

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65  
Reçu en Préfecture le : 13/07/2022  
ID Télétransmission : 033-213300635-20220712-124983-DE-1-1

Date de mise en ligne : 19/07/2022

certifié exact,

**Séance du mardi 12 juillet  
2022  
D-2022/209**

**Aujourd'hui 12 juillet 2022, à 14h11,**

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

**Monsieur Pierre HURMIC - Maire**

Suspension de séance de 17h10 à 17h21

### **Etaient Présents :**

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT, Madame Véronique SEYRAL,

Madame Alexandra SIARRI présente jusqu'à 17h45

### **Excusés :**

Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

**Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux - Opération de restauration immobilière portant sur 7 immeubles. Programme de travaux et délais. Approbation.**

Monsieur Bernard G BLANC, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le renouvellement urbain des quartiers centraux de Bordeaux constitue une priorité pour la Ville et ses partenaires.

Par délibération n°D2014/213 la Ville de Bordeaux a confié à InCité, dans le cadre de la concession d'aménagement « pour la requalification du centre historique de Bordeaux », la mission d'œuvrer à la requalification de l'offre d'habitat, en mobilisant différents modes d'intervention et outils d'urbanisme opérationnel.

Par délibération du 2015-0207 du 10 avril 2015, la Métropole actait les transferts de compétences en matière d'habitat, induits par la loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014. Au sein des compétences transférées, elle citait le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne », et visait notamment les dispositifs concourant à cet objectif, dont la concession d'aménagement.

Conformément à la possibilité ouverte dans la délibération du 10 avril 2015, la délégation à la Ville de Bordeaux de la compétence sur les actions d'aménagement (procédure de restauration immobilière DUP ORI, procédure d'acquisition sous DUP, etc) a également été rappelée.

La volonté de renouvellement du centre historique implique une intervention significative sur le parc bâti qui relève dans certains cas du mal-logement, voire de l'habitat indigne.

A cette fin, la Ville de Bordeaux a décidé de mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme. Le code précise que les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale.

Dans le cadre de la concession d'aménagement et sur son périmètre, InCité a été missionné pour mettre en œuvre les procédures de Déclaration d'Utilité Publique Opération de Restauration Immobilière.

Lors d'études préalables conduites par InCité, des visites ont été réalisées entre les mois de novembre 2019 et janvier 2021 par la femme de l'art habilitée à cet effet par arrêté du maire sur des immeubles identifiés.

A l'issue de ces visites, sept immeubles ont été identifiés comme présentant des problèmes d'habitabilité et salubrité et/ ou structurels importants, pouvant nécessiter une requalification lourde.

Il s'agit des immeubles :

- 37 rue Paul Louis Lande (HC 0067)
- 39 rue Paul Louis Lande (HC 0066)
- 41 rue Paul Louis Lande (HC 0065)
- 43 rue Paul Louis Lande (HC 0228)
- 15 rue de Doves (DH 0166)
- 29 rue Lafontaine (CT 0032)
- 45 rue des Menuts (DR 0166)

Sur cette base, la Ville de Bordeaux, par délibération D 2021-241, a autorisé InCité à poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière a été