocks	TOTAL 5			
TOTAL GENERAL	1+2+3+4+5	24 656 384	-7 255 107	0
* Correction produits CPA			-3 857	
* Compte Production stockée	- Conventions publiques d'aménagements		-7 251 249	
	- Autres opérations			

Un terrain d'une superficie totale de 91 a 89 ca situé sur la commune de Mérignac pour un montant de 142 774 € appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996.

Une dépréciation pour ce terrain a été constituée en 2006.
Elle est maintenue en 2014.

5. CRÉANCES

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Des provisions pour créances douteuses ont été systématiquement pratiquées pour :

- les locataires « congés » partis avec une dette supérieure à 100€
La provision varie de 50 à 100 % de la dette en fonction de l'analyse individuelle des comptes locataires débiteurs. À titre d'information complémentaire, les dettes inférieures à 100 € Pour les locataires partis, ont été soldées directement en perte.
- les locataires « présents », qui font l'objet d'une poursuite judiciaire ou extrajudiciaire (sauf si les engagements pris ou les procédures s'exécutent strictement).

6. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV et FCP pour 199 342 €

7. DISPONIBILITÉS

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 4 091 802 € figurent au 31/12/2014 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 18 393 € répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Épargne	18 297 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	96 €
	<hr/>
	18 393 €

8. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention).

Les subventions d'investissement sont amorties et reprises au même rythme que le composant structure, ou au rythme de chacun des composants lorsque ces subventions peuvent directement y être rattachées.

9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

9.1 PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions pour litiges, risques et charges sont comptabilisées conformément au règlement CRC 2000-06 sur les passifs ; elles sont évaluées en tenant compte du risque maximal pesant sur l'entreprise, en intégrant les éléments connus jusqu'à la date d'arrêté des comptes et en appliquant le principe de prudence.

9.2 PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien figurant au bilan est calculée en retranchant du solde de l'année précédente les reprises de l'exercice et en ajoutant la dotation de l'exercice.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses effectuées (coût provisoire supérieur au coût réel) et sur les dépenses à annuler.

La dotation de l'exercice est déterminée en concertation avec le service technique en fonction d'un plan de travaux à entreprendre détaillé sur cinq ans.

() L'estimation du montant des travaux est faite sur la base de devis demandés aux fournisseurs, soit à partir d'une estimation effectuée par le service technique basée sur des tarifs connus réactualisés.*

9.3 PROVISION POUR ABONDEMENT

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 21 mai 2014, la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève pour 2014 à	117 414 €
La provision du forfait social sur abondement soit (20%) s'élève à	23 483 €
La provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement s'élève à	8 555 €
	149 452 €

9.4 PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL

Dans le cadre des règles sur le passif, il est depuis 2004 obligatoire d'enregistrer une provision pour "médaillon du travail" correspondant aux versements probables liés aux salariés présents dans l'entreprise.

Au 31/12/2014, elle s'élève à 42 633 €.

10. DETTES FINANCIÈRES**Emprunts**

La situation des emprunts au 31/12/2014 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/13	Réalisations 2014	Remboursements 2014	Restant dû au 31/12/2014
Siège Victor Hugo	1 707 437 €		139 902 €	1 567 535 €
Activité bailleur	27 249 640 €	3 617 997 €	1 612 006 €	29 255 631 €
CPA Bordeaux 1	11 500 000 €		11 500 000 €	0 €
CPA Bordeaux 2		15 000 000 €		15 000 000 €
CPA Sainte-Eulalie	2 299 513 €	2 500 000 €	2 299 513 €	2 500 000 €
	42 756 589 €	21 117 997 €	15 551 420 €	48 323 166 €

11. ENGAGEMENTS HORS BILAN• Emprunts

Les emprunts contractés pour le financement des opérations d'aménagement et de logement social sont généralement garantis par les collectivités territoriales contractantes dans le cadre de limites fixées par le législateur.

Au 31 décembre 2014, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/14	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	1 567 535 €	783 767 €	783 767 €
Activité bailleur	29 255 631 €	22 075 414 €	7 180 217 €
CPA Bordeaux 1	0 €		
CPA Bordeaux 2	15 000 000 €	15 000 000 €	0 €
CPA Sainte-Eulalie	2 500 000 €	2 500 000 €	0 €
	48 323 166 €	40 359 181 €	7 963 984 €

Parmi les dettes financières long terme figurent des emprunts liés aux opérations de CPA elles même présentées en stocks. Les stocks étant rattachés à l'actif circulant, il y a lieu de déduire ces dettes financières, pour le calcul du fonds de roulement.

• Nantissements

Gage de compte d'instruments financiers en garantie du paiement des sommes dues au titre de l'emprunt souscrit pour le financement des travaux de réhabilitation du centre commercial du grand parc à Bordeaux.

Montant nominal de l'emprunt	3 880 000 €
Capital restant dû l'emprunt au 31/12/14	2 981 894 €
Montant des instruments financiers	1 628 000 €

- Indemnités de fin de carrière

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce le montant des engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés ne fait pas l'objet d'une provision.

Le montant total des droits acquis réactualisés (charges sociales comprises) s'élève à 169 518 € au 31/12/14. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 134 023.11 €.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 65 ans.

L'évaluation a été calculée selon les modalités prévues par l'accord d'entreprise.

Pour le calcul de cet engagement, il a été appliqué différents coefficients de probabilité à savoir :

- ✓ Coefficient de probabilité d'atteinte d'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient de probabilité de maintien dans l'entreprise jusqu'à l'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient d'augmentation des salaires,
- ✓ Coefficient d'actualisation des indemnités de départ à la retraite.

12. AUTRES INFORMATIONS

12.1 DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION

Droits individuels à la formation	Valeur d'heures de formation
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	76
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	4 659

12.2 CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) s'élève pour 2014 à 71 567 €. Il a été comptabilisé en moins des charges de personnel selon la recommandation de l'ANC.

Le CICE a été calculé sur l'ensemble des rémunérations versées aux salariés intervenant sur les activités soumises à l'IS de la SEM au cours de l'année 2014 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6 %.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche, au sein de la direction de l'aménagement, de deux collaboratrices en contrat à durée indéterminée. Il a permis également à la société de poursuivre sa politique d'investissement.

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquist. apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	4 740		
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	548 797		47 797
Terrains	2 195 441		454 746
	<i>Dont composants</i>		
Constructions sur sol propre	27 438 655		9 188 863
Constructions sur sol d'autrui	33 477 090		677 532
Const. Install. générales, agencements, aménagements	100 831		2 142
Install. techniques, matériel et outillage industriels	14 405		
Installations générales, agencements, aménagements	60 602		
Matériel de transport	14 243		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	300 421		68 154
Emballages récupérables et divers	15 584		
Immobilisations corporelles en cours	5 684 616		3 468 502
Avances et acomptes	79 974		1 079 191
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	69 381 863		14 939 131
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	81 435		
Autres titres immobilisés	1 628 000		
Prêts et autres immobilisations financières	1 397 469		650
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 106 905		650
TOTAL GENERAL	73 042 304		14 987 578

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT			4 740	
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		39 921	556 673	
Terrains			2 650 187	
Constructions sur sol propre			36 627 518	
Constructions sur sol d'autrui	271 332		33 883 290	
Constructions, installations générales, agencements			102 973	
Installations techn., matériel et outillages industriels		773	13 632	
Installations générales, agencements divers		705	59 897	
Matériel de transport		1 029	13 213	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		95 269	273 307	
Emballages récupérables et divers			15 584	
Immobilisations corporelles en cours	8 328 124		824 994	
Avances et acomptes		450 111	709 054	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 599 456	547 888	75 173 650	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		10 004	71 431	
Autres titres immobilisés			1 628 000	
Prêts et autres immobilisations financières	1 384 498		13 622	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 384 498	10 004	1 713 053	
TOTAL GENERAL	9 983 954	597 813	77 448 115	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	4 740			4 740
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	366 533	33 244	39 921	359 856
Terrains				
Constructions sur sol propre	10 842 939	883 437		11 726 376
Constructions sur sol d'autrui	16 623 516	941 059		17 564 575
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts	100 831	11		100 842
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 948	318	773	12 493
Installations générales, agencements et aménagements divers	60 602		705	59 897
Matériel de transport	14 010	233	1 029	13 213
Matériel de bureau et informatique, mobilier	240 780	32 380	95 152	178 008
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	27 895 627	1 857 438	97 660	29 655 404
TOTAL GENERAL	28 266 899	1 890 682	137 582	30 020 000

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	213 731		77 891	135 840
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	192 786 643 598	157 781 521 851	158 482 349 164	192 085 816 285
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	836 384	679 632	507 646	1 008 370
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	142 774 151 201	144 248	63 414	142 774 232 035
DEPRECIATIONS	293 975	144 248	63 414	374 809
TOTAL GENERAL	1 130 359	823 879	571 060	1 383 179
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		823 879	571 060	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	13 622	13 622	
Clients douteux ou litigieux	292 887	292 887	
Autres créances clients	705 876	705 876	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	80	80	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	54 190	54 190	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	222 428	222 428	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	470 059	470 059	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	1 221 375	1 221 375	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	4 966 196	4 966 196	
Charges constatées d'avance	2 477 991	2 477 991	
TOTAL GENERAL	10 424 704	10 424 704	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	573 788	573 788		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	47 764 448	5 146 290	18 057 063	24 561 095
Emprunts et dettes financières divers	1 245 203	699 828	47 958	497 417
Fournisseurs et comptes rattachés	993 290	993 290		
Personnel et comptes rattachés	308 353	308 353		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	396 894	396 894		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	670 655	670 655		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	50 007	50 007		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 021 122	1 021 122		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 041 527	1 041 527		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	6 386 261	6 386 261		
TOTAL GENERAL	60 451 547	17 288 014	18 105 021	25 058 513
Emprunts souscrits en cours d'exercice	21 117 997			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 551 420			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

**DIFFERENCES D'EVALUATION SUR
ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT**

<i>Stocks (hors valeur ajoutée)</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Provision</i>
TOTAL			

<i>Valeurs mobilières de placement</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Provision</i>
CDN, FCP et SICAV INCITE	199 342	478 389	
TOTAL	199 342	478 389	

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2014

PRODUITS A RECEVOIR	
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 084 146
418100 CLIENT FACT A ETABLIR	45 213
418500 LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	27 340
	17 874
AUTRES CREANCES	3 034 339
438700 ORG SOC PDTS A RECEVOIR	2 701
448700 ETAT PTS A RECEVOIR	1 224
468700 DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	3 030 413
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	4 594
518700 INT COURUS A RECEVOIR	4 594
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	3 084 146

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2014

CHARGES A PAYER	1 567 340
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	573 788
168842 INT COUR ET N EC. CDC	136 801
168843 INT COUR ET N EC. I.COMP.	135 840
168845 INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	261 977
168847 INT COUR ET N EC DEXIA	18 831
168848 INT COUR ET N EC. C COOP	12 801
168849 INT COUR ET N EC. LCL	3 160
168881 INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 891
168882 INT COUR ET N EC. GIC	746
168885 INT COUR ET N EC. CILSO	1 741
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	258 730
408000 FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	258 730
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	187 280
408400 FRS IMMOB FACT N PARVENUES	187 280
DETTES FISCALES ET SOCIALES	516 892
428200 DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	181 840
428600 PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	126 408
438200 CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	86 170
438600 ORG SOC CH A PAYER	88 669
448200 CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	23 639
448600 ETAT CH A PAYER +AUTR COLLEC	10 166
AUTRES DETTES	30 649
468600 CREDITEURS CH. A PAYER	30 649
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 567 340

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(Hors impact des neutralisations de résultats des concessions d'aménagement)

	31/12/2014
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	240 670
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	240 670
486000 Charges constatées d'avance	240 670
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	240 670

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités, amendes fiscales, pénales	18	671200
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	10 808	671800/678800
Valeur nette comptable mises au rebut	116	675000
TOTAL	10 942	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités sur achats	2 400	771100
Rentrée sur créances amorties	3 395	771400
Produits exceptionnels sur régularisations de charges communes	19 281	771800
Produits exceptionnels divers	9 793	771800
Produits sur cessions des éléments d'actif	117	775000
Reprise quote-part de subvention d'investissement	150 689	777000
Régul coeff TVA 2013	6 461	778800
TOTAL	192 136	

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2014	Total 31/12/2013	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	11 400,00		11 400,00	11 014,00	3,5%
Loyers	8 659,00		8 659,00	8 265,00	
Récupération charges locatives	2 716,00		2 716,00	2 696,00	
Refacturations	3,00		3,00	4,00	
Livraison chauffage	22,00		22,00	49,00	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 1	24 930,00		24 930,00	6 520,00	282,4%
Ventes et récupérations de charges	821,00		821,00	354,00	
Ventes AST et locaux	2 926,00		2 926,00	3 054,00	
Transfert nouvelle concession	15 930,00				
Subventions-Participations	5 044,00		5 044,00	3 097,00	
Divers	209,00		209,00	15,00	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	2 358,00		2 358,00		
Ventes et récupérations de charges	1 664,00		1 664,00		
Ventes AST et locaux	89,00		89,00		
Subventions-Participations	591,00		591,00		
Divers	14,00		14,00		
CPA SAINTE EULALIE	6 259,00		6 259,00	6 118,00	2,3%
Ventes et récupérations de charges	359,00		359,00	204,00	
Ventes AST et locaux				626,00	
Subventions-Participations	5 898,00		5 898,00	5 130,00	
Divers	2,00		2,00	158,00	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	620,00		620,00	531,00	
Mandats	7,00		7,00	9,00	
Prestations de services	595,00		595,00	505,00	
Divers	18,00		18,00	17,00	
TOTAL	45 567,00		45 567,00	24 183,00	88,4%

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

<i>Répartition</i>	<i>Résultat avant impôt</i>	<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net après impôt</i>
Résultat courant	367 032	170 405	196 627
Résultat exceptionnel à court terme	181 194	16 875	164 319
RESULTAT COMPTABLE	548 226	187 280	360 946

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
IMPOT DU SUR : Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Subventions d'investissement	260 092
TOTAL ACCROISSEMENTS	260 092
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Autres A déduire ultérieurement :	163 293
TOTAL ALLEGEMENTS	163 293
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	96 799

IMPOT DU SUR :	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	6 500			36,00

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	16	
AGENTS DE MAITRISE	15	
EMPLOYES	16	
TOTAL	47	

Note sur la convention publique d'aménagement 2002-2014

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

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

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

Entre 2002 et 2014, différents outils ont été mis en place pour répondre à cet objectif d'amélioration de la fonction résidentielle du centre historique :

- la définition de trois périmètres de restauration immobilière sur les secteurs Saint-Eloi/Salinières, Saint-Michel/Sainte-Croix et Sainte-Catherine, et la mise en œuvre d'une première opération de restauration immobilière sur le secteur Saint-Eloi/Salinières,
- la mise en place d'une première OPAH RU en 2003, relayée par un PIG communautaire entre 2008 et 2011, puis une nouvelle OPAH-RU depuis 2011,
- la mise en œuvre d'actions spécifiques de lutte contre l'insalubrité (réhabilitation, expropriation loi Vivien),
- une politique d'acquisition foncière à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption (le Conseil Municipal a délibéré le 4 Juillet 2005 en vue de la délégation du droit de préemption urbain à l'aménageur InCité sur les îlots en DUP travaux), ou en cas de défaillance du propriétaire par le recours à l'expropriation.

La mise en œuvre de ces outils et des actions de recyclage foncier a abouti à des résultats remarquables :

- la réhabilitation ou la construction de 2 257 logements,
- la création de 444 logements locatifs sociaux privés auxquels s'ajoutent 116 logements intermédiaires
- la création de 312 logements locatifs sociaux publics,
- la restructuration urbaine d'îlots,
- la création de 150 locaux communs,
- la création ou la réhabilitation de 280 places de stationnement automobile et d'une bicycletterie,
- la création/requalification de 5 737 m² de locaux commerciaux et professionnels,
- le relogement définitif de 187 ménages et provisoire de 68.

L'action foncière a ainsi permis de mener des opérations de restructuration urbaine qualitatives maîtrisées au travers de cahiers des charges de cession portant sur les typologies de logements, les niveaux de loyers, le type de programmes, etc. De plus, les opérations de recyclage foncier ont permis de mener des

opérations d'accèsion à la propriété et de création de logements sociaux publics que les conditions de marché ne permettraient pas. Néanmoins, l'évolution du marché immobilier rend ces opérations de plus en plus difficiles aujourd'hui.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

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

Résultats de la CPA

Au 30 juin 2014, date de la clôture de la CPA, un certain nombre de biens acquis dans le cadre du recyclage foncier n'étant pas revendus, ils ont été transférés à la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020) dans le cadre de laquelle sera réalisée leur vente.

L'atteinte des objectifs a été présentée dans le bilan de clôture, approuvé par la délibération du 27 octobre 2014, sous deux volets complémentaires :

- les résultats bruts au 30 juin 2014 intégrant strictement les achats et ventes comptabilisés à cette date,
- les résultats à terminaison intégrant la finalisation du recyclage sur le stock transféré.

Cette double lecture permet d'apprécier de manière plus juste l'activité de recyclage, ainsi que les équilibres économiques de l'opération, en intégrant dans le bilan les dépenses et recettes restant à réaliser sur ces immeubles en stock.

Ainsi, 94% de l'objectif principal de production de logements est atteint au 30 juin 2014, date de la clôture de la CPA et le sera à près de 99% à l'achèvement du recyclage du stock.

Concernant le bilan financier, il intègre pour 15 929 785 € la cession du stock d'immeubles à recycler :

- en dépenses, les couts relatifs au stock d'immeubles restant à recycler (acquisitions, frais de gestion intercalaire, relogements, études, travaux,...),
- en recettes, le transfert de ce stock à son prix de revient à la concession 2014-2020.

Les différentes instances et activités de la CPA :

- *Le Conseil Programmatique.*

InCité organise et anime une instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité qui étudie l'ensemble des projets immobiliers du territoire afin de vérifier leur adéquation avec les objectifs de la Ville en matière de qualité architecturale, de qualité des logements et de mixité sociale. La SEM a, en parallèle de cette instance, un rôle de conseil et d'accompagnement des porteurs de projet sur le centre historique.

Au total, sur 2002-2014, le conseil programmatique a donné lieu à 520 visites d'immeubles et 3 345 avis ont été rendus avec des préoccupations fortes concernant la diversité des typologies de logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements, aboutissant

régulièrement à une baisse du nombre de logements préconisés par rapport à la programmation initiale des opérateurs.

- *Les aides à l'amélioration de l'habitat privé*

InCité a participé à plusieurs dispositifs successifs d'aide à la réhabilitation du parc privé sur le centre ancien (OPAH-RU et PIG), en tant qu'animateur et/ou conseil auprès des propriétaires privés, occupants ou bailleurs. Ces dispositifs constituent le volet incitatif des actions en centre ancien.

- *Les opérations de restauration immobilière*

Trois périmètres de restauration immobilière ont été définis dans le cadre de la convention publique d'aménagement (Saint-Eloi / Salinières, Saint-Michel / Sainte-Croix et Sainte-Catherine). InCité, dans ce cadre, a pour rôle de :

- mener l'ensemble des études permettant de cibler les immeubles et/ou logements susceptibles de faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique des travaux ;
- mener l'ensemble des démarches légales, après validation par la Ville, permettant d'obtenir une Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble des biens repérés ;
- accompagner les propriétaires, occupants et bailleurs, dans la réalisation des travaux.

Le premier secteur ayant fait l'objet d'une mise en œuvre opérationnelle est le PRI Saint-Eloi / Salinières. Les premiers îlots concernés étaient situés à Saint-Eloi (Déclarations d'Utilité Publique prises en 2004-2005) : la réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 96% des 391 logements concernés.

Les travaux de démolition et d'aération des cœurs d'îlot Bouquière-Buhan et Sainte Colombe sont terminés ; ils ont permis d'améliorer l'habitabilité des logements donnant sur les cœurs d'îlot en améliorant leur éclairage, et de créer un jardin de poche ; la définition de la gestion de ce futur jardin partagé est en cours.

Sur la partie Saint-Michel (îlots Fusterie et Faure-Gensan), après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires, destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, la Déclaration d'Utilité Publique a été publiée le 7 juin 2013. Celle-ci porte sur l'amélioration de 106 immeubles représentant 420 logements.

Afin de répondre à des situations d'immeubles particulièrement dégradés sur les quartiers Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne-Yser, une notification de travaux obligatoires a été prise sur 8 immeubles en juillet 2014.

- *Le recyclage foncier (acquisitions/reventes)*

Conformément aux objectifs de la CPA, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété. InCité a pris 174 décisions de préemption, soit 1,19% des DIA depuis juillet 2002, et moins de la moitié d'entre elles ont été menées jusqu'à l'acquisition.

Au total, sur 2002-2014, 188 biens ont été acquis dont plus de la moitié à l'amiable, 38% suite à une préemption et 7% en expropriation.

InCité mène également une action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. Ces cessions sont consenties soit à des opérateurs privés et incluent systématiquement un minimum de 30% de logements conventionnés, soit à des bailleurs sociaux. Malgré un travail d'optimisation du délai de recyclage des immeubles depuis 2012, un ensemble de contraintes techniques et administratives ont empêché la vente de plusieurs immeubles avant la clôture de la CPA comme cela était initialement prévu ; ce stock est transféré à la nouvelle concession d'aménagement.

InCité assure également le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété.

- *La mise en œuvre du programme de relogement*

InCité assure le suivi des ménages nécessitant un relogement dans les cas de recyclage foncier (immeubles acquis par InCité et nécessitant une restructuration et des travaux lourds de remise en état avant revente à un opérateur, privé ou public), de logements indignes (défaillance du propriétaire pour le relogement) ou d'accompagnement des propriétaires privés bailleurs s'engageant dans une démarche de travaux, notamment dans le cadre des DUP.

Au total, 255 ménages auront été relogés dans le cadre de l'action de requalification du centre historique dont les 3/4 définitivement ; pour les autres, un relogement temporaire est en cours, dans l'attente d'un retour sur place ou d'une solution définitive satisfaisante.

- *L'amélioration du confort urbain et la revitalisation de l'activité commerciale et artisanale*

Les déclarations d'utilité publique ont permis, outre la remise en état de nombreux immeubles très vétustes, d'aérer plusieurs cœurs d'îlots et, ainsi, d'améliorer l'habitabilité des immeubles autour, voire de créer des jardins de quartier (jardin Bouquière et jardin des Faures), ou de reconstruire sur les parcelles libérées des constructions parasites, comme sur les îlots Nérigean-Sauvageau et Carpenteyre.

Concernant la création de locaux commerciaux, l'objectif de 4 400 m² de la CPA a été largement dépassé avec une production de 7 440 m² à terminaison du stock.

Pour l'ensemble de la CPA (2002-2014), les résultats sont les suivants :

- un montant de recettes s'élevant à 69 573 695 €,

- un montant de dépenses s'élevant à 66 796 828 €,

soit une situation positive 2 776 867 € liée au transfert du stock à la concession d'aménagement en cours. Cette somme sera reversée au compte de la concession 2014-2020 afin de couvrir les déficits de recyclage sur le stock transféré.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la CPA pour la période 2002-2014 s'élève à 12 037 317 €, ce qui correspond au montant approuvé au dernier bilan (14 8144 184 €) diminué du résultat positif global de 2 776 867 €.

D-2015/363

Projet de renouvellement urbain de Claveau. Convention partenariale de mise en œuvre du projet. Autorisation de signature.

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

Mesdames, Messieurs,

Au moment de sa création, dans les années 1950, au-delà de la nécessité impérieuse de construire de nombreux logements face à la crise du logement qui frappe l'ensemble de la France d'après-guerre, Claveau fut pensé comme une cité jardin.

Plusieurs plans se sont succédés durant les premières années, mais tous se basaient sur l'idée d'un village ou d'une cité en relation à la fois avec la ville et la nature.

Ces habitations installées au milieu de larges espaces verts constituent à l'époque une innovation.

En 2006-2007, l'ensemble de la cité Claveau, propriété Ville de Bordeaux, a été vendue à des propriétaires privés et à Aquitanis, qui en assurait la gestion depuis sa livraison. Ainsi, Aquitanis est aujourd'hui propriétaire de 428 logements dont 357 logements individuels et 71 collectifs.

89 logements appartiennent à des propriétaires privés, pour l'essentiel propriétaires occupants. Un tiers des logements appartenant à Aquitanis est situé sur des espaces en copropriété, gérés par des Associations Syndicales Libres (ASL).

Les logements, vétustes, ont pour la plupart besoin d'une réhabilitation d'ensemble : ils sont certes adaptables, bénéficiant de jardins, d'une bonne orientation, de vues dégagées, et ils sont fortement appropriés ; pourtant ils sont relativement petits, mal isolés, au chauffage peu efficace, et pas forcément adaptés à l'évolution des ménages (vieillessement ou agrandissement de la famille).

Le projet de renouvellement urbain du quartier a été validé en juillet 2014 par le comité de pilotage partenarial (Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis). Aquitanis a été désigné comme pilote du projet, toutes les décisions étant prises en accord avec la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Le projet urbain est la traduction d'une volonté politique forte de mettre en place les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée et au changement d'image de ce secteur. L'ambition pour Claveau est de retrouver la qualité et le cadre de vie originels du site, c'est-à-dire l'esprit de la cité jardin. Le projet se veut durable et doit activer le social, l'écologie et l'économie pour créer un quartier qui se renouvelle sur lui même dans le temps. C'est la vision d'un quartier ouvert, tourné vers l'extérieur, où la population et les usagers interviennent de façon claire au service de Bacalan tout entier.

La mise en œuvre opérationnelle sera adaptée à chaque site de projet du quartier et en fonction des négociations menées avec les ASL. Elle devra impérativement s'attacher en premier lieu à clarifier le foncier afin de redéfinir le statut et les usages des espaces extérieurs ; cela implique des remembrements fonciers importants entre les ASL, les collectivités et Aquitanis.

Ainsi, le projet se décline dans le temps avec de premiers îlots tests pour la rétrocession du foncier à Aquitanis afin de supprimer les espaces extérieurs en copropriété et faciliter l'entretien de ces espaces, mais aussi des réseaux.

La définition du projet, de la gouvernance et des engagements de chaque maître d'ouvrage (Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis) sont précisés dans une convention partenariale conclue pour sept ans.

Une maîtrise d'œuvre accompagnera également les partenaires dans la mise en œuvre opérationnelle et le suivi du projet, à travers un accord-cadre sur sept ans.

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

- signer la convention jointe,
- co-financer la maîtrise d'œuvre dont le marché est lancé par Aquitanis,
- engager les dépenses et demander les subventions liées au projet de renouvellement urbain de Claveau.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE. -

Ça c'est un dossier important.

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Je vais essayer d'aller à l'essentiel tout de même.

La cité Claveau que vous connaissez tous, qui date des années 50, a été pensée comme une cité jardin avec des habitations installées au milieu de larges espaces verts.

En 2006 / 2007 la Ville qui en était propriétaire a vendu 89 logements à des propriétaires privés et 428 à Aquitanis. Mais pour la plupart de ces logements on a un fort besoin de réhabilitation car ils sont mal isolés, souvent petits, peu adaptés à l'évolution des ménages, à la fois l'agrandissement de la famille ou le vieillissement.

D'autre part les espaces publics sont souvent en copropriétés, gérés par des ASL. La situation du foncier doit être impérativement clarifiée.

Un premier projet urbain a été mené en 2013 / 2014 par Aquitanis, la Ville et la Métropole. Il a permis de fixer une ambition, une vision et un mode opératoire qui permettra au quartier de retrouver ses qualités de cité jardin et d'ensemble urbain horizontal avec des logements réhabilités de qualité, et des espaces communs plus ouverts pour eux et valorisés.

Ce projet se décline dans le temps et commencera par la réhabilitation de trois îlots tests.

L'un des challenges est bien sûr d'en faire un projet collectif partagé par tous les habitants. Des concertations préalables aux premières études ont été menées. Nous continuerons avec Aquitanis et la Métropole à mener cette démarche participative.

La définition du projet, de la gouvernance et des engagements de chaque maître d'ouvrage sont précisés dans une convention partenariale qui est l'objet de cette délibération et qui est conclue pour 7 ans.

En parallèle Aquitanis lance actuellement une consultation de maîtrise d'œuvre qui se conclura par un marché de maîtrise d'œuvre accord-cadre sur 7 ans, l'objectif étant d'approfondir la première étude, d'élaborer un plan guide, d'établir des fiches de lots, d'identifier les lots constructibles et d'assurer le suivi architectural.

J'ai été au plus rapide.

M. LE MAIRE. -

C'était parfait.

M. ROUYEYERE

M. ROUYEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, pour aller vite nous ne débattons pas. Nous vous demandons d'enregistrer notre vote positif sur cette opération .

En revanche, à la demande de M. SAINT-MARC, je précise bien que nous votons contre la 362. Nous considérons que le bilan d'InCité n'est véritablement pas à la hauteur. Mais nous avons déjà

largement argumenté sur ce point, donc nous renvoyons à nos précédents débats, et là aussi nous vous économisons un débat.

M. LE MAIRE. -

Je vous en remercie.

Vos votes sont enregistrés.

M. COLOMBIER

M. COLOMBIER. -

Monsieur le Maire, j'ai été contacté par les habitants du quartier mitoyen, de la rue Blanqui, côté rue Delbos. Très rapidement je voulais quand même vous en faire part.

Je me suis rendu sur place à leur demande pour constater le problème qu'ils rencontrent. Ce problème est la présence d'un squat à l'angle de la rue Blanqui et de la rue Delbos, un squat, aux dires des riverains, d'une centaine de personnes Roms.

J'ai pu constater l'état de délabrement des deux entrées d'immeubles, et la présence de plusieurs mètres cubes d'ordures déversées sur le trottoir à l'angle de ces deux rues.

Les habitants m'ont précisé qu'ils se plaignent de nuisances tant de bruit nocturne qu'une recrudescence des vols et cambriolages depuis quelques mois.

Il y a donc une pétition qui circule, que je n'ai pas en main et qui ne vient pas de moi, d'une centaine de signatures, qui doit vous être adressée.

Aussi je vous demande, Monsieur le Maire, d'avertir les autorités et de faire fermer et évacuer ce squat dans les plus brefs délais si possible. Merci.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme SIARRI

MME SIARRI. -

C'est un dossier extrêmement complexe. Ce squat n'est pas occupé que par des Bulgares, il est occupé par des gens aux situations différentes mais tendues.

La préfecture a été largement sollicitée sur la question.

Nous ne sommes pas propriétaires de toutes ces maisons isolées. Il y a un lien entre la Métropole et aussi Aquitanis.

Nathalie DELATTRE a demandé à plusieurs reprises une intervention de l'Etat. A priori l'évacuation n'est pas possible tant qu'on n'a pas régularisé un certain nombre de situations pour l'acquisition de ces maisons.

Il ne sont pas une centaine puisque nos médiateurs y vont régulièrement. Ils sont une cinquantaine et ce ne sont pas toujours les mêmes.

Donc la difficulté à laquelle nous sommes confrontés très clairement c'est que malheureusement une grande partie des gens qui aujourd'hui ne sont pas rentrés dans la MOUS pour ce qui concerne les Bulgares n'ont pas été reconduits à la frontière. Cela pose une véritable difficulté.

Mais vous avez aussi dans ce public des jeunes majeurs isolés, ou des mineurs isolés, pour lesquels là aussi nous tardons à obtenir des réponses.

C'est vrai que c'est un site qui est très complexe et très difficile à vivre pour les riverains.

M. LE MAIRE. -

L'action que nous menons quand nous sommes confrontés à ces situations de squat, c'est d'abord une action de prévention, ou d'orientation des personnes qui se trouvent sur place avec notre maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour voir quelles sont les familles en particulier qui méritent d'être réinstallées.

Ensuite je demande à l'Etat de jouer son rôle, c'est-à-dire de faire évacuer ceux qui appartiennent à des réseaux souvent de prostitution, de trafics de métaux ou de trafics criminels.

Le problème c'est qu'aujourd'hui 5% des décisions de reconduite à la frontière sont exécutées et tant qu'on n'arrivera pas à monter ce pourcentage il n'y aura pas d'effet dissuasif. Donc nous mettons en permanence la pression sur les autorités compétentes pour faire cesser ces situations qui sont très difficilement supportables par les riverains, j'en ai bien conscience.

Sur le projet Claveau, quel était votre vote ?

Vous votez pour.

Merci.

Ville de Bordeaux – Bordeaux Métropole - Aquitanis

Convention pour le redéveloppement de Claveau à Bordeaux



SOMMAIRE

Préambule	3
Historique et contexte général du projet	3
Le Projet.....	8
Article 1 – Le contenu du projet urbain	8
Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble.....	16
Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet.....	23
Article 4 – La concertation, l’information et la communication sur le projet.....	25
Les Actions du Programme Contribuant à la Réussite du Projet	28
Article 5 – Les opérations.....	28
Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases	30
Article 7 – L’échéancier de réalisation	31
Article 8 – Les engagements financiers des signataires.....	31
Article 9 – Les mesures en matière d’insertion par l’économique	32
Article 10 – La Gestion Urbaine de Proximité (GUP).....	35
Dispositions Diverses	37
Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle	37
Article 12 – Les avenants à la convention.....	37
Article 13 – Date d’effet et durée de la convention	38
Signatures	39
Annexe 1 – Tableau financier	40
Annexe 2 – Orientation d’aménagement et de programmation (1 ^{er} mars 2014).....	41

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

La Ville de Bordeaux, Hôtel de Ville, Place Pey-Berland 33077 Bordeaux cedex
Représentée par Monsieur Alain Juppé, Maire dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du ...

ET

Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle - 33076 - BORDEAUX Cedex
représentée par son Président en exercice, Monsieur Alain Juppé, et agissant en vertu de la délibération du ...

ET

aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, 1 avenue André Reinson BP 239
– 33028 Bordeaux représenté par sa Présidente en exercice, Madame Béatrice De François,
et agissant en vertu de la délibération du ...

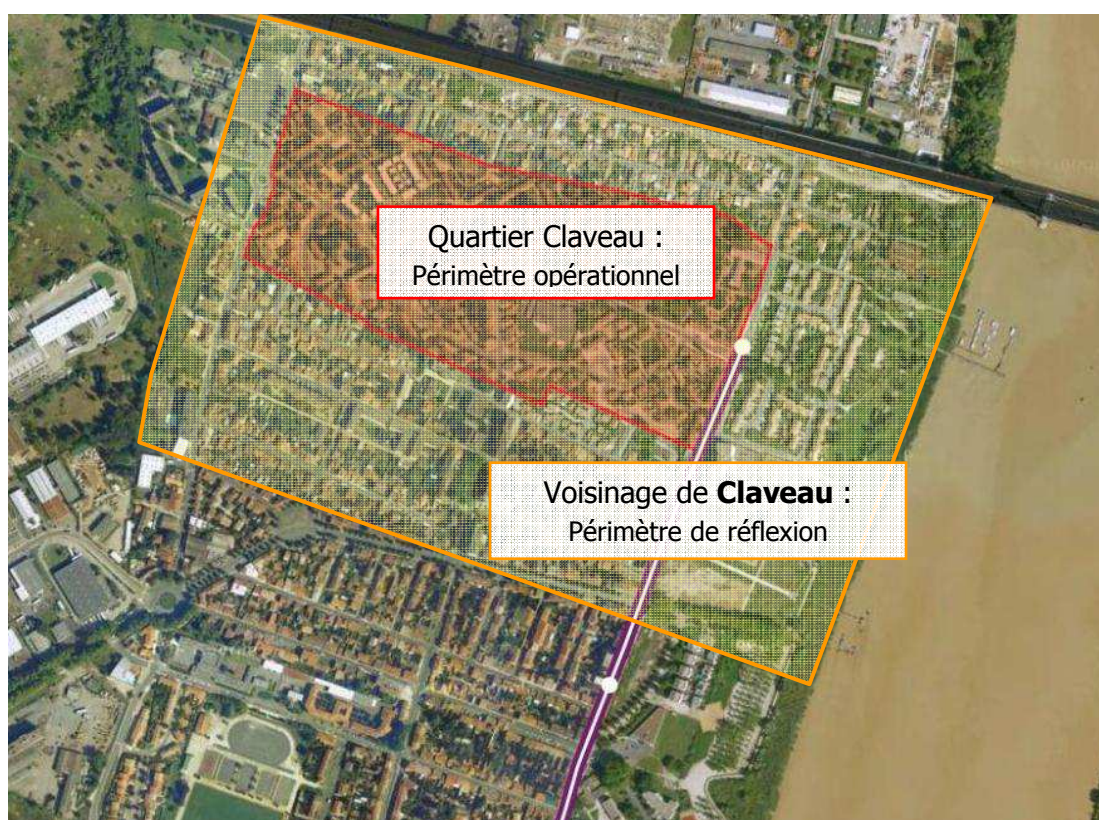
ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

PERIMETRE DU PROJET

Le territoire concerné est situé dans le quartier de Bacalan au nord de Bordeaux sur la rive gauche de la Garonne.



L'HISTOIRE DE LA CONSTRUCTION DU QUARTIER CLAVEAU

Dans les années 1950, la crise du logement qui frappe Bordeaux comme le reste de la France, rend impérieuse la nécessité de créer de nombreux logements, et de nouveaux quartiers.

Dès 1949, la Ville de Bordeaux envisage de construire des logements sur le site de l'ancien Domaine de Claveau.

Au moment de sa création, Claveau fut pensé comme une cité jardin.

Plusieurs plans se sont succédés durant les premières années, mais tous se basaient sur l'idée d'un village ou d'une cité en relation à la fois avec la ville et la nature.

Une première tranche de 4 immeubles collectifs comprenant au total 80 logements de type 5 est réalisée. Ces logements sont aujourd'hui détruits. Suivent les deuxième et troisième tranches (1955-1957) comptant 405 maisons individuelles à étage, réparties autour de placettes. L'opération ne porte pas seulement sur les logements, mais comprend également de nombreux équipements collectifs avec groupe scolaire, crèche, piscine...

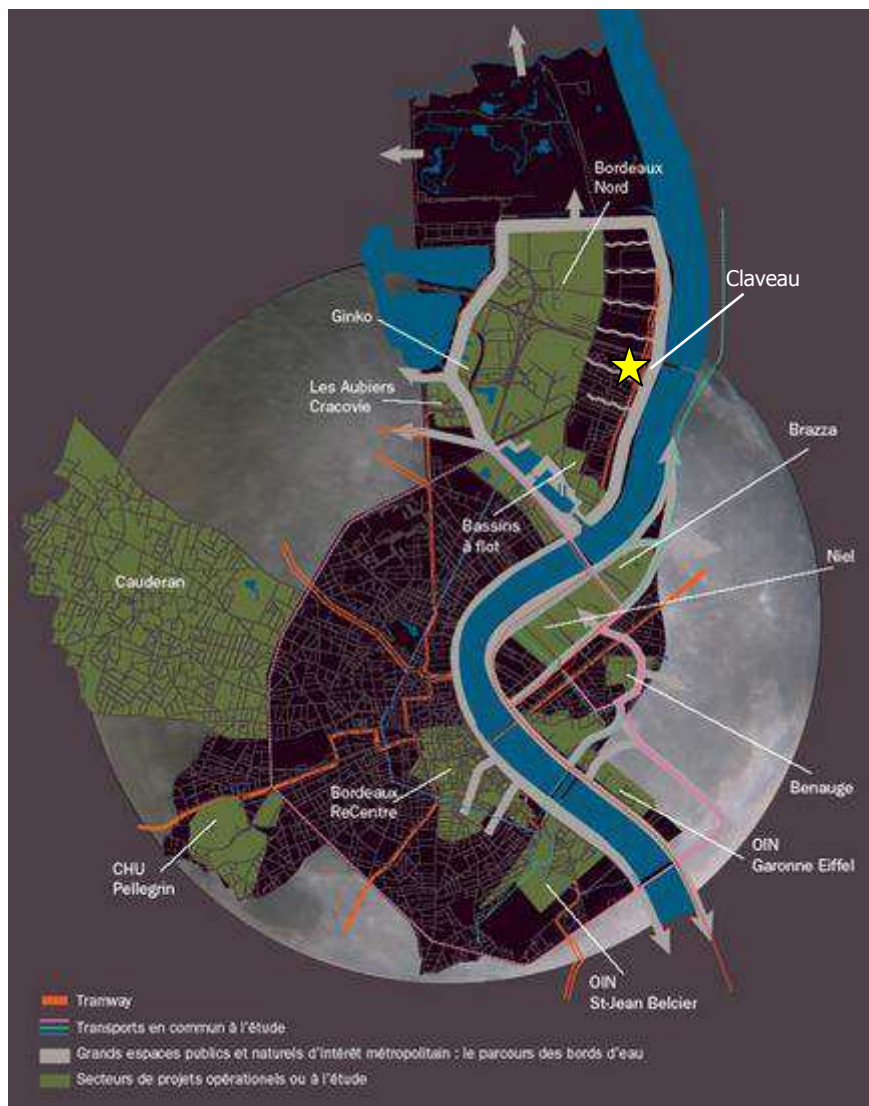
Ces habitations installées au milieu de larges espaces verts constituent à l'époque une innovation.

Elles accueillent, notamment, certains occupants relogés suite aux démolitions de l'opération de rénovation urbaine dans le quartier Mériadeck. Depuis 1975, plusieurs campagnes de démolitions, reconstructions et rénovations se sont succédées.

En 2006-2007, l'ensemble de la cité Claveau, propriété Ville de Bordeaux, a été vendue à des propriétaires privés et à aquitanis, qui en assurent la gestion depuis sa livraison. Ainsi, 123 logements appartiennent à aquitanis, sur des terrains en pleine propriété et 143 habitations sur des espaces gérés par des ASL. Considérant le quartier Claveau et les différentes opérations résidentielles réalisées, aquitanis est donc en charge de la gestion de 428 logements dont 357 logements individuels et 71 collectifs. 89 logements appartiennent à des propriétaires privés dont l'essentiel sont des propriétaires occupants.

UN SITE DANS UN TERRITOIRE EN DEVELOPPEMENT

Le quartier de Claveau, bien qu'à l'extrême nord de la ville de Bordeaux, côtoie l'émergence de grands projets de développement urbain. A proximité du nouveau quartier des Bassins à flots et non loin des Berges du Lac, le site de Claveau s'inscrit dans l'arc de développement durable. Il jouit par ailleurs aujourd'hui de nouvelles liaisons avec le reste de l'agglomération : arrivée du tramway et livraison du pont Chaban-Delmas.



Etat du bâti

Le quartier comptabilise une très grande majorité de logements locatifs sociaux (80%) et très peu de propriétaires occupants (moins de 20%).

Les logements du quartier Claveau sont petits. En moyenne, sur les 427 logements constitués par les maisons en R+1 accolées, ils offrent une surface de 57 m² pour les T3 et de 68,50 m² pour les T4. Bien que la production de logements aujourd'hui ne produise pas ou peu de grands logements, les logements du quartier Claveau sont pour autant hors normes. Un T3 moyen aujourd'hui est situé entre 60 et 66m² et un T4 entre 73 et 83m².

La plupart des logements (84%) possède un jardin (d'une moyenne de 65 m²). Ce jardin a largement servi de lieu d'extension (on note en moyenne 8 m² d'extension par logement). Bien qu'il s'agisse souvent d'une nécessité d'agrandir le logement, plus que d'un choix d'espace supplémentaire, on peut considérer cette flexibilité comme une qualité.

Cette qualité d'adaptation et d'appropriation réside également dans le caractère fragmenté et répétitif des logements :

- structurellement, ils sont facilement modifiables (petite portée),
- dans l'espace, ils peuvent être étendus dans toutes les directions, au gré de la domanialité et de la gestion des vis-à-vis.

Regroupés, et malgré la répétition typologique, les logements forment entre eux des structures et des sous-structures spatiales variées. Cela s'observe en considérant les espaces extérieurs depuis l'intérieur des logements. Plusieurs typologies d'espaces publics ou collectifs peuvent donc être définies depuis cet angle d'approche.

Les logements de Claveau, du fait de leur ancienneté, ont pour la plupart besoin d'une réhabilitation d'ensemble : ils sont certes adaptables, bénéficiant de jardins, d'une bonne orientation, de vues dégagées, et ils sont fortement appropriés ; pourtant ils sont relativement petits, mal isolés, au chauffage peu efficace, et pas forcément adaptés à l'évolution des ménages (vieillessement ou agrandissement de la famille). Néanmoins, le quartier jouit d'une situation unique en termes d'ensoleillement, due à la faible densité du tissu urbain : la majorité des façades Sud est ensoleillée l'hiver, impliquant un très fort potentiel solaire annuel et donc des apports gratuits l'hiver.

Diagnostic social

Si Bacalan est bien un quartier à forte concentration sociale, il ne présente pas d'indicateur qui le désigne parmi les plus en difficulté des quartiers du contrat de ville. En réalité, le quartier Bacalan est loin d'être homogène. La nouvelle géographie prioritaire arrêtée par le décret du 31 décembre 2014 a redessiné le contour du nouveau quartier cœur de cible toujours appelé « Bacalan » au Nord du quartier au croisement de l'avenue de Labarde et du chemin Lafitte. Le reste du quartier est inscrit en quartier de « veille active » et potentiellement en « quartier vécu » au regard des usages fait par les habitants de ses équipements. Par conséquent, l'ensemble de ce territoire est inscrit dans le contrat de ville 2014-2020 et sera de ce fait éligible aux actions prioritaires qui seront mises en œuvre dans ce cadre.

L'ancienneté résidentielle est forte sur Claveau et il se trouve la présence en nombre de personnes seules. La couverture par l'APL n'est pas si élevée (22%) mais est bien plus forte chez les emménagés récents (34%). La Cité compte environ 80 logements en statut de propriété, outre les 428 logements gérés par aquitanis. Ces logements en propriété résultent de la vente opérée par la Ville de Bordeaux du patrimoine des années 1950. Le statut de propriétaire confère naturellement des perspectives ou des points de vue qui peuvent différer de ceux des locataires, comme l'a montré l'enquête menée complémentairement à la réalisation d'entretiens auprès des locataires. Toutefois, les différences doivent être relativisées dans la mesure où les occupants sont souvent, sur le plan générationnel, très similaires aux locataires dont ils ont d'ailleurs largement partagé une histoire sociale.

Si la question de la cohabitation entre propriétaires et locataires de la Cité Claveau n'est pas un sujet actuel de conflit, il n'en va pas de même avec la population de gens du voyage sédentarisés installés aux marges de Claveau.

Diagnostic environnemental

L'un des atouts environnemental et paysager de Claveau est la présence de nombreux jardins visibles depuis la voie publique, donnant un espace ouvert agréable. Dans quelques

cas, ces espaces sont même investis par les habitants et les usagers, signe de leur appropriation. Aussi, de nombreux arbres anciens témoignent de la trame historique du site, et peuvent constituer des leviers pour le traitement qualitatif de l'espace. Néanmoins, il est à noter que peu d'espaces verts sont à usage public au sein du site, et qu'il y a une apparente absence d'eau à l'heure actuelle, alors que le territoire est originellement un territoire d'eau.

De façon paradoxale, Claveau profite d'une bonne accessibilité, mais aussi de risques d'enclavement.

En effet, la situation du quartier Claveau est riche en potentialités, étant bien situé et permettant d'accéder aisément à un réseau d'offre de niveau métropolitain. En outre, l'offre de proximité y apparaît « suffisante » quand bien même la proximité ne serait-elle parfois que relative (quelques minutes à pied). Enfin, le quartier Claveau dispose d'éléments susceptibles d'être des éléments attractifs à une échelle dépassant le quartier : la piscine Tissot, les bords de Garonne s'ils deviennent un lieu de destination par des aménagements appropriés ...

Pour autant, s'il y a la potentialité à permettre le brassage, il y a aussi des facteurs qui contribuent à l'enclavement. Claveau souffre en effet d'un déficit d'image lié à un sentiment de relégation de Bacalan. Cette impression d'être en marge est « combattue » par l'arrivée du tramway et la dynamisation de fragments de territoire bacalanais. Enfin, on peut relever que la prédominance d'une population âgée, privilégiant le « chez soi » ou des relations familiales qui sont en grande part construites sur de la proximité, ne contribuent pas vraiment à l'ouverture du territoire ...

LE PROJET

Article 1 – Le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base de réflexion à la conclusion de la présente convention est celui examiné en juillet 2014 par le comité de pilotage et validé dans ses orientations urbaines générales.

Le projet urbain est la traduction d'une volonté politique forte de mettre en place les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée et au changement d'image de ce secteur. Le projet sur le quartier Claveau se compose d'une ambition, d'une vision et d'un mode opératoire déployés en fonction des sites et des concertations avec les Associations Syndicales Libres (ASL). Une démarche originale est mise en place et est détaillée dans l'ambition pour Claveau énoncée ci-dessous : il s'agit d'établir l'ambition de la Cité Jardin réactualisée.

UNE AMBITION POUR CLAVEAU

L'ambition sur le quartier Claveau est de retrouver la qualité et le cadre de vie originels du site. En effet, ce quartier fut conçu comme une cité jardin. Cette ambition se décline autour de 6 qualités à remodeler.

1. Jardins

Même si l'espace extérieur privé est relativement faible par rapport à l'espace public extérieur en termes de surface, il est omniprésent dans le quartier de Claveau. La quasi totalité des logements du quartier possède des jardins, qui ont un réel impact sur le quartier et sur le mode de vie des habitants.

Tout d'abord, ces jardins ne sont pas cachés dans des cœurs d'îlot hermétiques mais bien visibles, tantôt tournés directement sur l'espace public de la rue et tantôt ouverts sur des espaces collectifs plus intimes. Ils ont un impact visuel certain et forment ensemble un seul paysage qui peut être valorisé.

De plus, les jardins de Claveau sont plus considérés comme des éléments du logement que comme un espace vert à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants. Le jardin forme le plus souvent une extension de la maison, servant comme espace de repos, de détente, d'habitation, d'entrepôt ou d'agrément. Cela contribue, à travers l'expression de chacun, à créer une vraie diversité dans le quartier.

Dans ce sens Claveau est aujourd'hui une ville jardin : le jardin est une composante aussi forte du système Claveau que les logements et cette qualité doit être conservée.

2. 28°

L'orientation des logements, à 28° par rapport à l'axe nord-sud, est une spécificité propre à Claveau : c'est l'élément le plus remarquable en matière de spatialité et c'est celui qui produit un sentiment de décalage immédiat dans le quartier, au sens propre comme au sens figuré. En tant que forme urbaine cette trame décalée peut poser question, la multiplication d'espaces résiduels triangulaires sans usage particulier en est un exemple. Mais cette spécificité constitue plus qu'une forme urbaine dissociée : elle agit directement sur la qualité intérieure du logement ainsi que sur la porosité du quartier.

Le décalage offre en effet une certaine distance entre le milieu privé du logement et la rue car, même si les logements s'ouvrent directement sur l'espace public, le regard n'est jamais directement sur la rue. Le même effet se produit avec les entrées qui ne confrontent jamais les habitants de façon brutale à l'environnement routier. Par ailleurs, ce décalage produit des conditions intéressantes en matière d'ensoleillement des logements, qui peuvent s'ouvrir sur des espaces différents sans qu'il n'y ait jamais de logements exclusivement orientés nord ou sud. Même si de nouvelles densités ou aménagements extérieurs ne doivent pas nécessairement chercher à s'insérer dans cette trame, ils doivent trouver un moyen d'offrir les mêmes qualités aux intérieurs que ce système.

3. Flexibilité

La taille relativement petite des logements et des jardins ainsi que la fragmentation du système, où il n'y a jamais plus de huit maisons collées les unes aux autres, créent un sol relativement flexible.

Plusieurs réalités, qu'elles soient positives ou qu'elles posent certains problèmes de gestion, témoignent de cette flexibilité : une grande majorité des logements possède des extensions ; les offres de stationnement sont multiples mais on trouve néanmoins des voitures garées un peu partout, aussi bien devant des maisons qu'en cœur d'îlot ; l'espace extérieur dans le quartier est constitué d'espaces publics très différenciés.

Cette flexibilité est une vraie qualité qui, si elle est maîtrisée et localement optimisée, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle. Cela implique une clarté foncière et une meilleure qualification du sol sans pour autant figer celui-ci. Il faudra également mesurer le degré de flexibilité minimale nécessaire dans de nouveaux projets pour pérenniser cette qualité.

4. Grands éléments métropolitains

La Garonne, le Pont d'Aquitaine, le Tramway et le futur parc de l'étang sont autant d'éléments qui placent Claveau dans un réseau métropolitain connecté. En effet, le quartier est aujourd'hui accroché à une série de grands éléments métropolitains, ce qui change non seulement sa position physique dans un espace métropolitain mais également son image au sein de la ville.

La présence de ce type d'éléments est remarquable, que ce soit depuis l'espace public comme depuis le logement. En effet, la fragmentation du système d'habitat permet d'en offrir l'effet à un maximum d'habitants. En même temps, ces éléments n'imposent en rien leur présence, il est tout à fait possible d'y échapper si on le souhaite. Le pont d'Aquitaine, visuellement omniprésent dès qu'on tourne la tête vers le nord, n'est pas une nuisance importante dans le quartier.

La qualité de ces grands éléments métropolitains est d'être là, prêts à être regardés ou utilisés. Si certains de ces éléments, comme la Garonne par exemple, sont encore peu valorisés, nous pouvons en imaginer la force si elle est confortée dans un ou des projets futurs.

5. Porosité

Une des premières particularités ressenties dans le quartier de Claveau est l'abondance d'espace public ouvert et la possibilité d'aller partout qui en résulte. On accède aussi facilement à l'espace public de la rue, qu'aux cœurs d'îlot et qu'aux arrières et fonds de parcelles. Cette possibilité d'ouverture est rapidement nuancée par le fait que ce n'est pas un système très facile à naviguer, il est difficile de s'orienter et parfois même de distinguer si l'on se trouve sur la rue ou en cœur d'îlot. Cependant, cette porosité est une vraie chance pour le quartier, dans l'image qu'elle offre.

Il ne s'agit pas d'imposer le maintien d'une porosité totale à travers l'ensemble des îlots, mais plutôt d'imaginer une porosité plus fine permettant d'accéder aux cœurs d'îlots ainsi que de relativiser la notion classique de devant et d'arrière de la ville traditionnelle pour offrir à Claveau des espaces plus insolites.

6. Places publiques

Même si l'espace public est aujourd'hui uniforme dans son traitement, il existe de réelles différences dans sa spatialité. Des petites venelles piétonnes, des espaces verts plantés et des espaces triangulaires résiduels coexistent dans un patchwork de lieux plus ou moins fonctionnels.

On y trouve également de vrais potentiels de lieux publics qui ne sont présents nulle part ailleurs dans Bacalan. En effet, la taille de certains espaces libres, combinée à un encadrement bâti structuré, offre d'ores et déjà toutes les conditions pour l'existence de places publiques. Sans imposer une image « superpublique » à ces lieux, où l'on chercherait à tout prix à rassembler les habitants, nous pouvons imaginer que ces espaces deviennent des lieux plus ou moins fréquentés, qui contrastent avec les rues prolongées de Bacalan et offrent un autre type d'univers.

Cette spécificité est une occasion rare dans la ville existante et peut, si ces lieux sont activés d'une façon pertinente, tendre vers une nouvelle forme de ville à Claveau.

6 qualités, au service d'une ambition : la cité jardin réactualisée

L'ensemble de ces 6 qualités offrent une possibilité de réactualiser la cité jardin : de manière plus contemporaine, tout en se basant sur les qualités d'habitats traditionnelles de la cité jardin, et s'inscrivant dans un contexte plus ouvert et métropolitain.

Cette ouverture doit être à la fois sociale pour les habitants, en sortant de la vision d'un village qui se suffit à lui-même, et écologique, dans les opportunités que Claveau peut offrir demain dans le Nord de Bordeaux. (L'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la Cité Claveau et prochainement inscrite au PLU se trouve en annexe).

LA VISION POUR CLAVEAU

La vision pour Claveau se veut durable et doit activer le social, l'écologie et l'économie pour créer un quartier qui se renouvelle sur lui-même dans le temps. C'est la vision d'un quartier ouvert, tourné vers l'extérieur, où la population et les usagers interviennent de façon claire au service de Bacalan entier.

Le quartier se transforme à travers un travail dans le temps sur les espaces vides qui se transforment soit en espaces de mobilité (stationnements, circulations douces, porosités piétonnes bien délimitées) soit en espaces de production écologique (jardins productifs, espaces perméables, bassins...). Une nouvelle programmation d'habitat, à travers des projets de densification collectifs mais doux, ainsi qu'un travail sur les équipements apporte une nouvelle mixité générationnelle et sociale dans le quartier.

Ce projet pédagogique et expérimental suppose de faire fédérer un ensemble d'acteurs (y compris les propriétaires privés de Claveau) autour d'un projet commun et partagé. Cela passe par un processus de transformation long dans le temps, qui nécessite la mise en place d'une méthodologie de gestion et de suivi performante au sein d'Aquitanis qui sache communiquer une confiance en l'avenir sans grandes transformations dans le présent.

Progressivement, le quartier de Claveau se transforme en un quartier intégré, performant et productif.

Cette vision se décline en 4 grands objectifs :

1. Un morceau de Bacalan

Claveau devient un équipement pour l'ensemble de Bacalan, réunissant des usages qui dépassent la simple utilité des habitants. Le quartier s'inscrit dans un projet de requalification bien plus large, celui de l'arc du développement durable. Il devient un

projet d'intérêt bacalanais dont la valeur «patrimoniale» permet d'en affirmer l'identité, un patrimoine de la cité jardin qui a autant de valeur que celui du périmètre de l'Unesco.

La ville que propose Claveau peut permettre de révéler une diversité et une vitalité bacalanaise d'un ordre et d'une échelle autres que ceux des quartiers environnants. Claveau et Bacalan s'inscrivent dans une vision de la ville multiple.

2. Un quartier à vocation sociale : la cité jardin

Le quartier Claveau a été pensé comme une cité jardin entretenant une relation entre ville et nature. Claveau se distingue comme un ensemble urbain horizontal, combinant les notions de privé et de collectif dans un tout unique. A l'image de ses six qualités, c'est un lieu flexible dont l'évolutivité transparaît à toutes les échelles.

Dans ce contexte, il apparaît que nombre des principes imaginés il y a maintenant soixante ans peuvent aujourd'hui être réactualisés, de façon à servir la ville contemporaine, que ce soit des jardins partagés ou une logique de stationnement physiquement déconnectée du logement.

Au lieu de chercher à homogénéiser Claveau en appliquant des principes urbains génériques, le quartier doit se baser sur les qualités d'habitats traditionnels de la cité jardin pour créer un environnement qualitatif et hautement adaptable ayant la capacité de se renouveler sur lui même.

3. Un lieu participatif

Un des challenges de Claveau est d'activer un projet collectif partagé par l'ensemble des habitants. De la même façon que les qualités anciennes sont réactualisées, il s'agit de s'appuyer sur des dynamiques existantes pour construire le quartier, sans chercher à uniquement appliquer des actions de façon centralisée.

Ainsi, chaque action engagée sur le quartier doit être développée afin de servir d'une part les habitants et d'autre part la cité jardin et sa durabilité écologique. Elles doivent avant tout apporter une plus value aux habitants, permettant ainsi d'inventer une forme de participation à la «française» basée sur l'individu. Il s'agira ainsi d'associer les habitants à toutes les étapes de la mise en œuvre du projet.

Le mode de fonctionnement actuel de Claveau, organisé en Associations Syndicales Libres, oblige en effet à une gestion spécifique à partir de l'individu si l'on veut activer un projet global. Le quartier a besoin d'une gouvernance administrative et juridique qui accepte ces spécificités.

4. Un espace écologique

La petite taille des logements et des jardins, ainsi que la fragmentation du système (bâti, stationnement, voirie,...) créent un sol relativement flexible, capable d'évoluer dans le temps. La durabilité du quartier dépend de cette évolutivité et offre à Claveau un potentiel écologique considérable.

A la différence de la ville classique bacalanaise, qui distingue l'espace de la rue et l'espace du privé, la surface de Claveau peut être divisée en trois (éco) systèmes qui évoluent librement en même temps qu'ils s'influencent mutuellement.

- L'habitat, qui comprend l'ensemble des usages de l'individu,
- Le sol des mobilités, qui ouvre le quartier tout en créant une ville accessible pour les habitants,
- Le sol servant, qui offre des usages à l'ensemble du monde vivant (habitants, eau, nature...).

Ces trois systèmes forment une excellence écologique spécifique à Claveau. Cette vision de Claveau inclut d'en faire un lieu de vie confortable, au niveau du confort des logements, de la performance énergétique, de la présence d'équipements de proximité, d'espaces verts extérieurs de qualité ...

Claveau doit devenir un modèle de transition et redéveloppement de la ville sur elle-même de façon durable et au service d'un environnement plus large.

UN PLAN DE DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET DE RELOGEMENT

L'ambition sous-jacente au projet résidentiel est triple :

- maintenir la vocation sociale de la cité jardin au sein de Bacalan, et offrir les conditions du maintien sur place des populations,
- faire de Claveau un quartier de la transition et du redéveloppement,
- attirer les jeunes couples et les familles pour un renouveau démographique à Claveau.

Dans cette optique, le plan des dynamiques résidentielles doit intégrer plusieurs objectifs :

- maintenir l'habitat locatif social à Claveau,
- innover en orientant la réflexion sur des formes d'habitat spécifiques afin d'attirer et d'accueillir des populations porteuses de l'esprit de transition qui doit être propre à Claveau,
- intégrer une offre d'habitat adapté pour que les personnes âgées puissent vieillir sur Claveau,

- développer une offre en accession sociale et maîtrisée dans le but d'être en capacité d'accueillir des familles,
- permettre à des locataires de devenir propriétaires,
- aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements dans un souci de confort énergétique, dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG),
- reloger les populations dans le besoin, notamment sur les 13 maisons identifiées à démolir.

MODE OPERATOIRE

Le mode opératoire nécessite d'agir sur les 3 systèmes en 2 étapes. Premièrement, la réalisation de préalables. Deuxièmement, une boîte à outils déployée en fonction des sites.

Les préalables

- Désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine,
- Définition des modalités d'animation, de concertation et de remembrement,
- Résolution des dysfonctionnements réseaux,
- Rétrocession à Bordeaux Métropole des espaces résiduels,
- Création de servitudes sur foncier privé.

La boîte à outils : 15 actions

- Action 1 : guide pratique des usages
- Action 2 : réhabilitation étape 1 :
 - sur le patrimoine public : une enveloppe thermique renforcée pour des réductions de charges
 - sur le patrimoine privé : une amélioration globale (confort thermique, sécurité, adaptation à la perte d'autonomie)
- Action 3 : réhabilitation étape 2 : l'ajout par extension, de pièces facilement appropriables et mutables ouvertes sur l'extérieur, permettra d'augmenter la taille moyenne des logements et de renforcer leur confort énergétique
- Action 4 : réhabilitation étape 3 : une production énergétique future (photovoltaïque, ...)
- Action 5 : une offre de logements nouvelle répondant aux enjeux de diversification et de mixité sociale : 90 logements
- Action 6 : mobilité et porosité piétonne
- Action 7 : mobilité et stationnement
- Action 8 : une voie verte centrale
- Action 9 : des lieux d'affluence, 4 placettes
- Action 10 : un arrêt de bus
- Action 11 : arbres et plantations
- Action 12 : perméabilisation et végétalisation
- Action 13 : nouveaux jardins
- Action 14 : lieu de vie
- Action 15 : réserve foncière pour équipements futurs

PREMIERS ILOTS OPERATIONNELS

Le mode opératoire, préalables et boîte à outils, permettra de réaliser les trois premiers îlots opérationnels du projet urbain du quartier Claveau.



Ilots opérationnels test

Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble

ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CONDUITE DE PROJET

La conduite du projet d’ensemble sur le quartier Claveau doit répondre à des enjeux et objectifs opérationnels efficaces.

Revendiquer une visibilité de projet :

- Une position stratégique : connecteur du territoire, lien au tissu existant et éviter l’effet tenaille
- Développer une stratégie d’attractivité et concerter l’avenir de Claveau
- Rendre le projet lisible pour des financeurs éventuels

Gouverner et pérenniser l’ambition :

- Recherche de stabilité et d’engagement sur le temps long
- Pérenniser les investissements
- Observer et évaluer la transformation
- Garantir une cohésion d’ensemble

Coordonner efficacement une opération morcelée :

- Mettre en place un pilotage opérationnel et technique clair et efficace
- Optimiser l’ingénierie au service du projet
- Mutualiser des études et des marges de manœuvre sur un périmètre élargi (risque inondation, étude d’impact et mesures compensatoires, relogement, ...)

Assembler le puzzle, vers un foncier réorganisé :

- Articuler le foncier malléable (public) et le foncier complexe (ASL)
- Mettre en place des outils et des démarches juridiques structurés, simples et solides
- Instaurer une négociation efficace.

LE PILOTAGE DU PROJET URBAIN

La conduite du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Le pilotage stratégique

Le comité de pilotage est l’instance politique, partenariale et stratégique du projet. Présidé par le Maire de Bordeaux, il regroupe les principaux partenaires impliqués dans le projet :

- La Ville, garante de la cohésion d’ensemble du projet urbain communal au regard de ses politiques,
- Bordeaux Métropole, garante de la cohésion d’ensemble du projet urbain métropolitain au regard des grandes démarches métropolitaines, du plan de cohérence d’ensemble de Bordeaux Nord, du contrat de ville, du PLU, du PLH, du PDU, ...

- aquitanis, garant de la cohésion d'ensemble du projet urbain au regard de son expertise d'aménageur, de bailleur, de syndic et de gestionnaire.

Outre ces 3 partenaires réunis autour de la présente convention, le comité de pilotage pourra s'élargir lorsque cela s'avérera nécessaire.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter et d'actualiser les choix stratégiques, les objectifs, d'articuler voire d'arbitrer sur l'ensemble des sujets pour fédérer les différentes logiques des partenaires, d'arrêter le budget et les montages financiers, de valider les opérations du programme.

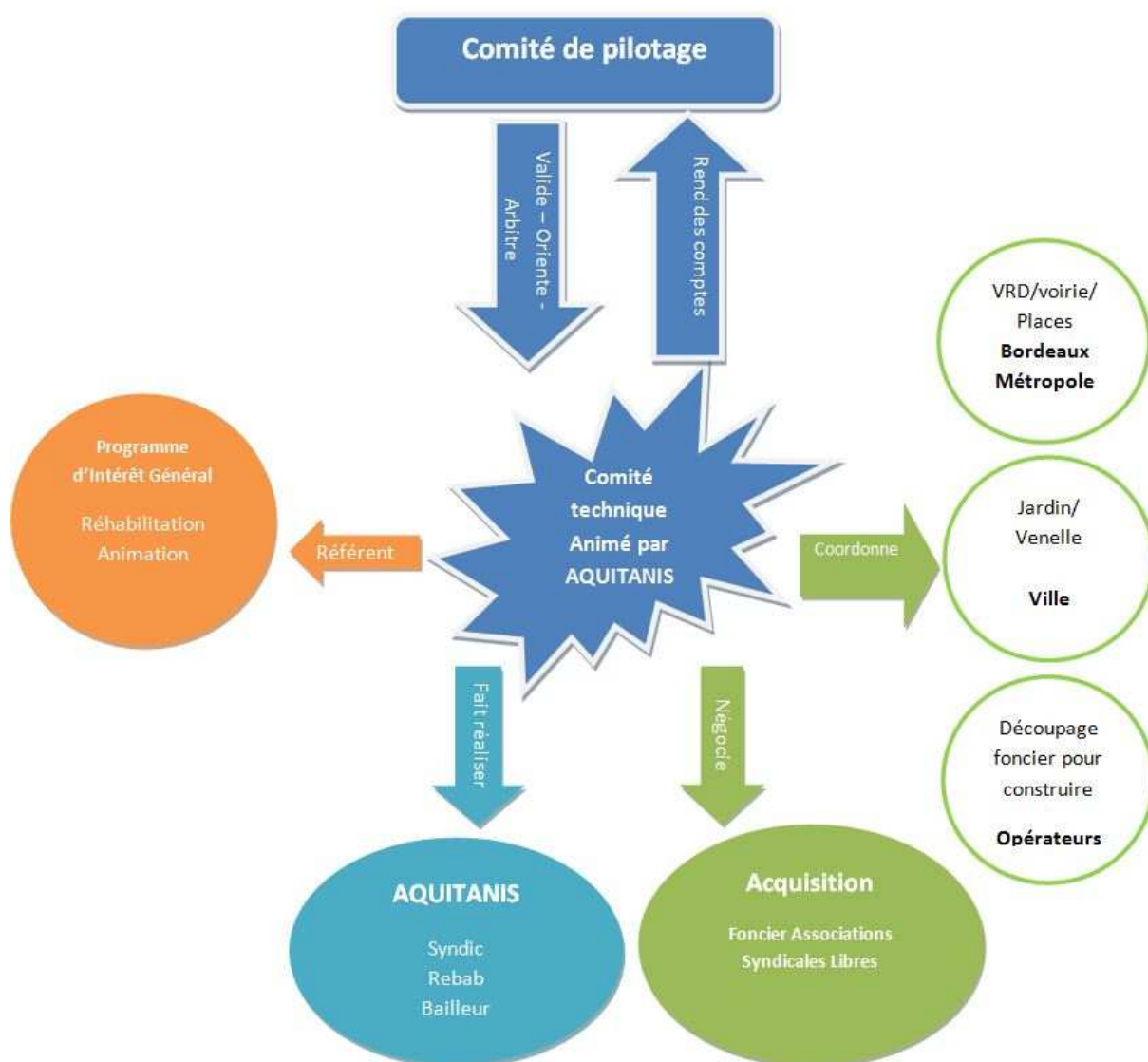


Schéma de la conduite de projet

Les comités de pilotage sont organisés et préparés par aquitanis, coordonnateur du projet urbain qui assure l'interface entre les différents partenaires et opérateurs ainsi que le secrétariat des relevés des décisions.

A noter la possibilité de prévoir un comité de pilotage stratégique (une fois par an) présidé par le Maire : validation des grandes orientations, points d'étape de l'avancement du projet et arbitrages si nécessaire.

Dans le même ordre d'idées, un comité de pilotage opérationnel (plusieurs fois par an) sera présidé par l'élu référent : validation technique et financière des opérations du programme avant mise en œuvre.

Le pilotage opérationnel

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les signataires décident qu'aquitanis assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte du comité de pilotage.

Un Comité Technique se réunira régulièrement afin de mettre en mouvement le projet. Il assurera la coordination des acteurs, le suivi de la mise en œuvre opérationnelle du projet et la validation technique et financière des opérations avant passage en comité de pilotage opérationnel.

Le Comité Technique est animé et préparé par aquitanis. Il se compose du noyau dur des acteurs du projet à savoir la Ville, Bordeaux Métropole et aquitanis. Il s'ouvrira à d'autres acteurs selon les sujets traités (expertise environnement, espace vert, hydraulique, ...).

aquitanis a pour mission d'établir le planning général des opérations, de mettre en évidence les « points durs », de coordonner les interventions des maîtres d'ouvrage et de les alerter en cas d'aléas ou de nouvelle orientation à prendre en compte.

aquitanis : opérateur urbain au service du projet partenarial

aquitanis assurera le rôle d'opérateur urbain pour les collectivités. La fonction première d'aquitanis est d'assurer une indispensable cohérence stratégique des opérations conduites. Cohérence urbaine à travers une gestion territoriale des réflexions concernant le PLH et le PLU, en étroite collaboration avec les collectivités, cohérence sociale par l'affichage d'une politique commune de relogement des ménages concernés, par la gestion de guides programmatiques communs en matière de diversification de l'offre résidentielle, cohérence concernant l'emploi par la mise en place d'une charte locale d'insertion.

Il s'agit aussi de servir de catalyseur entre les différents acteurs du projet urbain afin d'optimiser leurs interventions et de permettre une accélération des processus de mise en œuvre. Cela permet le respect des délais et la cohérence d'ensemble.

La conduite stratégique des opérations implique aussi une déclinaison locale sous l'autorité directe du Maire. La fonction d'aquitanis est d'apporter tous les éléments de cadrage et d'information permettant de mettre en œuvre les projets selon les modalités pertinentes.

L'ensemble du projet urbain est mis en synergie et en cohérence en Comité de Pilotage qui se prononce sur les orientations stratégiques et prend les décisions fondamentales. Les travaux du Comité de Pilotage sont préparés par le Comité Technique qui regroupe les représentants techniques et sociaux des différents partenaires.

La rémunération de la mission de coordination stratégique et opérationnelle est assurée par les droits à construire générés par les 90 nouveaux logements.

LES MAITRISES D'OUVRAGE D'OPERATIONS

Afin de réaliser dans les meilleures conditions les projets et pour une mise en œuvre rapide et efficace, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui le concerne de mobiliser leurs équipes de la façon suivante :

La Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux accompagnera le projet urbain de Claveau tout au long du processus. Ce projet concourra à la réalisation de Bordeaux 2030 et du Pacte de cohésion sociale et territoriale.

La Ville de Bordeaux participera donc aux comités de pilotage, aux comités techniques, aux dispositifs de consultation des habitants autant que nécessaire. Ceci, en parallèle de sa participation financière aux études de maîtrise d'œuvre urbaine.

La Ville mettra notamment en place avec les partenaires, et en lien avec les Mairies de quartier, la concertation à l'échelle du quartier de Claveau, à un rythme adapté à l'avancement de l'opération.

La Ville de Bordeaux s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou des éléments relevant de ses compétences à savoir notamment les espaces verts, l'éclairage public et le mobilier urbain.

En matière de logements, elle s'engage à :

-accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux selon les modalités de son règlement d'intervention d'aide à la production de logement social qui seront en vigueur au moment de l'agrément des opérations,

-soutenir l'amélioration du parc de logements privés dans le cadre du PIG communautaire ou de son dispositif propre d'aide à l'amélioration selon les modalités qui seront en vigueur au moment des demandes de subventions,

-aider les primo-accédants à la propriété dans leur achat immobilier sur Claveau selon les conditions de prix de vente et de ressources qui seront en vigueur au moment de la signature des promesses d'achat,

-veiller à la qualité d'usage de l'offre neuve et réhabilitée (typologies, surfaces minimales, distribution, orientations, espaces extérieurs).

Dans l'hypothèse de l'obtention de financement européen, la Ville de Bordeaux sera chargée de consulter le conseil citoyen de Bacalan, conformément aux obligations fixées dans le cadre du programme opérationnel FEDER-FSE 2014-2020 pour les projets situés en « quartier vécu ».

Un chef de projet ou d'opération référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment avec aquitanis. Pour la Ville de Bordeaux, un urbaniste sera chargé du suivi de l'opération pour ¼ d'équivalent temps plein et un référent de la direction du développement social urbain sera désigné.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou éléments relevant de ses compétences, à savoir :

De manière prioritaire :

- Le classement et la requalification des réseaux d'assainissement
- Le classement des espaces ouverts pouvant être assimilés à du domaine public de voirie
- La clarification du foncier
- L'aide à la réhabilitation des logements publics et privés, dans le cadre de ses interventions de droit commun selon son Règlement d'Intervention Habitat.

De manière secondaire :

- La requalification des voiries le nécessitant, pour les éléments relevant de ses compétences et selon les crédits affectés
- L'amélioration du dispositif de transports en commun (abris voyageur)

Pour ce faire, elle traitera les préalables nécessaires (fonciers, procédures environnementales) qui ne seraient pas traités de manière globale à l'échelle du projet urbain, conduira les études nécessaires en maîtrise d'œuvre interne ou externe, réalisera les travaux, pour chaque sous opération dont elle a la responsabilité.

Bordeaux Métropole s'engage également à mobiliser en interne les ressources nécessaires à la conduite de ces opérations.

Un chef de projet référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment aquitanis ; il pilotera les interventions en MOA métropolitaine directe et sera

appuyé par un chargé d'opération et un référent foncier. Au total, la mobilisation des services métropolitains équivaut à $\frac{1}{4}$ d'équivalent temps plein.

Le projet urbain sur le quartier Claveau nécessite la mise en œuvre de cinq missions, dont deux sont vraiment spécifiques au projet urbain. Ces deux missions sont :

- Mission de pilotage stratégique et opérationnel
- Mission d'aménageur et négociateur foncier

Les autres missions sont :

- Mission de constructeur sur une partie du programme de construction (à définir)
- Mission de syndic des Associations Syndicales Libres
- Mission de gestionnaire de son patrimoine bâti et de sa réhabilitation

Ceci implique l'intervention concertée de trois métiers (Direction Habitats et Clientèles, Direction Aménagement Urbain, Direction Production Offre Nouvelle) distincts d'aquitanis, eux-mêmes en relation avec plusieurs administrations (DDTM, Ville, Département, ...) et de nombreux partenaires (CAF, maîtres d'œuvres, entreprises, ...).

Afin de coordonner l'ensemble de ces actions en lien avec ces divers services et partenaires, un chef de projets d'aquitanis assurera les missions de pilotage stratégique et opérationnel, ainsi que la négociation foncière. Il assurera également la coordination interne des services d'aquitanis mobilisés sur cette opération ; l'ensemble de la mission correspondant à 1/3 d'équivalent temps plein.

Sur les autres missions, seront mobilisés :

- un technicien VRD,
- un expert foncier,
- un responsable programmation/réhabilitation,
- un monteur d'opération/production offre nouvelle,
- un responsable du service Syndic,
- l'agence Bordeaux Nord.

DISPOSITIFS DE COHERENCE D'ENSEMBLE EN MATIERE D'AMENAGEMENT

L'ingénierie de projet détaillée ci-après est cofinancée à 25% par Bordeaux Métropole – taux maximal de financement de l'ingénierie - la part restante (75 %) étant prise en charge à parts égales par aquitanis et la Ville de Bordeaux. Le pilotage sera assuré par aquitanis pour le compte et en étroite collaboration avec les signataires de la convention.

Une maîtrise d'œuvre urbaine

aquitanis, pour le compte des signataires de la présente convention, s'engage à mettre en place une maîtrise d'œuvre urbaine par voie d'accord cadre mono-attributaire d'une durée de 7 ans. Cette maîtrise d'œuvre servira à déployer les actions de la boîte à outils proposée sur Claveau et permettra la réalisation et la tenue du projet d'ensemble.

Des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage Etudes

L'ensemble des signataires de la présente convention s'engage à réaliser toutes les études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble (chaque maître d'ouvrage étant concerné par ses propres opérations).

Ces études auront pour vocations principales les missions suivantes :

- Hydraulique
- Usages et cheminements
- Géomètre
- VRD
- Juridique

Un observatoire de l'habitat

aquitain, pour le compte des signataires de la présente convention, mettra en place sur le quartier un observatoire de l'habitat. Cet observatoire permettra dans un premier temps de compléter les études déjà menées et de mettre à jour les données chiffrées afin d'avoir un état des lieux actuel de l'habitat et du parcours résidentiel au sein de Claveau. Dans un second temps, cet observatoire servira de base dans la détermination du plan de dynamiques résidentielles. L'observatoire de l'habitat permettra de partager les connaissances et le travail de l'agence de proximité avec l'ensemble des acteurs du projet.

Ce travail sera alimenté notamment par le retour du terrain et lié aux résultats du Programme d'Intérêt Général (PIG), mais également par les résultats de la commercialisation des opérations neuves, ainsi que par l'analyse des mobilités entraînées par la réhabilitation du parc de logements publics.

Une évaluation globale du projet

Les signataires de la présente convention s'engagent à diligenter à mi-parcours et au terme de la présente convention une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement.

Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet

Un travail important a déjà été réalisé en matière de montage et d'outils juridiques du projet. Ce travail a abouti à la rédaction et à la signature de la présente convention.

Les signataires de la présente convention s'engagent à définir et clarifier les outils juridiques complémentaires à mettre en œuvre sur Claveau.

OUTILS JURIDIQUES DU PROJET

Ouverture d'une concertation

Un dispositif de concertation sera mis en place sur le quartier Claveau. Si cela s'avérait nécessaire juridiquement, le dispositif serait au titre de l'article L.300-2.

En tout état de cause, un dispositif de concertation auprès de la population sera poursuivi dans le prolongement de la concertation déjà engagée avec les habitants depuis 2013. Celui-ci sera organisé par la Ville et préparé en comité technique.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le quartier Claveau, dans le cadre de la révision du PLU, fera l'objet d'un zonage spécifique qui comprendra notamment des orientations d'aménagement opposables à tout projet sur le quartier.

Le sursis à statuer

Un sursis à statuer au titre de la révision du PLU est d'ores et déjà opérationnel sur le territoire de Bordeaux Métropole. Afin de renforcer ce dispositif, Bordeaux Métropole met en place un sursis à statuer spécifique au projet, au titre de l'article L111-10, sur le quartier Claveau et ses environs.

La déclaration d'utilité publique (DUP)

En cas d'échec des négociations avec les Associations Syndicales Libres dans la reprise de leur foncier, une déclaration d'utilité publique, approuvée par le préfet pour Bordeaux Métropole, sera mise en œuvre, au titre de l'article L123-14.

Les signataires de la présente convention se prononceront sur la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique lors de l'évaluation à mi-parcours du projet.

Le programme d'intérêt général (PIG)

Le programme d'intérêt général est opérationnel sur Claveau depuis janvier 2014 pour 5 ans. Ce programme sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole vise à faciliter les projets de réhabilitation des logements privés en proposant aux propriétaires éligibles des aides financières et un accompagnement technique (réalisé par InCité). Pour une meilleure compréhension du dispositif par les administrés, le Programme d'Intérêt Général a été rebaptisé dispositif d'aide à la réhabilitation.

Le dispositif d'aide à la réhabilitation vise à améliorer les conditions d'habitabilité des logements du parc privé, notamment :

- mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- encourager les travaux de rénovation thermique en poursuivant un objectif patrimonial (améliorer le confort des logements) et un objectif social (lutter contre la précarité énergétique),
- encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Le repérage et la communication de l'information relative au PIG constituent des enjeux forts et se feront sur Claveau par le biais de trois outils :

- La régie de quartier

- Une plaquette Bordeaux Métropole/Ville
- Le journal de quartier

La Ville de Bordeaux a initié en juin 2014 une première campagne d'information ciblée, en envoyant aux propriétaires du quartier de Claveau un courrier accompagné de la plaquette du PIG.

Par ailleurs, des financements spécifiques seront mobilisés dans le cadre du PIG durant 5 ans de janvier 2014 à janvier 2019 (intervention de Bordeaux Métropole, Agence Nationale de l'Habitat (Anah), Ville de Bordeaux, Etat, Procivis, CAF, Conseil Général ...) permettant le financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires.

Dans le cadre du programme d'intérêt général, la Ville de Bordeaux est mobilisée financièrement et octroie des aides aux propriétaires éligibles afin de réduire le reste à charge des propriétaires. Pour tenir compte de la situation spécifique de Claveau, la Commune de Bordeaux majore ses aides aux propriétaires occupants titulaires de droits réels immobiliers sur les logements de la Cité Claveau (majoration de 10% de l'aide Ville par rapport à l'aide de base accordée sur le reste de la commune ; octroi d'une aide de 30% pour les propriétaires occupants dépassant les plafonds Anah, dans la limite des plafonds PSLA en vigueur, et dans la limite d'une assiette de 8 000 €uros HT).

Le PPRI en révision

Dans un contexte de révision du PPRI, les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en compatibilité le projet urbain avec le futur PPRI. Ils s'appuieront sur l'étude hydraulique déjà réalisée et la compléteront le cas échéant.

Cette mise en compatibilité sera également l'occasion d'affiner le programme de construction en termes de localisations, de possibilités et d'opportunités.

La convention APL

Le projet de réhabilitation et d'extension, ainsi que son équilibre économique, nécessitent de renégocier et de remettre à jour la convention APL.

Article 4 – La concertation, l'information et la communication sur le projet

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes :

La Ville de Bordeaux

La participation des habitants constitue un enjeu important en termes d'appropriation du projet urbain par la population.

La démarche participative cultivée par la Ville de Bordeaux représente une préoccupation majeure pour la mise en œuvre de l'opération du quartier Claveau.

La Municipalité souhaite privilégier la démarche participative pour répondre :

- A des enjeux sociaux et ainsi lutter contre l'exclusion, en donnant la parole aux habitants et en offrant la possibilité à ces derniers de s'exprimer tout au long de la mise en œuvre du projet urbain. C'est aussi la volonté de dynamiser le quartier Claveau en permettant aux habitants de générer des initiatives locales, forger une identité collective et favoriser ainsi l'intégration des nouveaux habitants.
- A des enjeux urbains ; en effet, l'appropriation du projet par la population est la première des conditions pour réussir un projet. Cela permet d'adapter le projet, autant que possible, aux besoins réels des habitants et à leurs attentes.

De par l'importance de ces enjeux, la Ville s'institue comme fédérateur autour d'une concertation avec les habitants, en partenariat avec les signataires de la présente convention. Dans le cadre de cette démarche, la Ville a déjà organisé deux réunions de concertation avec les habitants. Ces réunions ont permis de présenter le travail de GRAU et les visions proposées pour le quartier auprès des habitants, ces premiers échanges constitueront un point d'appui pour les réunions futures et pour la mise en œuvre du projet urbain.

Afin de compléter les réunions de concertation portant sur l'ensemble du projet ou sur certaines thématiques (équipements, espaces publics, réseaux, ...), un lieu ressource ou d'information sera mobilisé sur le quartier.

Aquitanis

Le bailleur, à travers ses relations privilégiées avec les locataires, constitue un acteur décisif de la concertation et de la mobilisation des habitants autour du projet.

Par le biais d'une procédure de concertation individuelle et de présentation personnalisée des projets, il sera ainsi possible d'aboutir à la contractualisation d'une solution appropriée entre aquitanis et chaque locataire en fonction de leur situation personnelle, au cas par cas.

D'une manière générale, le bailleur a participé et participera dans le futur, aux différentes actions de concertation et d'information organisées par la Ville (réunions publiques, réunions des acteurs de terrain, ...).

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole a participé et participera activement à l'ensemble de ces concertations notamment par la présentation des projets sous sa maîtrise d'ouvrage et la co-animation

avec les partenaires. Elle fournira notamment les documents nécessaires aux manifestations organisées, pour ses maîtrises d'ouvrage.

En revanche, aucune intervention financière complémentaire n'est prévue en dehors de la valorisation du temps passé par les agents de Bordeaux Métropole au titre de l'engagement précité. Si tel devait être le cas, un dispositif spécifique devrait être construit et inscrit au Contrat de co-développement (CODEV).

LES ACTIONS DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

Article 5 – Les opérations

5-1 ETUDES PREALABLES, EXPERTISES ET INGENIERIE DE PROJET

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Pilotage des études

Missions d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des points spécifiques nécessitant un savoir faire particulier (études urbaines, études sociales, ...).

Pilotage et coordination du projet urbain

Missions de pilotage du projet urbain et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage par le chef de projets.

Négociation foncière

Découpage foncier

Sous maîtrise d'ouvrage Ville

Concertation et communication

Réunions publiques, affichages, exposition, ...

5-2 DEMOLITION DE LOGEMENTS

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Démolition de 13 logements individuels minimum. Selon la déclinaison opérationnelle du projet, d'autres démolitions pourront être ajoutées à la présente convention.



5-3 OPERATION DE CONSTRUCTION NEUVE

Construction neuve de 90 logements, dont 13 reconstitutions de l'offre.

Dans le cadre du projet urbain de Claveau, il est prévu la construction d'environ 90 logements, décomposés en petits programmes. La programmation générale a comme dessein de :

- conserver la vocation sociale de la cité en y maintenant une offre locative sociale, sans s'interdire le développement d'une offre complémentaire et diversifiée,
- faire revenir les familles sur le quartier, en développant notamment l'accession sociale et l'accession maîtrisée,
- développer des logements spécifiques afin d'être en capacité d'accueillir d'éventuels porteurs de transition pour le quartier Claveau,
- intégrer des logements adaptés pour que les personnes âgées puissent bien vieillir sur Claveau.

Cette programmation s'affinera au fur et à mesure que seront menées les opérations, îlot par îlot.

Vente de patrimoine après réhabilitation

Une fois qu'aquitanis aura acquis, clarifié le foncier des ASL et réhabilité son parc, il pourra revendre une partie de son patrimoine à des locataires désireux de devenir propriétaires.

5-4 LES OPERATIONS DE REHABILITATION

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Réhabilitation de l'ensemble du patrimoine aquitanis soit 243 maisons individuelles.

Sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole

Coordination du Programme d'Intérêt Général (PIG) offrant des possibilités de réhabilitations des logements de propriétaires privés, animé par InCité.

Octroi des aides financières au titre du PIG pour les propriétaires privés éligibles + financements dédiés Bordeaux Métropole + Ville

5-5 INTERVENTION SUR LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sous maîtrise d'ouvrage principale Ville et/ou Bordeaux Métropole

Aménagement de quatre places publiques

Perméabilisation du sol, aménagements paysagers, jardins

Eclairage public et mobilier urbain

Sur les quatre places publiques la Ville mettra en œuvre des réseaux et mobiliers d'éclairage à leds très efficaces et assurera le raccordement des équipements électriques.

Sur les éclairages publics du quartier des actions seront également menées pour renouveler les technologies de sources lumineuses et y adjoindre des systèmes de contrôle de puissance.

Concernant le mobilier urbain il sera adapté aux usages des espaces (qui devront être précisés) et à une facilité de maintenance.

Sous maîtrise d'ouvrage principale Bordeaux Métropole

Réorganisation du stationnement

Création d'un abri voyageur en cœur de quartier le cas échéant

Reprise et remise en état des réseaux d'assainissement et éventuellement d'alimentation d'eaux pluviales (AEP) publics et/ou remis par les propriétaires privés

Venelles

Adaptation éventuelle des espaces publics rétrocedés

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Reprise et remise en état des réseaux sur son foncier

Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases

Le projet d'ensemble du quartier Claveau nécessite dans un premier temps une rationalisation/clarification du foncier ; cela passe par une cession foncière entre les ASL et aquitanis puis un transfert foncier des espaces résiduels et des réseaux à Bordeaux Métropole. Le principe de remembrement foncier est annexé à la présente convention.

Ce principe est édicté selon le schéma ci-dessous et comprend comme objectifs principaux, à préciser au cas par cas après étude :

- Les réseaux sous domanialité privée passent sous domanialité publique
- Le foncier ASL devient des jardins (extensions jardins privés, jardins ouvriers, jardins partagés, ...)
- Rationnaliser les coûts de gestion sur les espaces publics futurs.

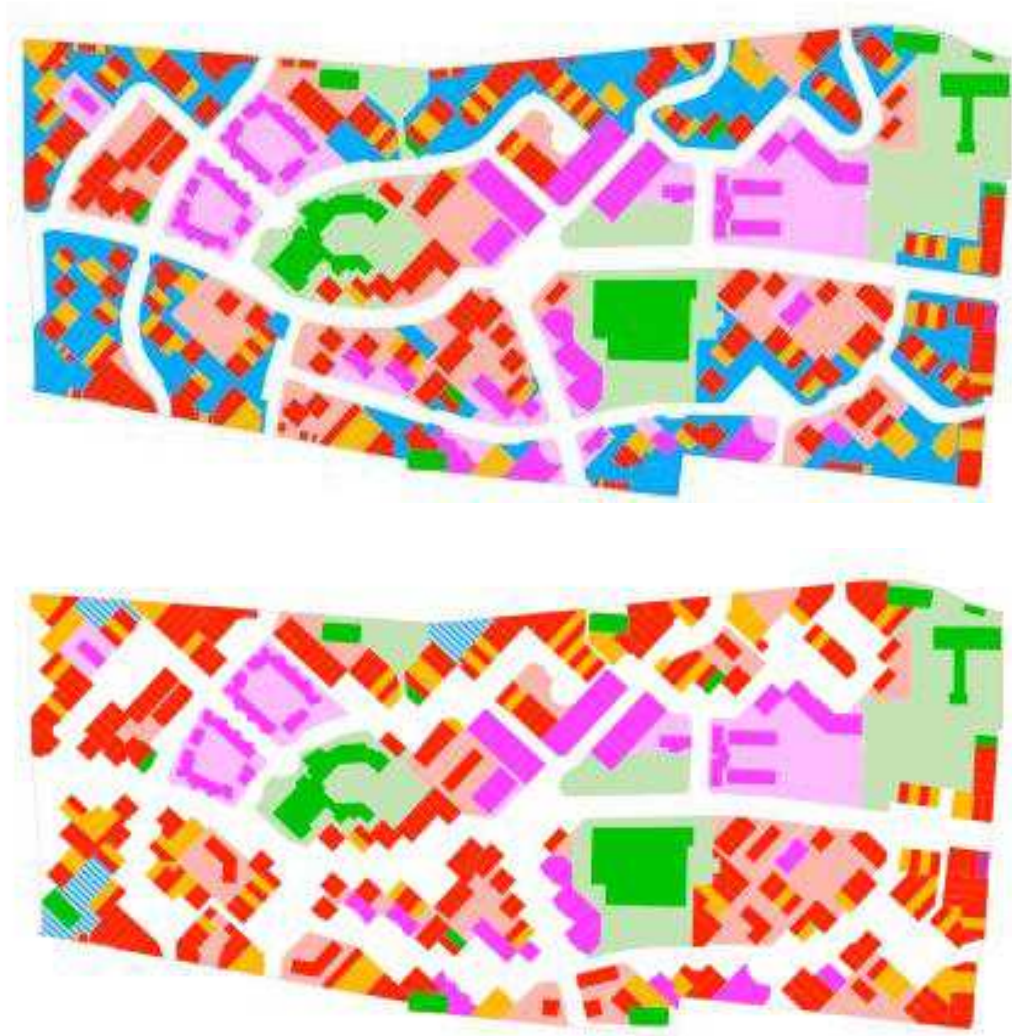


Schéma de principe de remembrement foncier : Avant / Après

Article 7 – L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations est annexé à la présente convention. Cet échéancier hiérarchise les actions à mettre en œuvre sur le quartier Claveau. Il fait notamment apparaître les trois îlots pilotes dont la réalisation est prioritaire. Il reste soumis aux arbitrages budgétaires annuels des collectivités d'une part, et aux contrats de co-développement d'autre part concernant les engagements métropolitains.

Article 8 – Les engagements financiers des signataires

Les engagements financiers des partenaires sont indiqués dans le tableau financier annexé à la présente convention.

Le tableau financier annexé récapitule, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention 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.

Si après étude, les répartitions entre maîtrises d'ouvrage devaient être différentes, un réajustement de subventions viendra assurer l'équilibre des engagements initiaux pour chaque ligne.

Concernant les interventions sur les espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, ceux-ci seront financés à hauteur de 20% sur le Fonds d'intervention communal, conformément à la délibération du 19 décembre 2014. La Ville s'engage donc à inscrire les crédits nécessaires dans la programmation triennale du FIC (à vérifier selon l'évolution de la répartition FIC/Crédit additionnel).

Article 9 – Les mesures en matière d'insertion par l'économique

Les maîtres d'ouvrage du programme souhaitent favoriser l'insertion professionnelle et l'emploi des publics en difficulté.

9.1 Les objectifs d'insertion

La Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et aquitanis ont déjà systématisé la clause d'insertion dans leurs marchés.

Dans la mise en œuvre du projet, il s'agira d'appliquer les dispositions prévues dans la charte nationale d'insertion à l'ensemble des travaux d'investissement liés au projet urbain de Claveau. Les actions prévues dans la gestion urbaine de proximité seront également support d'actions en faveur de l'emploi.

L'objectif de la démarche est de favoriser l'accès à l'emploi et à la formation. Sur l'ensemble de la programmation de travaux, une attention particulière sera apportée par les maîtres d'ouvrage à l'identification de supports d'activités permettant la mise en place de chantiers formation intégrant un parcours qualifiant ; il s'agit d'anticiper les emplois réservés à l'insertion, en préparant et qualifiant des personnes en amont. De même, une réflexion sera initiée afin de favoriser le recours aux Ateliers et Chantiers d'Insertion.

L'ensemble de ces dispositions s'inscrit en complémentarité des actions prévues dans le Contrat de Ville métropolitain.

Les objectifs d'insertion sont définis comme suit :

- Un minimum de 5% du nombre total d'heures travaillées sera réservé à un public prioritaire dans le cadre de l'exécution des travaux ou prestations pouvant intégrer une démarche d'insertion au regard de la technicité, de la durée de réalisation et du potentiel de public en insertion mobilisable. La Ville incitera les maîtres d'ouvrage à

augmenter leurs objectifs dans les conventions bilatérales qui seront établies avec le PLIE ; l'objectif pourra être porté à 7%.

- Un objectif de 10% des embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides publiques.

9.2 Le public cible

Les opportunités d'emploi générées par la clause d'insertion bénéficieront, par ordre de priorité :

- aux habitants des quartiers en rénovation définis par le périmètre du projet Claveau et, par extension, au quartier de Bacalan et en difficulté au regard de l'emploi,
- aux habitants des quartiers prioritaires politique de la ville en difficulté au regard de l'emploi,
- de manière dérogatoire, à toute personne rencontrant des difficultés d'insertion socioprofessionnelle, en priorité celles ciblées par les politiques publiques de l'emploi, telles que :
 - les demandeurs d'emploi de longue durée, inscrits à Pôle Emploi depuis plus d'un an,
 - les participants des PLIE et notamment du PLIE de Bordeaux,
 - les allocataires du Revenu de Solidarité Active demandeurs d'emploi,
 - les allocataires des minima sociaux,
 - les travailleurs handicapés reconnus par la Maison Départementale des Travailleurs Handicapés,
 - les personnes prises en charge par un dispositif de l'insertion par l'activité économique,
 - les jeunes sortis sans qualification à l'issue de leur scolarité.

9.3 Les modalités de mise en œuvre de la démarche insertion

Cette démarche sera relayée par l'ensemble des maîtres d'ouvrage en utilisant notamment les dispositions prévues par le **code des marchés publics** (CMP - articles 14, 30 et 53).

Les **maîtres d'ouvrage s'engageront** à :

- participer activement à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi de la clause d'insertion ;
- favoriser l'insertion professionnelle des publics dans leur commande en utilisant les dispositions prévues par le code des marchés publics (article 14, 30 et 53); en tant que maîtres d'ouvrage, ils définiront les conditions et les modalités de la démarche d'insertion ;
- appuyer et suivre les entreprises titulaires de marchés dans la mise en œuvre de la clause d'insertion en relation avec le PLIE dans le cadre du dispositif d'accompagnement défini ci-dessous ;
- fournir tous les éléments requis par la Ville pour rendre compte aux financeurs de la mise en œuvre de la clause d'insertion.

Le **PLIE de Bordeaux sera le pilote de la mise en œuvre de la clause d'insertion** dans le cadre du projet Claveau et, à ce titre, assurera la coordination de la structure opérationnelle.

Le PLIE de Bordeaux est porté par la Maison de l'Emploi de Bordeaux depuis le 1^{er} janvier 2011, les équipes d'ingénierie et d'animation étant intégrées dans une structure commune, la Maison de l'Emploi, de l'Insertion Economique et de l'Entreprise de Bordeaux.

Le PLIE, dans le cadre de la mise en œuvre des clauses insertion, assurera les **missions** suivantes :

- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pendant la phase d'avant projet pour la prise en compte des objectifs d'insertion dans les marchés :
 - identification des marchés supports à l'inscription d'une clause insertion en fonction de la durée, du montant, de la technicité des travaux et du public en insertion mobilisable ;
 - choix du moyen réglementaire adapté, du niveau d'engagement relatif à l'insertion et aide à la rédaction des pièces du marché incluant une clause insertion.
- Conseil aux entreprises lors de la préparation de leur offre.
- Assistance aux entreprises attributaires pour la concrétisation de leurs engagements :
 - aide aux choix des modalités de mise en œuvre des actions d'insertion en cohérence avec les besoins de l'entreprise ;
 - promotion et aide à la mise en relation des structures d'insertion par l'activité économique susceptibles d'être sollicitées ;
 - proposition d'une aide au recrutement : définition des profils de poste, anticipation des besoins de formation et modalités d'accueil des nouveaux salariés.
- Pilotage de l'animation locale au travers de la création d'une structure opérationnelle. Cette structure concourt à l'animation locale de l'ensemble des intervenants impliqués dans la réalisation des objectifs d'insertion.
- Création d'outils de suivi et d'évaluation du dispositif.
- Suivi de la mise en œuvre des clauses et du respect des engagements.

La structure opérationnelle est constituée de représentants de l'équipe locale du Service Public de l'Emploi, des structures d'insertion par l'activité économique, d'associations locales en charge de l'accompagnement des publics en insertion et des représentants des maîtres d'ouvrage. Sa coordination est assurée par le PLIE.

Le dispositif de pilotage de la mise en œuvre de la clause d'insertion comprendra des instances spécifiques : comités techniques et comités de pilotage.

Le PLIE, en lien avec les membres de la structure opérationnelle, transmettra deux fois par an à la Ville les tableaux de suivi comprenant les indicateurs suivants :

- nombre d'heures travaillées par type de marché/prestation/opération, type et nature des contrats de travail ;

- typologie des populations bénéficiaires : nombre, sexe, âge, situation à l'entrée dans le dispositif clause insertion ;
- types de structures d'insertion par l'activité économique bénéficiaires ;
- situation des bénéficiaires à la fin des travaux et à 6 mois ;
- embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et la gestion des équipements publics.

Article 10 – La Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

1. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est un dispositif placé au cœur des actions mises en œuvre dans le cadre de la politique de la ville et de la rénovation Urbaine. Elle constitue un enjeu majeur à plusieurs niveaux.
 - **L'amélioration de la qualité de vie des habitants.** Un cadre de vie de qualité, entretenu et respecté contribue à la qualité sociale des relations dans le quartier et au développement d'un usage partagé des espaces communs.
 - **La pérennisation des aménagements réalisés.** La GUP constitue un levier pour une transformation pérenne des quartiers et d'amélioration du quotidien.
 - **Le développement de l'attractivité des quartiers.** Des territoires propres convenablement traités et faisant l'objet d'une gestion attentive ne sont pas stigmatisés. Cette perception s'avère souvent déterminante dans les stratégies résidentielles, motivant un ménage à venir ou non s'installer dans un quartier.
2. La mise en œuvre d'une Gestion Urbaine de Proximité passe par l'articulation de trois niveaux de gestion :
 - **La gestion patrimoniale.** Elle concerne l'ensemble des actions d'entretien, de maintenance et de réhabilitation du patrimoine locatif public ou privé : le logement et ses espaces collectifs.
 - **La gestion de proximité.** Elle fait référence aux espaces publics et résidentiels, aux équipements et aux services d'immédiate proximité. Elle a à répondre aux enjeux plus larges de « vivre ensemble » : meilleure appropriation des espaces, respect des usages, tranquillité publique, lutte contre le sentiment d'insécurité... En ce sens elle facilite le plus souvent « l'assemblage » des interventions des services des bailleurs, des collectivités, des différents organismes gestionnaires qui interviennent sur un quartier (réseaux, équipements, espaces...).
 - **La gestion sociale.** Elle s'inscrit dans une démarche d'accompagnement et de soutien aux habitants. L'implication des habitants dans la GUP s'incarne généralement dans plusieurs dispositifs : régies de quartier, habitants relais, médiation sociale... La GUP peut aussi viser d'autres objectifs : renforcement de

l'accessibilité, maintien voire développement de l'offre de services publics et sociaux dans le quartier ou sa toute proximité.

C'est à l'interaction de ces trois volets que se construit et se met en œuvre la Gestion Urbaine de Proximité. Il s'agit d'articuler les modes de gestion, de coordonner les compétences des partenaires, de revenir sur les cloisonnements. Les acteurs de la GUP (collectivités, bailleurs, gestionnaires, acteurs sociaux) doivent inscrire leurs initiatives dans une démarche et une exigence partagées.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

Les signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel, du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning.

Le suivi de la mise en œuvre du projet décrit dans la présente convention, sera assuré par un comité de pilotage, présidé par le Maire de la Ville de Bordeaux et composé de représentants de Bordeaux Métropole et d'aquitanis.

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 la présente convention, et au respect du calendrier prévisionnel annoncé.

Le comité de pilotage se réunira au moins une 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.

aquitanis en tant que coordonnateur fera un compte-rendu annuel à la collectivité sur les engagements financiers, l'avancement du projet, le suivi du planning, ...

Article 12 – Les avenants à la convention

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape en comité de pilotage, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés par la présente convention, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit le projet.

Article 13 – Date d'effet et durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de signature pour une durée de 7 ans, reconductible par avenant.

SIGNATURES

Fait à Bordeaux en trois exemplaires, le

Pour la Ville de BORDEAUX
Le Maire,

Pour Aquitanis
La Présidente,

Pour Bordeaux Métropole
Le Président,

Alain JUPPE

Béatrice DE FRANÇOIS

ANNEXE 1 – TABLEAU FINANCIER

Redéveloppement de Claveau Maquette financière prévisionnelle 2015-2021

Opérations	Maitrise d'Ouvrage	Coût Total (M€)			Financements				Calendrier prévisionnel des travaux	
		HT	TTC	Assiette éligible	Ville	Métropole	Particuliers	Aquitanis		Autres
I. DEMOLITION										
1 - Logements démolis Claveau ancien	Aquitanis	0,39	0,47	0,39		0,10		0,29		2015-2017
Sous-total Démolition		0,39	0,47	0,39		0,10		0,29		
II. RECONSTRUCTION										
1 - Logements collectifs et individuels	Aquitanis	1,95	2,06	1,95	0,07			1,76	0,12	2016-2021
Sous-total Reconstruction		1,95	2,06	1,95	0,07			1,76	0,12	
III. REHABILITATION										
1 - Parc HLM individuel	Aquitanis	4,82	5,09	4,82		0,38		3,76	0,67	2015 - 2021
2 - Parc privé (PIG)	Particuliers	2,40	2,53	2,40	0,42	0,28	0,70		1,00	2015 - 2019
Sous-total Réhabilitation		7,22	7,62	7,22	0,42	0,66	0,70	3,76	1,67	
IV. ESPACES PUBLICS										
1 - Place des sports	Bordeaux Métropole	0,66	0,79	0,66	0,13	0,53				2017
2 - Place des jeux	Bordeaux Métropole	0,56	0,67	0,56	0,11	0,44				2018
3 - Place verte	Bordeaux Métropole	0,43	0,52	0,43	0,09	0,35				2019
4 - Place urbaine	Bordeaux Métropole	0,59	0,71	0,59	0,12	0,47				2020
5 - Jardins et végétalisation	Ville	2,50	3,00	2,50	2,50					2016-2021
Sous-total Espaces publics		4,74	5,68	4,74	2,95	1,79				
V. VOIRIE / RESEAUX										
1 - Léon Blum	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2018-2021
2 - Venelles	Bordeaux Métropole	0,70	0,84	0,70	0,11	0,60				2018-2021
3 - Assainissement	Bordeaux Métropole	1,50	1,80	1,50		1,50				2016-2021
4 - Rue Dupérat	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2016-2017
Sous-total Voirie / Réseaux		3,40	4,08	3,40	0,29	3,12				
VI. INGENIERIE										
1 - Etudes et Moe Urbaine	Aquitanis	0,51	0,61	0,51	0,19	0,13		0,19		2015-2021
2 - Communication / concertations	Ville / Aquitanis	0,30	0,36	0,30	0,15			0,15		2015-2021
3 - Ingénierie de coordination	Aquitanis	0,28	0,28	0,28				0,28		2015-2021
Sous-total Ingénierie		1,09	1,25	1,09	0,34	0,13		0,62		
TOTAL GENERAL		18,79	21,16	18,79	4,06	5,79	0,70	6,44	1,80	

ANNEXE 2 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (1^{ER} MARS 2014)

Les objectifs poursuivis à l'intérieur de la Cité Claveau vont de l'intérieur du logement, à ses fonctions secondaires (stationnement, jardin...), jusqu'aux exigences d'aménité de la Cité et de son lien avec le quartier.

- Rénover et re développer l'habitat pour l'inscrire dans le cadre d'un développement durable :

-Permettre aux logements de s'adapter aux évolutions familiales : au vieillissement de la population (réorganisation des rez-de-chaussée), à l'agrandissement de la famille (pièce supplémentaire).

-Développer une offre de logements complémentaire afin de favoriser la mixité et développer des parcours résidentiels au sein du quartier.

-Faire de l'évolution du logement une opportunité pour développer des systèmes d'apports énergétiques durables avec un objectif de diminution des charges et de réduction de l'impact environnemental.

-Travailler les seuils et les jardins comme des prolongements de l'habitat en les redessinant dans le cadre d'une simplification foncière.

-Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables.

-Repenser le stationnement. Combiner par la même occasion le stationnement à d'autres services et programmes (eau, ordures ménagères, énergie...).

- Valoriser les espaces publics et augmenter les espaces de nature dans une gestion écologique des sols :

-Prendre en compte la qualité patrimoniale de cet ensemble urbain que constitue la Cité, significative d'une manière d'organiser et de penser à la Reconstruction.

-Appuyer le développement de Claveau sur les qualités du plan d'origine (orientation et implantations des constructions, structuration par les vides...).

-Travailler sur la hiérarchie des voies.

-Dégager une continuité « verte » centrale qui accroche la rue Achard à l'avenue de Labarde, où les modes doux sont priorités.

-Travailler sur la perméabilité des espaces (agrément) mais aussi des sols (filtrage) pour gérer la question hydraulique ; mettre en valeur la porosité piétonne du site.

-Clarifier la perception des statuts fonciers (publics/privés) et en orienter l'usage. Si nécessaire déplacer les limites.

- Articuler le quartier aux axes structurants et au grand paysage :

-Ouvrir le quartier vers l'extérieur en suscitant des mobilités résidentielles.

-Poursuivre l'équipement du quartier en suscitant l'installation d'espaces productifs de nature et autres lieux d'affluence (places publiques, petits équipements...).

-Etendre le parcours ménagé à l'intérieur de la Cité à ses abords, Garonne et Cité Labarde, en privilégiant les cheminements doux.

De manière générale, le re développement de Claveau s'appuiera sur six qualités architecturales, paysagères et urbaines :

-les jardins qui sont plus des éléments du logement que de simples espaces verts à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants.

-28 degrés par rapport à l'axe Nord-Sud ou un autre système qui offre une certaine distance entre l'espace intime du logement et l'espace de circulation de la rue, tout en favorisant la sensation d'espace.

-La flexibilité des extensions qui, maîtrisées et optimisées, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle.

-Les grands éléments métropolitains, prêts à être regardés et utilisés, doivent être mis en valeur (pont d'Aquitaine, Garonne, tramway), dans la mesure où ils expriment la position de Claveau au cœur de la métropole bordelaise.

-La porosité, qu'il ne s'agit pas d'imposer totalement et globalement mais plutôt de développer finement dans les cœurs d'îlot pour relativiser la notion classique de devant et arrière de la ville traditionnelle.

-Les places publiques qui sont une occasion rare à Claveau peuvent, si ces lieux sont re déterminés et clarifiés, d'une façon pertinente tendre à dessiner une nouvelle forme urbaine.

D-2015/364

Programme d'Intérêt Général métropolitain. « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » qui permet d'apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'Intérêt Général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce Programme d'Intérêt Général a pour objectif :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 9 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 14 947 €.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'Anah pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

Par ailleurs, un projet présenté au vote du Conseil Municipal du 29 septembre 2014 pour la rénovation d'un logement du parc privé et pour lequel une aide de 767 euros a été engagée par la Ville, n'a pas pu aboutir. Il convient donc d'annuler cette subvention.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/365

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) - Bordeaux [Re]Centres. Projet d'avenant à la convention partenariale. Autorisation de signature.

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

Mesdames, Messieurs,

La convention partenariale pour la mise en œuvre du PNRQAD a été signée le 21 janvier 2011 entre l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, la SACICAP de la Gironde, InCité et la Ville de Bordeaux pour une durée de sept ans, de 2011 à 2018 (délibération du 20 décembre 2010). Un premier avenant est venu préciser le projet urbain du centre ancien, représentant un coût total de 95 millions d'euros, et les bailleurs sociaux intervenant dans ce cadre pour le développement de l'offre de logements sociaux publics en centre ancien (délibération du 5 mars 2012).

Pour rappel les cinq objectifs opérationnels du PNRQAD sont les suivants :

- produire 300 logements sociaux publics,
- réhabiliter 600 logements privés dont 300 logements locatifs conventionnés,
- aménager les espaces publics de proximité,
- créer des équipements publics de proximité,
- revitaliser le tissu commercial.

Ce deuxième avenant a pour objectif de :

- valider de nouvelles opérations de recyclage foncier pour la production de logements sociaux publics, l'ensemble des opérations n'ayant pas pu être identifiées à la signature de la convention initiale ou de l'avenant n°1,
- ajuster plusieurs lignes de la maquette financière (maîtrise d'ouvrage de certains équipements et aménagements de proximité, actions en matière de développement économique),
- identifier un nouveau bailleur signataire de la convention.

1. Les opérations de recyclage foncier

L'avenant permet de modifier les plans de financement, le cas échéant, et de valider des dérogations pour des opérations déjà inscrites dans la convention initiale et/ou l'avenant n°1. Il s'agit également d'identifier de nouvelles opérations de recyclage foncier pour la production de logements sociaux, un objectif de 300 logements ayant été fixé dans la convention principale. Après la validation des opérations contenues dans le présent avenant, il restera environ 80 logements à identifier.

2. Les équipements et aménagements de proximité

La maîtrise d'ouvrage de plusieurs opérations d'aménagement de proximité, initialement identifiée en maîtrise d'ouvrage CUB uniquement, doit être répartie entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole en fonction des compétences de chacune des collectivités : rue Kléber et places Mabit / Pressensé.

La maîtrise d'ouvrage de deux équipements de proximité, initialement identifiés en maîtrise d'ouvrage Ville de Bordeaux, est modifiée en maîtrise d'ouvrage InCité : théâtre de la lucarne et centre de loisirs des Faures. Ces deux équipements sont aménagés par InCité dans le cadre de la concession d'aménagement puis rétrocédés à la Ville de Bordeaux.

3. Le développement économique

Afin d'affiner l'approche économique du territoire, le financement d'une étude permettant d'appréhender les atouts et faiblesses, les besoins et les opportunités du secteur PNRQAD en matière d'activités économiques est prévu.

4. Un nouveau bailleur social signataire de la convention

La Ville a défini, dès la convention initiale, un objectif ambitieux de production de 300 logements sociaux publics par le biais d'opérations de recyclage foncier, malgré le contexte difficile du centre ancien : hausse des prix de l'immobilier et du foncier, complexité des opérations.

Le présent avenant a pour objectif de mettre à jour la programmation de logements locatifs sociaux et d'identifier les bailleurs qui réaliseront ces opérations, mais aussi d'identifier un nouveau bailleur social pour la réalisation de ces logements : Mésolia Habitat.

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

- signer l'avenant n°2 à la convention PNRQAD et tous les documents y afférant,
- engager les dépenses et demander les subventions pour les opérations définies dans ce cadre.

ADOpte A L'UNANIMITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Solène COUCAUD-CHAZAL



AVENANT N°2

A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES BORDEAUX – CŒUR DE VILLE



875



SOMMAIRE

ARTICLE 1 : PARTIES A L'AVENANT	3
ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE.....	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS SUCCESSIVES.....	4
ARTICLE 4 : OBJET DE L'AVENANT	4
ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE.....	4
ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE.....	13
ARTICLE 7 : ANNEXES	13

Article 1 : Parties à l'avenant

La VILLE de BORDEAUX

Porteur de projet,
Représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE.

ET

L'Etat

Représenté par le Préfet de département, Monsieur Pierre DARTOUT.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

Représenté par le Délégué territorial de l'Agence dans le département, Monsieur Pierre DARTOUT.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Représentée par le Délégué territorial de l'Agence dans le département, Monsieur Pierre DARTOUT.

Bordeaux Métropole

Délégataire des aides à la Pierre,
Représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE.

La Caisse des Dépôts et Consignations

Représentée par son Directeur Régional, Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART.

Action Logement

Représenté par le Président du Directoire, Monsieur Philippe VAN DE MAELE.

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) de la Gironde (groupe CILSO)

Représentée par son Président, Monsieur Norbert HIERAMENTE.

InCité

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Benoît GANDIN.

Aquitanis

Représenté par son Directeur Général, Bernard BLANC.

Domofrance

Représenté par son Directeur Général, François CORNUZ.

Gironde Habitat

Représenté par sa Directrice Générale, Sigrid MONNIER.

Clairsienne

Représenté par son Directeur Général, Daniel PALMARO.

Mésolia Habitat

Représenté par son Directeur Général, Emmanuel PICARD.

Les parties ont convenu de ce qui suit :

Article 2 : Identification de la convention initiale

La convention partenariale pour la mise en œuvre du PNRQAD a été signée le 21 janvier 2011 entre l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, la SACICAP de la Gironde, InCité et la Ville de Bordeaux pour une durée de sept ans (2011-2018).

Le périmètre du PNRQAD englobe les secteurs du centre ancien qui concentrent les difficultés en matières urbaines et socio-économiques. Il comprend les quartiers Saint-Eloi, Sainte-Eulalie, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne/Yser, une partie de Saint-Jean le long du cours de la Marne et une partie de Bastide au débouché du pont de pierre. Ce périmètre est complémentaire avec le périmètre opérationnel de l'OIN et intègre une partie de la rive droite qui, progressivement, est devenue partie intégrante du centre ville de Bordeaux.

Dans ce cadre d'intervention globale, cinq objectifs opérationnels ont été définis dans la convention PNRQAD :

1. Produire 300 logements sociaux publics,
2. Réhabiliter 600 logements privés,
3. Aménager les espaces publics de proximité,
4. Créer des équipements publics de proximité,
5. Revitaliser le tissu commercial.

Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	01/06/2012	Avenant national	Précisions sur le contenu du projet urbain Bordeaux [re]centres Identification des opérations d'aménagements et d'équipements de proximité Définition des objectifs de l'OPAH RU HM Identification des bailleurs sociaux signataires Ajustement des opérations de recyclage foncier

Article 4 : Objet de l'avenant

- Validation de nouvelles opérations de recyclage foncier, l'ensemble des opérations n'ayant pas pu être identifiées à la signature de la convention initiale ou de l'avenant n°1
- Ajustement de la ligne Equipements à finalité économique
- Redéfinition de la maîtrise d'ouvrage de certains équipements et aménagements de proximité
- Identification d'un nouveau bailleur signataire de la convention

Article 5 : Modifications de la convention initiale

La convention mentionnée à l'article 2 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés à l'article 3 du présent avenant, est modifiée dans les conditions ci- après, conformément à l'avis du comité d'engagement établi par voie de dématérialisation en date du 10 février 2015 :

Article 5.1 : Le préambule de la convention est modifié comme suit :

Sans objet.

Article 5.2 : L'article 1 du titre II de la convention – « le contenu du projet urbain » – est modifié comme suit :

Sans objet.

Article 5.3 : Les sous-articles de l'article 2 du titre II de la convention – « L'organisation de la conduite du projet d'ensemble » – sont modifiés comme suit :

Sans objet.

Article 5.4 : Les sous-articles de l'article 3 du titre II de la convention – « La concertation et l'information sur le projet » – sont modifiés comme suit :

Sans objet.

Article 5.5 : Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvées et financées par l'ANRU » – sont modifiés comme suit :

- **L'article 4.1 du titre III de la convention – «L'intervention de l'ANRU portant sur les opérations de requalification d'îlot dégradé » – est modifié comme suit :**

Un compte à rebours effectué par les bailleurs sociaux pour chaque opération de production de logements locatifs sociaux permet de définir un prix d'achat d'équilibre. Ainsi, pour les opérations de requalification d'îlot dégradé, le prix d'acquisition du foncier, le coût des travaux et le prix d'équilibre auquel le bien doit être vendu permettent de calculer le déficit foncier. Le taux de subvention de l'ANRU est défini après mobilisation des aides de la Ville et de Bordeaux Métropole ; il est de 40% maximum et peut être porté à 50% par dérogation, sur les opérations complexes du fait de contraintes techniques, architecturales ou sociales.

Le tableau financier de l'ANRU de l'annexe 2A de la convention est modifié conformément à l'annexe 1 du présent avenant.

Grâce à la veille effectuée par InCité sur le périmètre du PNRQAD, de nouvelles opérations de recyclage foncier ont été identifiées et permettront la production de logements sociaux publics. De la même façon que pour les opérations déjà inscrites à la convention, certaines opérations complexes du fait de contraintes techniques, architecturales et sociales font l'objet d'une dérogation relative au taux de subvention et à l'assiette retenue.

Les opérations nouvelles ne sollicitant pas de dérogation à savoir un taux d'intervention à 40% et une assiette retenue de 40 000 € par logement :

Secteur Saint Michel :

- **13 rue Nérigean** : immeuble très vétuste nécessitant une restructuration globale avec des logements de petite taille dont certains sont en très mauvais état et en sur-occupation.
- **25 rue Camille Sauvageau / 1 rue des Bouviers** : immeuble vétuste participant à la requalification de l'îlot ; une situation de sur-occupation.

Secteur Sainte Croix :

- **18/20 rue Jules Guesde** : immeubles entièrement à restructurer et curetage à opérer en fond de parcelle, le bâti étant très pais, afin de créer une cour intérieure et d'amorcer l'aération du cœur d'îlot.

Les nouvelles opérations pour lesquelles une dérogation est accordée à savoir un taux d'intervention porté à 50% et/ou une assiette retenue portée à 50 000 € par logement

Secteur Saint Michel :

- **30/32 rue Nérigean** : ensemble composé d'un immeuble (n°30) faisant l'objet d'une interdiction d'habiter (ménage relogé en urgence) et d'un immeuble (n°32) muré et faisant l'objet d'une procédure de péril

Secteur Saint Eloi :

- **1/3 rue Bouquière** : immeuble en Déclaration d 'Utilité Publique, acquis par expropriation suite à la défaillance du propriétaire

Par ailleurs, la désignation de nouvelles opérations permet de mettre à jour les opérations restantes à définir.

L'avenant n°3 sera l'occasion de valider la vision stratégique et prospective de la Ville concernant l'action en centre ancien et de définir de nouveaux secteurs stratégiques au regard de l'avancement du traitement de l'habitat indigne dans les secteurs initialement identifiés.

Lignes ajoutées:

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nombre de logements produits	Coût H.T.	Coût retenu	Assiette de calcul de la subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
13, rue Nérigean	InCité	3	198 700,00 €	113 700,00 €	113 700,00 €	40%	45 480,00 €
25 rue Camille Sauvageau/1 rue des bouviers	InCité	4	368 495,00 €	368 495,00 €	165 995,00 €	40%	66398,00 €
18/20 rue Jules Guesde	InCité	7	468 200,00 €	468 200,00 €	238 200,00 €	40%	95280,00 €
30/32 rue Nérigean	InCité	4	196 800,00 €	196 800,00 €	97 350,00 €	50%	48 675,00 €
1/3 rue Bouquière	InCité	7	1 062 580,00 €	1 062 580,00 €	350 000,00 €	50%	175 000,00 €

Les opérations déjà inscrites à la convention mais pour lesquelles une dérogation est accordée à savoir un taux d'intervention porté à 50% et/ou une assiette retenue portée à 50 000€ par logement :

Secteur Saint Michel :

- 26 rue des Menuts
- 50 à 54 rue des Faures
- 12-16 rue Nérigean / 59-61 rue Camille Sauvageau / 9 rue du Hamel
- 43 à 45 rue de Carpenteyre

Secteur Saint Eloi :

- 26 rue Buhan

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nombre de logements produits	Coût H.T.	Coût retenu	Assiette de calcul de la subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
26, rue des Menuts	InCité	4	344 702 €	273 864 €	198 864 €	40%	79 546 €
50 à 54 rue des Faures	InCité	6	834 060 €	834 060 €	300 000 €	50%	150 000 €
12 à 16 rue Nerigean / 59 rue Camille Sauvageau	InCité	22	1 359 504 €	1 359 504 €	866 304 €	50%	433 152 €
61, rue Camille Sauvageau	InCité	2	245 000 €	245 000 €	100 000 €	50%	50 000 €
43-45 rue Carpenteyre	InCité	13	986 196 €	934 600 €	650 000 €	50%	325 000 €
26, rue Buhan	InCité	4	809 228 €	809 228 €	200 000 €	50%	100 000 €

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nombre de logements produits	Coût H.T.	Coût retenu	Assiette de calcul de la subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
26, rue des Menuts	InCité	4	287 672 €	287 672 €	200 000 €	50%	100 000 €
50 à 54 rue des Faures	InCité	6	655 643 €	655 643 €	300 000 €	50%	150 000 €
12 à 16 rue Nerigean / 59 rue Camille Sauvageau / 61 rue Camille Sauvageau/ 9 rue du Hamel	InCité	27	2 473 730 €	2 283 465 €	1 350 000 €	50%	675 000 €
61 rue Camille Sauvageau ligne supprimée	InCité	0	0 €	0 €	0 €	0%	0 €
43-45 rue Carpenteyre	InCité	16	1 108 195 €	1 056 858 €	800 000 €	50%	400 000 €
26, rue Buhan	InCité	3	527 495 €	527 495 €	150 000 €	50%	75 000 €

Les opérations déjà inscrites à la convention pour lesquelles on constate une évolution de plan de financement ou une évolution de programmation.

L'opération située **22 rue de Candale** est supprimée car l'acquisition n'a pu être réalisée auprès de Bordeaux Métropole : pas d'accord trouvé sur le prix.

L'opération située **15 rue Lalande** sera finalement réalisée par InCité en investissement locatif car le déficit est trop important.

L'opération située **33 rue des Faures** est réalisée par le biais d'une acquisition directe du bailleur à la Ville, aucun financement de l'Agence n'est sollicité.

L'opération **17 rue Renière** voit son plan de financement évoluer.

Toutes les autres opérations sont soldées et voient leur plan de financement mis à jour.

Dans le cadre de la fongibilité des opérations, les tableaux ci-dessous présentent les plans de financements mis à jour de l'ensemble des opérations (soldées et non soldées).

Lignes initiales :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nombre de logements produits	Coût H.T.	Coût retenu	Assiette de calcul de la subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
14 rue des Menuts	Incite	1	181 864,00 €	178 004,00 €	66 004,00 €	39%	25 989,00 €
33 rue des Faures	Incite	3	196 860,00 €	196 860,00 €	136 860,00 €	40%	54 744,00 €
19 rue des Pontets	Incite	4	127 512,00 €	103 056,00 €	53 056,00 €	40%	21 222,00 €
73 rue Camille Sauvageau	Incite	5	478 393,00 €	469 443,00 €	339 443,00 €	40%	135 777,00 €
47 rue Camille Sauvageau	Incite	7	554 425,00 €	554 425,00 €	350 000,00 €	40%	140 000,00 €
8 rue des Allamandiers	Incite	4	286 185,00 €	279 378,00 €	59 378,00 €	40%	23 751,00 €
11 à 17 rue Saint James	Incite	18	1 202 808,00 €	1 149 839,00 €	900 000,00 €	50%	450 000,00 €
15 rue Buhan	Incite	3	231 278,00 €	231 278,00 €	141 278,00 €	40%	56 511,00 €
17 rue Renière	Incite	2	178 683,00 €	178 683,00 €	100 000,00 €	40%	40 000,00 €
20 cours de l'Yser	Incite	4	369 520,00 €	360 666,00 €	135 666,00 €	41%	55 907,00 €
37 rue Bigot	Incite	1	91 708,00 €	86 761,00 €	31 761,00 €	40%	12 704,00 €
35 rue des Augustins	Incite	10	438 294,00 €	425 000,00 €	390 000,00 €	50%	195 000,00 €
3 rue A Dumercq	Incite	7	225 397,00 €	225 397,00 €	125 397,00 €	40%	50 159,00 €
22 rue de Candale	Incite	2	70 000,00 €	70 000,00 €	0,00 €		0,00 €
15 rue Lalande	Incite	3	463 536,00 €	463 536,00 €	123 536,00 €	40%	49 414,00 €
A définir	Incite	5	506 100 €	506 100 €	226 100 €	40%	90 440,00 €
A définir	Incite	5	506 100 €	506 100 €	226 100 €	40%	90 440 €
A définir	Incite	9	824 000 €	824 000 €	446 000 €	40%	178 400 €
A définir	Commune de Bordeaux	88	8 600 000 €	8 600 000 €	4 300 000 €	45%	1 935 000 €

Lignes modifiées :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Nombre de logements produits	Coût H.T.	Coût retenu	Assiette de calcul de la subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
14 rue des Menuts	Incite	1	180 481,44 €	180 481,44 €	68 501,44 €	40%	27 400,58 €
33 rue des Faures	Domofrance	3	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
19 rue des Pontets	Incite	4	109 524,99 €	109 524,97 €	59 574,97 €	37,9%	22 578,91 €
73 rue Camille Sauvageau	Incite	5	472 253,56 €	472 253,56 €	341 253,32 €	40,0%	136 501,33 €
47 rue Camille Sauvageau	Incite	6	559 815,09 €	559 815,09 €	374 812,08 €	37,35%	139 998,01 €
8 rue des Allamandiers	Incite	4	278 143,22 €	278 143,22 €	58 142,92 €	40,00%	23 257,17 €
11 à 17 rue Saint James	Incite	18	1 095 164,02 €	1 095 164,02 €	984 803,00 €	45,69%	449 994,90 €
15 rue Buhan	Incite	3	226 061,08 €	226 061,08 €	136 061,08 €	40,00%	54 424,23 €
17 rue Renière	Incite	3	249 038,00 €	249 038,00 €	120 000,00 €	40%	48 000,00 €
20 cours de l'Yser	Incite	4	363 910,65 €	363 910,65 €	138 910,52 €	40,00%	55 564,21 €
37 rue Bigot	Incite	1	81 611,14 €	81 611,14 €	26 587,14 €	40,00%	10 634,86 €
35 rue des Augustins	Incite	11	446 428,35 €	446 428,35 €	411 428,35 €	40,00%	164 571,34 €
3 rue A Dumercq	Incite	7	223 117,22 €	223 117,22 €	123 101,22 €	39,77%	48 957,56 €
22 rue de Candale	Incite	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
15 rue Lalande	Incite	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
A définir	Incite	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
A définir	Incite	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
A définir	Incite	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
A définir	Incite	81	8 478 294 €	8 558 325 €	3 857 326 €	45%	1 730 439,50 €

- **L'article 4.2 du titre III de la convention – « Les travaux d'aménagement de proximité » – est modifié comme suit :**

(Article 4.2 de l'avenant n°1)

Afin de tenir compte des compétences respectives de Bordeaux Métropole et de la Ville, la maîtrise d'ouvrage de certains aménagements de proximité est scindée en deux.

- **L'opération « Rue Kléber » est modifiée.**

Descriptif de l'opération : transformation de la rue Kléber en rue jardin.

Mode de financement : coût des dépenses éligibles

Le taux de subvention de l'Agence est de 15% de l'assiette subventionnable.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Rue Kléber	CUB	2 500 000 €	15%	2 500 000 €	15%	375 000 €	2013	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Rue Kléber	Bordeaux Métropole	1 902 240 €	15%	1 902 240 €	15%	285 336 €	2013	2
Rue Kléber	Ville de Bordeaux	597 760 €	15%	597 760 €	15%	89 664 €	2013	2

- **L'opération « Places Mabit et Pressensé » est modifiée.**

Descriptif de l'opération : aménagement des places Mabit et Pressensé et de l'espace intermédiaire.

Mode de financement : coût des dépenses éligibles

Le taux de subvention de l'Agence est de 15% de l'assiette subventionnable.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Places Mabit et Pressensé	CUB	1 500 000 €	15%	1 500 000 €	15%	225 000 €	2013	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Places Mabit et Pressensé	Bordeaux Métropole	1 185 000 €	15%	1 185 000 €	15%	177 750 €	2015	1
Places Mabit et Pressensé	Ville de Bordeaux	315 000 €	15%	315 000 €	15%	47 250 €	2015	1

- **L'article 4.4 du titre III de la convention – « Les équipements » – est modifié comme suit :**

(Article 4.3 de l'avenant n°1)

4.4.1 Equipements publics de proximité

La maîtrise d'ouvrage de deux équipements de proximité est modifiée afin de la mettre en adéquation avec la structure en charge de la réalisation des travaux, donc de la récupération des subventions.

- **L'opération « Centre de loisirs des Faures » est modifiée.**

Descriptif de l'opération : aménagement d'un jardin partagé en cœur d'îlot, en lien avec la réhabilitation du local destiné à l'accueil adolescent du centre d'animation Saint-Michel.

Mode de financement : coût des dépenses éligibles

Le taux de subvention de l'ANRU est de 15% de l'assiette subventionnable.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestr démarrage
Centre de loisirs des Faures	Ville de Bordeaux	300 000 €	15%	300 000 €	15%	45 000 €	2014	1

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestr démarrage
Centre de loisirs des Faures	InCité	300 000 €	15%	300 000 €	15%	45 000 €	2014	1

- **L'opération « Espace culturel la Lucarne » est modifiée.**

Descriptif de l'opération : réhabilitation globale permettant une mise aux normes de sécurité du théâtre, un accroissement de sa capacité d'accueil et une diversification de l'offre culturelle du lieu (spectacle vivant).

Mode de financement : coût des dépenses éligibles

Le taux de subvention de l'ANRU est de 15% de l'assiette subventionnable.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestr démarrage
Espace culturel la Lucarne	Ville de Bordeaux	700 000 €	15%	700 000 €	15%	100 000 €	2013	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestr démarrage
Espace culturel la Lucarne	InCité	700 000 €	15%	700 000 €	15%	100 000 €	2014	1

4.4.2 Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

(Article 4.4 de l'avenant n°1)

- **L'opération « Revitalisation d'axes commerciaux » est modifiée.**

Descriptif de l'opération : afin d'affiner l'approche économique du territoire, réalisation d'une étude permettant d'appréhender les atouts et faiblesses, les besoins et les opportunités du secteur PNRQAD en matière d'activités économiques. Cette étude pourra être détaillée à l'échelle de sous-secteurs cohérents en termes de développement économique. Cela permettra par la suite de définir de façon plus précise la destination des locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles en recyclage foncier.

Mode de financement : la ligne « Revitalisation d'axes commerciaux » est scindée en deux afin de créer une nouvelle ligne « Etude de développement économique sur le centre ancien ».

Les crédits pour la réalisation de cette étude seront issus de la ligne « Revitalisation d'axes commerciaux ».

L'Agence participe à hauteur de 15% de l'assiette subventionnable.

Ligne initiale :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Revitalisation d'axes commerciaux	MO à déterminer	2 000 000 €	15%	2 000 000 €	15%	300 000 €	2012	2

Ligne modifiée :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Taux de coût (TF)	Assiette de calcul de la subvention	Taux de Subv.	Montant subvention ANRU	Année démarrage	Semestre démarrage
Revitalisation d'axes commerciaux	MO à déterminer	1 950 000 €	15%	1 950 000 €	15%	292 500 €	2016	1
Etude de développement économique sur le centre ancien	Ville de Bordeaux	50 000 €	15%	50 000 €	15%	7 500 €	2015	2

- **L'article 4.5 du titre III de la convention – « L'ingénierie de projet » – est modifié comme suit :**

Sans objet.

Article 5.6 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les opérations financées par l'Anah » – est modifié comme suit :

Sans objet.

Article 5.7 : L'article 6 du titre III de la convention – « Les opérations financées par l'Etat » – est modifié comme suit :

La Ville a souhaité définir des objectifs ambitieux de production de logements sociaux publics malgré le contexte difficile du centre ancien : hausse des prix de l'immobilier et du foncier, complexité des opérations. Une offre nouvelle de 300 logements locatifs sociaux est programmée (PLUS et PLAI) par le biais d'opérations de recyclage foncier et immobilier.

Le présent avenant a pour objectif de mettre à jour la **programmation de logements locatifs sociaux** et d'identifier les bailleurs qui réaliseront ces opérations (cf annexes 2.1 et 2.2).

Un nouveau bailleur social est identifié pour la réalisation de logements sociaux dans le cadre du PNRQAD : Mésolia Habitat.

Article 5.8 : L'article 8 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Action Logement » – est modifié comme suit :

Sans objet.

Article 5.9 : L'article 6 du titre III de la convention « L'échéancier de réalisation du projet » est complété et modifié comme suit :

Au plus tard à la date anniversaire des 5 ans de la signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou de la nouvelle date d'échéance prorogée par avenant, seront précisées par avenant :

- la date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au Règlement comptable et financier de l'agence,
- la date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence.

Ces deux dates limites s'imposent à l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle.

Article 5.10 : L'article 10 du titre III de la convention - « Le plan de financement des opérations du projet » – est modifié comme suit :

Sans objet.

Article 6 : Date d'effet et mesure d'ordre

Le présent avenant prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Les clauses de la convention non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Article 7 : Annexes

Liste des annexes

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant

Annexe 2.1 : Synthèse des logements sociaux existants et programmés

Annexe 2.2 : Tableau des opérations de création des logements sociaux

Le présent avenant est établi en 14 exemplaires originaux,

Signé à Bordeaux, le

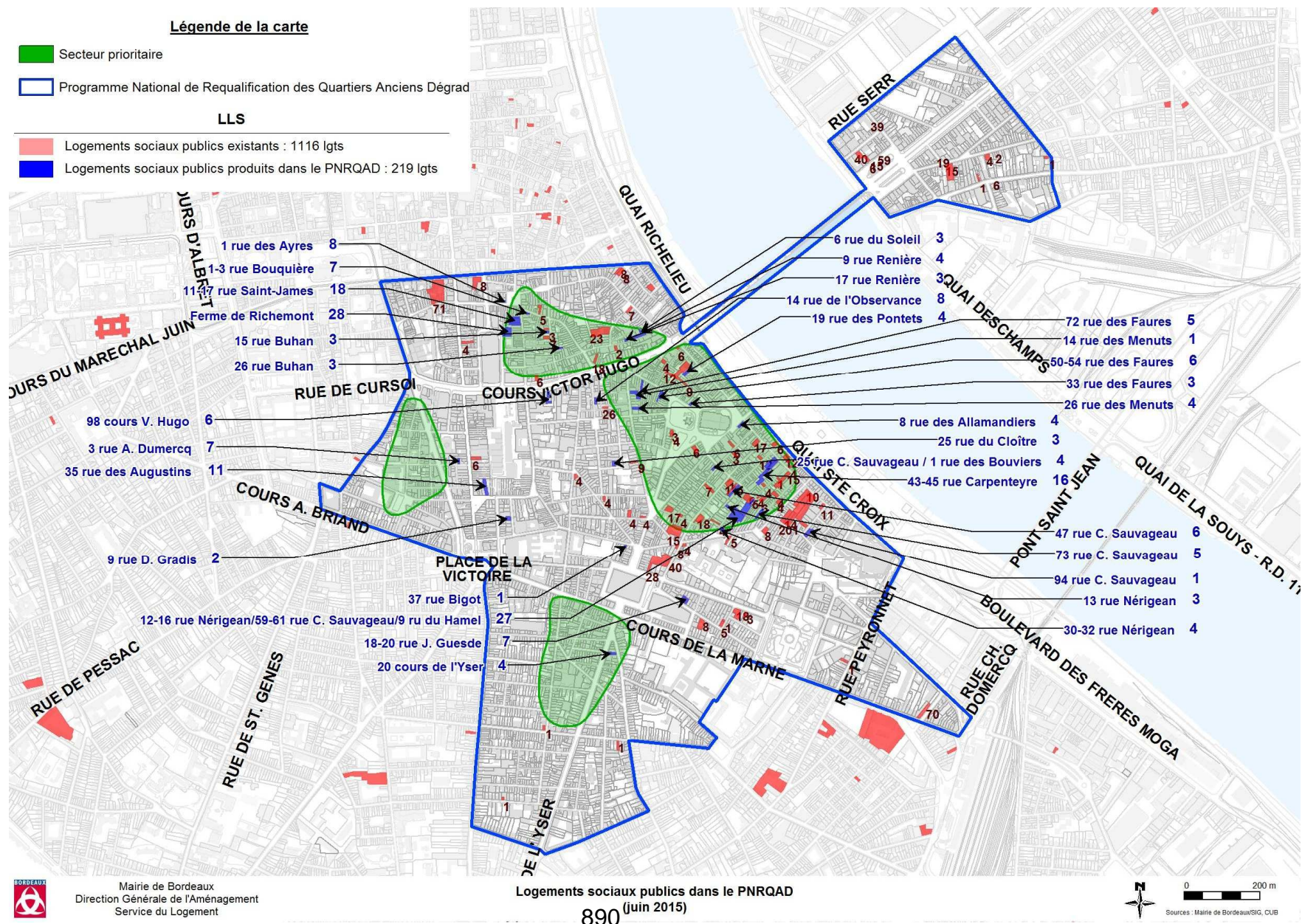
<p>La Ville de Bordeaux Porteur de projet Représentée par son Maire Bordeaux Métropole Délégué des aides à l'habitat privé de l'Anah Représentée par son Président</p> <p>Alain JUPPE</p>	<p>L'Etat Représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde L'ANRU Représentée par le Préfet de la Gironde, Délégué territorial de l'ANRU L'Anah Représentée par le Préfet de la Gironde, Délégué territorial de l'Anah</p> <p>Pierre DARTOUT</p>
<p>La Caisse des Dépôts et Consignations Représentée par son Directeur Régional</p> <p>Xavier ROLAND-BILLECART</p>	<p>La SACICAP de la Gironde (groupe CILSO) Représentée par son Président</p> <p>Norbert HIERAMENTE</p>
<p>InCité Représentée par son Directeur Général</p> <p>Benoît GANDIN</p>	<p>Aquitanis Représenté par son Directeur Général</p> <p>Bernard BLANC</p>
<p>Domofrance Représenté par son Directeur Général</p> <p>François CORNUZ</p>	<p>Gironde Habitat Représenté par sa Directrice Générale</p> <p>Sigrid MONNIER</p>
<p>Clairsienne Représenté par son Directeur Général</p> <p>Daniel PALMARO</p>	<p>Mésolia Habitat Représenté par son Directeur Général</p> <p>Emmanuel PICARD</p>
<p>Action Logement Représentée par le Président du Directoire</p> <p>Philippe VAN DE MAELE</p>	

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau financier de l'avenant

En attente du document de l'ANRU

Annexe 2.1 : Synthèse des logements sociaux existants et programmés



Annexe 2.2 : Tableau des opérations de création des logements sociaux

LOGEMENT SOCIAL PUBLIC CREDITS ETAT - DELEGATAIRE BORDEAUX METROPOLE

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

PLAN DE FINANCEMENT 2011-2018 de la convention du projet : Bordeaux cœur de ville

AVENANT N°2

LIBELLE DE L'OPERATION	Commentaire	Nombre de logements			MAITRE D'OUVRAGE	COÛT Assiette éligible (€)	Etat		VILLE		CUB		Conseil Général		Conseil Régional		Bailleurs sociaux				Autres		CALENDRIER			
		Total	dont PLUS	dont PLAI			€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	Prêts CDC	%	Autres prêts	%	Fonds propres	%	€	%	Demande de financement	Démarrage travaux
26 rue des Menus	Réhabilitation	4	3	1	Domofrance	664 982	46 000	7%	40 000	6%			8 000	1%					440 764	66%	130 217	20%			2013	2014
14 rue des Menus	Réhabilitation	1	0	1	Aquitanis	129 471	16 000	12%	9 000	7%			15 000	12%					70 050	54%	19 421	15%			2011	2012
72 rue des Faures	Réhabilitation	5	3	2	Domofrance	1 106 171	62 000	6%	256 800	23%			16 000	1%					560 256	51%	211 115	19%			2013	2014
50-54 rue des Faures	Réhabilitation	6	4	2	Aquitanis	1 097 271	72 000	7%	60 000	5%			16 000	1%					664 153	61%	285 118	26%			2013	2014
33 rue des Faures	Réhabilitation	3	2	1	Domofrance	657 594	36 000	5%	160 000	24%			8 000	1%					329 584	50%	124 010	19%			2013	2014
19 rue des Pontets	Réhabilitation	4	3	1	InCité	520 126	46 000	9%	40 000	8%			15 000	3%					303 101	58%	104 025	20%	12 000	2%	2011	2012
13-16 rue Nérigeau	Construction neuve et réhabilitation	27	23	4	Gironde Habitat	4 660 000	294 000	6%	270 000	6%			32 000	1%					3 108 200	67%	955 800	21%			2014	2015
59-61 rue C. Sauvageau		5	3	2	Domofrance	852 014	62 000	7%	50 000	6%			30 000	4%					534 389	63%	175 625	21%			2011	2012
9 rue du Hamel	Réhabilitation	6	3	3	Clairsiennne	1 202 378	78 000	6%	60 000	5%			45 000	4%					668 328	56%	350 000	29%	1 050	0,1%	2012	2013
73 rue C. Sauvageau	Construction neuve	16	13	3	Aquitanis	2 319 130	144 000	8%	144 000	6%			45 000	2%					1 797 842	78%	154 288	7%			2013	2015
43-45 rue Carpentier		4	3	1	Aquitanis	595 183	46 000	8%	40 000	7%			15 000	3%					313 000	53%	181 183	30%			2011	2012
8 rue des Allamandiers	Réhabilitation	18	12	6	InCité	3 075 101	216 000	7%	190 000	6%			99 000	3%					1 990 583	65%	553 518	18%	36 000	1%	2011	2012
11-17 rue Saint-James	Réhabilitation	3	2	1	Domofrance	468 236	36 000	8%	30 000	6%			15 000	3%					293 006	63%	94 230	20%			2011	2012
15 rue Bahan	Réhabilitation	3	2	1	Gironde Habitat	373 397	36 000	10%	30 000	8%			8 000	2%					260 564	70%	38 833	10%			2013	2014
17 rue Renière	Réhabilitation	4	3	1	Domofrance	906 990	46 000	5%	40 000	4%			15 000	2%					615 025	68%	190 965	21%			2011	2012
20 cours de l'Yser	Réhabilitation	1	0	1	Aquitanis	89 739	16 000	18%	9 000	10%			15 000	17%					36 278	40%	13 461	15%			2011	2012
94 rue C. Sauvageau	Réhabilitation	1	1	0	Clairsiennne	335 469	10 000	3%	10 000	3%									125 294	37%	145 000	43%	45 175	13%	2011	2012
37 rue Rigou	Réhabilitation	11	8	3	Domofrance	1 864 165	128 000	7%	110 000	6%			45 000	2%					1 254 325	67%	326 840	18%			2012	2013
35 rue des Augustins	Réhabilitation	7	0	7	InCité	548 787	112 000	20%	70 000	13%			105 000	19%					179 469	33%	82 317	15%			2012	2013
3 rue A. Dumercq	Réhabilitation	3	2	1	InCité	420 194	36 000	9%	30 000	7%			15 000	4%					263 558	63%	75 636	18%			2012	2013
26 rue Bahan	Réhabilitation	28	20	8	Domofrance	3 080 606	328 000	11%	280 000	9%			120 000	4%					1 741 076	57%	611 530	20%			2011	2012
Ferme de Richemont	Réhabilitation	3	2	1	A déterminer	450 000	36 000	8%	30 000	7%			8 000	2%					286 000	64%	90 000	20%			2015	2016
6 rue du Soleil	Réhabilitation	8	5	3	Aquitanis	1 200 000	98 000	8%	80 000	7%			24 000	2%					758 000	63%	240 000	20%			2015	2016
1 rue des Ayres	Réhabilitation	9	6	3	A déterminer	600 000	46 000	8%	40 000	7%			8 000	1%					386 000	64%	120 000	20%			2015	2016
9 rue Renière	Réhabilitation	4	3	1	A déterminer	450 000	36 000	8%	30 000	7%			8 000	2%					286 000	64%	90 000	20%			2017	2018
25 rue du Cloître	Réhabilitation	8	5	3	A déterminer	1 200 000	98 000	8%	80 000	7%			24 000	2%					758 000	63%	240 000	20%			2017	2018
14 rue de l'Observance	Réhabilitation	6	4	2	Domofrance	900 000	72 000	8%	60 000	7%			16 000	2%					572 000	64%	180 000	20%			2015	2016
98 cours V. Hago	Réhabilitation	2	1	1	A déterminer	300 000	26 000	9%	20 000	7%			8 000	3%					186 000	62%	60 000	20%			2017	2018
9 rue D. Gaudis	Réhabilitation	7	5	2	Domofrance	1 360 037	82 000	6%	70 000	5%			16 000	1%					907 253	67%	284 784	21%			2014	2015
18-20 rue Jules Gaudes	Réhabilitation	4	3	1	Domofrance	750 640	46 000	6%	40 000	5%			8 000	1%					514 063	68%	130 577	17%	12 000	2%	2014	2015
25 rue C. Sauvageau	Réhabilitation	7	5	2	Mésolia Habitat	1 050 000	82 000	8%	70 000	7%			16 000	2%					672 000	64%	210 000	20%			2015	2016
1-3 rue Bouquière	Réhabilitation	3	2	1	Aquitanis	450 000	36 000	8%	30 000	7%			8 000	2%					286 000	64%	90 000	20%			2015	2016
13 rue Nérigeau	Réhabilitation	4	3	1	Aquitanis	600 000	46 000	8%	40 000	7%			8 000	1%					386 000	64%	120 000	20%			2015	2016
30-32 rue Nérigeau	Réhabilitation	81	50	31	A déterminer	12 150 000	996 000	8%	810 000	7%			248 000	2%					7 666 000	63%	2 430 000	20%			2015	2016
Total		300	200	100		46 427 681	3 600 000	8%	3 318 800	7%	0	0%	1 082 000	2%	0	0%	0	0%	29 212 161	63%	9 108 493	20%	106 225	0%		

D-2015/366
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement
Urbain et Hôtels Meublés. Subvention de la Ville aux
propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.
Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres) comporte un outil incitatif, l'OPAH RU-HM, destiné à faire effet levier sur la réhabilitation de l'habitat privé en centre ancien. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » est effective pour une durée de 5 ans sur la période 2011-2016. Sa mise en œuvre a été autorisée par la délibération du 26 septembre 2011 et par la signature de la convention partenariale du 24 octobre 2011.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de cette OPAH RU-HM permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine, notamment en matière de performance énergétique ; Les aides s'adressant à la fois aux propriétaires modestes (plafonds ANAH) et aux ménages des classes moyennes (jusqu'à 150 % des plafonds PSLA),
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés en requalifiant le parc et en accompagnant les propriétaires dans la mise aux normes de cette offre,
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).

Par ailleurs, afin de compléter ce dispositif pour les immeubles les plus vétustes faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la Ville a adopté par délibération du 15 juillet 2013 un régime d'aide spécifique aux propriétaires occupants, aux propriétaires de commerce et aux propriétaires bailleurs faisant l'objet d'une injonction de réalisation de travaux. Ces aides se substituent ou se cumulent, selon les cas, aux subventions existantes dans le cadre de l'OPAH.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) et les propriétaires d'hôtels meublés sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière signée le 24 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux, confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 2 projets listés dans les tableau annexés, pour un montant total de 993 €

Pour les travaux d'amélioration des logements, le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation d'un

Séance du mercredi 15 juillet 2015
certificat de paiement établi par la Ville, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/367

Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Avec un parc de plus de 144 000 logements dont les trois quart ont été construits avant 1974 et 84% des ménages bordelais, propriétaires occupants ou locataires, logés dans le parc privé, l'amélioration du parc privé représente un enjeu majeur pour la Ville de Bordeaux tant du point de vue patrimonial que social. Malgré une amélioration nette de l'état général des logements ces dernières années, on estime à environ 7% la part des résidences principales privées potentiellement indignes, ce segment du parc logeant en grande majorité des locataires.

Afin d'accompagner la mise à niveau du parc de logements en termes de confort et d'économie d'énergie, la Ville a mis en place régulièrement des dispositifs d'aides à la réhabilitation du parc privé (OPAH et PIG) avec des résultats encourageants.

Cependant, l'ensemble des dispositifs animés, bien qu'ils soient à l'initiative des collectivités locales, s'inscrivent dans le cadre très règlementé de l'Anah, qui reste limitatif notamment en termes d'éligibilité des propriétaires et des travaux. C'est pourquoi la Ville a souhaité aller encore plus loin en adoptant par délibération du 16 décembre 2013 un règlement d'intervention complémentaire aux aides déjà définies dans les dispositifs animés en cours afin d'amplifier la dynamique de réhabilitation du parc privé pour les propriétaires occupants ou bailleurs, ainsi que pour les copropriétés privées.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville au projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subvention de 667,40 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/368

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1^{er} Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ+, ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1^{er} Logement »,
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- ø d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- ø d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2^o du I de l'article 257 du code général des impôts,
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 10 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 31 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement

Séance du mercredi 15 juillet 2015
de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

Par ailleurs, un projet d'acquisition présenté au vote du Conseil Municipal du 27 avril 2015 pour l'acquisition par un particulier d'un logement neuf et pour lequel une aide de 3 000 euros a été engagée par la Ville, n'a pas pu aboutir. Il convient donc d'annuler cette subvention.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/369

Extension de la gare de Bordeaux Saint Jean. Affectation du reliquat du produit des surtaxes locales temporaires. Décision. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Lors du Conseil Municipal du 13 novembre 2013, vous avez entériné la participation financière de la Ville de Bordeaux au projet partenarial d'extension de la gare Saint Jean pour répondre à la croissance attendue du trafic voyageurs, aux fonctionnalités et services liés à son rôle de pôle d'échanges multimodal majeur.

Le projet, estimé à 95 millions d'euros HT, est structuré en 4 parties :

- 1) Un bâtiment principal, qui comprend un nouveau bâtiment Voyageurs, un parking P1 de 850 places, un espace de commerces et services (environ 1800 m²), une vélostation de 370 places
- 2) Un parking complémentaire P2 d'une capacité de 750 places environ,
- 3) Des aménagements urbains à vocation multimodale (parvis, mail et ouverture du Pont du Guit)
- 4) Des aménagements de la gare existante (accessibilité, abris de quais, rénovation des souterrains)

Les textes législatifs en vigueur avant la loi du 4 Août 2014 portant réforme ferroviaire, prévoyaient, en accord avec les collectivités territoriales, l'instauration par la SNCF de surtaxe locale temporaire (majoration du prix des billets de train) pour participer au financement de certains travaux présentant un intérêt direct pour les usagers locaux du chemin de fer, mais que la SNCF n'est pas tenue, légalement ou par son cahier des charges, d'exécuter pour satisfaire directement aux besoins des usagers.

Cette surtaxe locale temporaire fait l'objet d'un compte spécial dans la comptabilité de la SNCF. Son produit est versé à la collectivité locale qui l'affecte au remboursement des annuités d'emprunt contractés pour réaliser les équipements en question.

A Bordeaux cette taxe n'est plus perçue, mais il subsiste un reliquat du produit de ces taxes de l'ordre de 111 000 euros non encore réaffecté. Il convient donc de statuer sur l'utilisation de celui-ci.

L'extension de la gare Saint Jean rentrant dans ce cadre législatif, la SNCF, en accord avec les partenaires au projet d'extension de la gare, propose d'affecter ce reliquat au financement des mobiliers de confort et d'attente (assises, tables, lampes et poubelles), estimé à 132 000 euros. Si vous validez cette proposition d'affectation, Gares & Connexions se rapprochera du Préfet de Gironde et de la mission de Contrôle Economique et Financier des Transports pour la mettre en oeuvre.

En conséquence nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- autoriser le Maire à valider auprès de la SNCF l'affectation du reliquat de surtaxe locale temporaire aux mobiliers de confort et d'attente pour un montant de 111 000 euros.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

MME TOUTON. -

L'extension de la gare Saint Jean est en cours, tout le monde le voit. Ce projet qui est estimé à 95 millions d'euros prévoit la réalisation d'un nouveau bâtiment, de parkings, d'une vélo-station, d'aménagements urbains, etc.

Les textes législatifs prévoyaient, ce n'est plus le cas aujourd'hui, l'instauration par la SNCF de surtaxes locales temporaires pour participer au financement de certains travaux présentant un intérêt pour les usagers. Il s'agissait en réalité d'une majoration des billets de trains.

Cette taxe n'est plus perçue depuis août dernier, depuis la réforme ferroviaire.

Il subsiste un reliquat du produit de cette taxe de 110.000 euros qu'il vous est proposé d'affecter au financement de mobiliers de confort et d'attente dans la future gare.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme JAMET

MME JAMET. -

Je souhaitais attirer l'attention sur le fait qu'il manque énormément d'arceaux à la gare, notamment sur le parvis de la gare. Je sais que le parvis n'appartient pas forcément à la Ville de Bordeaux, mais il serait bien, aux termes de cette délibération, de faire rajouter des arceaux devant.

En effet, l'usage des cyclistes est d'aller au plus vite et au plus près quand ils vont prendre le train. Et là, chaque fois qu'on va prendre le train c'est le mobilier urbain qui est pris d'assaut, Donc une partie de ce reliquat aurait pu servir à cette question-là.

MME TOUTON. -

Le projet de la SNCF prévoit une vélo-station de 370 places.

M. LE MAIRE. -

Mais de l'autre côté.

MME TOUTON. -

De l'autre côté en effet.

M. LE MAIRE. -

Du côté de la rue des Terres de Borde.

Nous avons des problèmes de stationnement des 2 roues à pédales, ou des 2 roues à moteur, en particulier des motos que nous n'arrivons pas à gérer, qui se répandent parfois sur des lieux publics qui ne sont pas faits pour les accueillir.

C'est une question très difficile parce que mettre des arceaux à motos – là il ne s'agit pas de vélos – sur la voie publique c'est très compliqué, et si on ne met pas des arceaux lourds ce n'est pas respecté. On a un peu un casse-tête.

Il en est pris note.

Pas d'oppositions sur cette affectation de reliquat, au bénéfice de l'observation qui a été faite ?

Pas d'abstentions ? Abstention du groupe des Verts.

D-2015/370

**Adhésion à l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO)
année 2015. Autorisation. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO) est une association, loi 1901, dont la principale mission est d'assurer l'animation d'un observatoire de la production des logements neufs au niveau régional et local.

L'association est constituée :

- de membres actifs : ce collège est composé des professionnels de l'immobilier : promoteurs et organismes de logement social, qui assurent l'alimentation des bases de données,
- de membres partenaires : ce collège est composé de banques et d'organismes de financement qui y trouvent une source d'information sur l'état du marché immobilier,
- de membres d'honneur : ce collège est composé de collectivités locales et d'établissements publics de coopération intercommunale, qui trouvent dans l'observatoire un moyen d'analyse et d'orientation dans le cadre des politiques publiques liées à l'habitat.

L'OISO se conçoit comme un espace de rencontres et d'échanges entre les professionnels du logement et les collectivités locales visant à établir un diagnostic partagé et réactualisé trimestriellement de la situation du marché immobilier autour de données exhaustives et fiables et à envisager des orientations adaptées en matière de production de logements neufs.

L'adhésion se traduit par la transmission de quatre notes de conjoncture trimestrielle et d'une synthèse annuelle et par l'accès à une base décrivant les caractéristiques de toutes opérations de plus de cinq logements développés par les adhérents pour lesquels un permis de construire a été déposé dans l'année. Elle permet également de participer à un cycle de rencontres annuels sur l'analyse du marché immobilier, les caractéristiques des programmes et des acquéreurs.

Pour la Ville de Bordeaux, l'accès à ces informations est indispensable pour apprécier l'activité de la production immobilière et son impact en matière de parcours résidentiel et pour évaluer l'impact de sa politique de l'habitat, notamment en matière d'accession à la propriété et de qualité d'usage des logements.

L'adhésion annuelle s'élève à 5 000 euros. Il est ainsi proposé au Conseil municipal d'adhérer à l'Observatoire Immobilier du Sud Ouest pour l'année 2015.

En conséquence, Mesdames, Messieurs, je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- décider de l'adhésion de la commune de Bordeaux à l'association dénommée "Observatoire Immobilier du Sud Ouest" pour l'année 2015,
- répondre à l'appel de cotisation de 5000 euros correspondant à l'adhésion à cette association pour l'année 2015 et d'imputer la dépense sur la sous-fonction P0320001T03
- nature analytique 1800.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

L'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest est une association qui produit chaque année quatre notes de conjoncture et une synthèse sur la situation du marché immobilier local avec des données exhaustives et fiables.

Toutes les opérations de plus de 5 logements sont prises en compte, ce qui permet à la Ville d'apprécier l'activité de la production immobilière, son impact en matière de parcours résidentiels, notamment sur l'accession à la propriété, et les caractéristiques des programmes et des acquéreurs.

C'est pourquoi je vous propose de renouveler notre adhésion.

M. LE MAIRE. -

Y a-t-il des oppositions ?

Des abstentions ?

OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU SUD-OUEST

CONVENTION D'UTILISATION DES DONNEES

Entre les soussignés :

LA VILLE DE BORDEAUX, dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville - Palais Rohan, Place Pey Berland, 33 000 BORDEAUX, représentée par son Maire, M. Alain JUPPE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal du.....,

ci-après dénommée « Ville de Bordeaux »,

Et

L'OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU SUD OUEST (OISO), association Loi 1901 à but non lucratif dont le siège est situé 6 rue Charles Lamoureux – 33000 BORDEAUX, représentée par son président, M. Jérôme BANDERIER, agissant en vertu de la décision du Conseil d'administration du

Ci-après dénommée « l'OISO »,

EXPOSE

La stratégie publique en matière d'habitat nécessite une connaissance fine de l'ensemble des segments de marchés et des typologies de l'habitat local, dont la promotion immobilière est une composante importante. L'adhésion à l'OISO permettra à la Ville de Bordeaux de disposer d'une information détaillée pour apprécier l'activité de la production immobilière et son impact en matière de parcours résidentiel, et afin d'évaluer l'impact de sa politique de l'habitat et éventuellement la réajuster en fonction des besoins.

L'OISO, association loi 1901, créé en 2009 pour l'observation du terrain à bâtir en région Aquitaine a étendu son activité en 2011 à l'observation de la promotion immobilière en Sud Aquitaine. Depuis le 1er janvier 2013, il couvre également pour la partie du marché de l'habitat collectif neuf, les secteurs de Bordeaux, Bordeaux Métropole, la région bordelaise et le Bassin d'Arcachon. L'OISO a pour objectif de partager entre professionnels des données de marchés exhaustives, fiables, précises et adaptées sur la production de logements neufs. Il se conçoit comme un espace d'échange, destiné à fédérer dans une dynamique partenariale l'ensemble des professionnels du logement tant publics que privés, ainsi que les collectivités locales.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'utilisation des données issues de l'OISO.

ARTICLE 2 – MODALITES D'UTILISATION DES DONNEES

2.1 – TYPE DE DONNEES ISSUES DE L'OISO :

Les données issues de l'OISO sont constituées :

- De notes de conjoncture trimestrielles : ses notes de conjoncture trimestrielles récapitulent l'état de l'offre et des ventes, les niveaux de prix, les typologies et surfaces des biens vendus, les natures d'acquéreurs, le rythme de commercialisation.
- Une note de conjoncture récapitulant le bilan de l'année sur l'habitat collectif neuf.
- Des bases de données semestrielles détaillant les caractéristiques des programmes neufs de plus de 5 logements réalisés par les adhérents, dont les permis de construire ont été autorisés dans le semestre.

L'OISO invitera systématiquement les représentants de la Ville de Bordeaux aux conférences organisées dans l'année afin d'analyser les données et d'échanger avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les tendances du marché sur la base des statistiques disponibles et éventuellement débattre sur un thème proposé.

2.2 – UTILISATION DES DONNEES :

2.2.1 - PROPRIETE INTELLECTUELLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LA BANQUE DE DONNEES :

Les chiffres, les méthodes sont et restent propriété exclusive de l'OISO et de son prestataire de services (cf. titularité des droits d'auteurs et droits sui generis conférés par les articles L.342-1 et L342-2 du code de la propriété intellectuelle).

2.2.2 - COMMUNICATION :

Les données fournies par l'OISO ont vocation à alimenter les analyses menées par la Ville de Bordeaux et celles des bureaux d'études qu'elle mandaterait éventuellement. Dans ce cas de figure, une convention d'utilisation temporaire devra être formalisée au cas par cas avec l'Association et son prestataire de services, copropriétaires des données.

Dans toute exploitation de données, la Ville de Bordeaux citera la source « Observatoire Immobilier du Sud-Ouest », agrémentée de la dénomination sociale de son prestataire de services de la façon suivante « copyright © OISO – Observatoire Immobilier du Sud Ouest © Adéquation 2015 ».

Ces données, sous leur version informatique, ne peuvent être vendues ou cédées à un tiers.

La Ville de Bordeaux s'engage à respecter le caractère confidentiel de ces données et notamment à ne pas diffuser d'informations relatives à une opération immobilière en particulier.

2.2.3 – INFORMATION SUR L'ADHESION DE LA VILLE :

L'Association s'engage à faire mention de l'adhésion de la Ville de Bordeaux à l'OISO sur tout support de communication, dans ses rapports avec les médias et dans tous les supports bilans.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an. Elle prendra effet à compter du 1er janvier 2015, et arrivera à expiration le 31 décembre 2015.

ARTICLE 4 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification susceptible d'être apportée à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 5 - MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée avant expiration par chaque partie sous réserve d'en informer l'autre partie avec un préavis de trois mois (au plus tard le 1er octobre de l'année en cours) par courrier recommandé avec accusé de réception. En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie de chacune de leurs obligations fixées à la convention, cette dernière se trouvera résiliée de plein droit après mise en demeure, de l'une ou l'autre des parties, restée sans effet pendant un délai d'un mois.

ARTICLE 6 – CONTENTIEUX

Les litiges qui pourront naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires originaux, le

La Ville de Bordeaux,
représentée par son Maire

L'association
Observatoire Immobilier du Sud-Ouest
représentée par son Président

Alain JUPPÉ

Jérôme BANDERIER

D-2015/371

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. Adhésion à l'association pour l'année 2015. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2010, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale se sont regroupés au sein d'un réseau national des collectivités pour l'habitat participatif afin de promouvoir les démarches innovantes d'habitat. La Ville de Bordeaux a rejoint ce réseau en 2011, après avoir inscrit cette action dans son Projet social et son Projet urbain.

L'appartenance à ce réseau permet de :

- bénéficier des enseignements tirés des opérations réalisées ou en cours de montage sur le territoire national,
- mieux soutenir les groupes en projet sur Bordeaux en leur apportant soutien technique et financier selon les valeurs qu'ils portent (mixité sociale en particulier),
- suivre au plus près les travaux parlementaires menés dans le cadre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que ses décrets d'application qui permettront de faciliter les montages d'opération.

Les services de la Ville de Bordeaux apportent un appui technique et suivent l'avancement des projets des groupes qui se sont engagés dans cette voie. Les démarches sont diversifiées tant sur le plan des valeurs développées par les groupes (approche environnementale ou sociale) que sur leur forme juridique prévisionnelle (propriété collective ou individuelle, logement social).

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif possède, depuis 2014, un statut associatif à but non lucratif qui lui permet d'engager une action efficace en matière de :

- capitalisation et mutualisation des ressources et d'expertise développées par ses membres,
- représentation auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux,
- sensibilisation et accueil des acteurs désireux de s'engager dans de telles démarches.

L'association vise à préserver la liberté d'expérimentation et les initiatives locales propres à chaque collectivité. De plus, elle présente les principales caractéristiques des opérations d'habitat participatif : implication des habitants dans la conception, la production et la gestion de leurs cadres de vie, avec un engagement fort dans la mutualisation des espaces et l'ouverture de la vie sur leur quartier.

Sur la base d'une cotisation calculée sur le barème proportionnel au nombre d'habitants de la collectivité et/ou de l'établissement public de coopération intercommunale, la cotisation de la Ville de Bordeaux s'élève à 2 000 euros pour l'année 2015.

Il vous est donc proposé :

- de décider de l'adhésion de la commune de Bordeaux à l'association dénommée "Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif" pour l'année 2015,
- de répondre à l'appel de cotisation de 2000 euros correspondant à l'adhésion à cette association pour l'année 2015 et d'imputer la dépense sur la sous-fonction 72 et le compte 20422.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Si vous le voulez bien, Monsieur le Maire, je vais laisser la parole pour cette délibération à Solène CHAZAL puisqu'elle est vice-présidente du Réseau d'Habitat Participatif.

M. LE MAIRE. -

Mme CHAZAL

MME CHAZAL. -

Monsieur le Maire, chers collègues, quelques mots pour expliquer notre engagement en faveur de l'habitat participatif.

Cette nouvelle forme d'habiter son logement et d'habiter la Ville est utile et novatrice à plusieurs titres.

D'abord parce qu'elle permet la co-conception du projet par et pour les habitants.

La création d'espaces de vie partagés et mutualisés autour du projet de vie souvent ouverts sur le quartier. Nous l'avons vu, c'est nécessaire.

Elle permet aussi le développement d'une nouvelle offre de logements en accession abordable ou en locatif social.

Et encore une optimisation de la gestion à long terme des copropriétés.

Vous le savez, la Ville de Bordeaux s'est engagée depuis plusieurs années à développer les innovations en matière d'habitat, mais aussi à développer les nouvelles formes d'habiter qui participent au mieux vivre ensemble dans les quartiers et rendent plus riches les relations de voisinage.

Enfin nous le voyons quotidiennement sur le terrain, la ville de demain doit toujours plus être tournée vers la proximité, le lien social, le partage, l'intergénérationnel, ou encore les déplacements doux.

Nous retrouvons l'ensemble de ces démarches dans l'habitat participatif.

C'est pourquoi la Ville apporte son soutien en s'appuyant sur trois leviers : le repérage...

M. LE MAIRE. -

Ils sont dans la délibération ces trois leviers...

MME CHAZAL. -

Pardon ?

M. LE MAIRE. -

Non. Rien...

MME CHAZAL. -

Ces trois leviers sont donc très importants.

Ces projets sont en cours de montage sur la Ville. Je les développerai lors d'une autre délibération...

M. LE MAIRE. -

Voilà.

(Rires)

MME CHAZAL. -

Je conclurai simplement en vous informant que la Ville de Bordeaux accueillera les élus membres du Réseau des Collectivités pour l'Habitat Participatif au mois d'octobre prochain en partenariat avec la Ville de Bègles.

M. LE MAIRE. -

Très bien. Ce qui est important dans un habitat participatif c'est de faire une opération. C'est bien d'adhérer à un réseau, mais c'est mieux d'en réaliser une. Il y en a une qui est prévue à Brazza je crois...

MME TOUTON. -

2 à Brazza.

M. LE MAIRE. -

Très bien.

M. FELTESSE

M. FELTESSE. -

Vous m'avez devancé dans ma remarque. Quel projets concrets on a d'habitat participatif ?

J'en connais un sur Bègles. Je connais les assises récurrentes qu'on a fait sur l'habitat participatif. Je connais des esquisses : Daney, H-Nord. Mais quand est-ce qu'on arrive à sortir quelque chose pour montrer comment ça fonctionne ?

M. LE MAIRE. -

On en a 2 ou 3 en projet. Madame TOUTON, vous les avez en tête ?

MME TOUTON. -

Il y en a 2 à Brazza qui sont en cours, l'îlot Dupaty. Puis Solène a d'autres équipes...

M. LE MAIRE. -

Mme CHAZAL.

MME CHAZAL. -

Nous en avons deux qui arriveront prochainement sur Brazza. Ce sont les deux prochaines à sortir.

Il est vrai que les projets d'habitat participatif font appel à des groupes d'humains, donc parfois les difficultés peuvent arriver à plusieurs stades.

M. LE MAIRE. -

Celui de Dupaty ne sort pas ?

MME CHAZAL. -

On est en cours, mais ce n'est pas le prochain à sortir.

M. LE MAIRE. -

Il est ancien celui-là.

MME CHAZAL. -

Il est ancien. Celui d'H-Nord aussi.

Encore une fois, on fait appel à un groupe d'humains donc ça peut prendre parfois un peu de temps.

M. LE MAIRE. -

Personne n'est hostile à cette délibération ?

Personne ne s'abstient ?

Je vous remercie.

D-2015/372
Adhésion à l'association « L'Atelier Michel Corajoud ».
Validation. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Michel Corajoud, paysagiste, grand prix du paysage en 1993 et de l'urbanisme en 2003, maître d'œuvre de la transformation des quais de Bordeaux est mort le 29 octobre 2014 dernier. Une association dénommée « L'Atelier Michel Corajoud » a été créée le 30 décembre 2014 à travers une déclaration à la préfecture des Yvelines (Annonce publiée dans l'annexe au Journal Officiel de la République Française, lois et décrets, annonce n° 720-page 126, Yvelines, rubrique « Associations Créations, Déclaration à la préfecture des Yvelines » / Récépissé de déclaration de création de l'association n° W784003396 / Siège social : 4 rue Hardy, 78000 Versailles. Date de déclaration 30 décembre 2014) pour honorer sa mémoire.

Cette association a pour objet de mettre en œuvre et soutenir le développement d'activités et de projets d'intérêt général à caractère éducatif, culturel, scientifique et de promotion du patrimoine artistique et environnemental, en particulier architectural et paysager, en s'appuyant notamment sur la mémoire de l'œuvre matérielle et immatérielle de Michel Corajoud, paysagiste urbaniste.

Les membres du conseil d'administration de l'association, Claire Corajoud, Anouk Lardenois, Idrich Akhoun, Henri Bava, Jacques Coulon, Michel Desvigne, Vincent Piveteau et Alexandre Chemetoff, son président, ont sollicité la Ville de Bordeaux et les nombreuses collectivités territoriales pour lesquelles Michel Corajoud a travaillé, afin qu'elles adhèrent à l'association et soutiennent le développement de ses activités.

Pour le moment, grâce à la bienveillante attention de l'École Nationale Supérieure du Paysage, de son conseil d'administration, de l'équipe pédagogique, de l'administration et de son directeur, l'Atelier Michel Corajoud est accueilli depuis la fin de l'année dernière, au 4 rue Hardy à Versailles. Le mobilier, le matériel de dessin, des ordinateurs, des dossiers, des cahiers, des carnets et des maquettes ont été disposés par les soins de Claire Corajoud et de quelques fidèles de l'agence pour constituer la base d'un lieu de travail et de recherche. Un Atelier qui porte le nom de Michel Corajoud existe désormais à Versailles, dans l'école où il a enseigné pendant plus de trente-cinq ans. Maintenant, l'association souhaite réunir les fonds nécessaires pour procéder à l'inventaire, au classement et à la recherche exhaustive de tous les documents permettant de constituer un catalogue raisonné des œuvres pour préparer une grande exposition qui serait consacrée à Michel Corajoud et à son oeuvre, dans le courant de l'année 2017 sur le site du Potager du Roi et de l'École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles.

Aussi vous est-il proposé que la Ville de Bordeaux adhère à l'association « L'Atelier Michel Corajoud » et accorde au titre de l'exercice budgétaire 2015, une cotisation exceptionnelle de 5000 euros, le montant de la cotisation étant libre, pour permettre à l'association « L'Atelier Michel Corajoud » de mener à bien et mettre en œuvre les actions suscitées que la Ville de Bordeaux pourrait également accueillir par la suite.

Conformément aux textes et procédures en vigueur, cette participation de la Ville est soumise à une délibération du Conseil Municipal. Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- Décider de l'adhésion de la Ville de Bordeaux à l'association dénommée « l'Atelier Michel Corajoud »
- Répondre à l'appel de cotisation de 5000 euros correspondant à l'adhésion de la Ville de Bordeaux à cette association pour l'année 2015 et d'imputer la dépense sur la tranche P029O005T15 NATANA 1732 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE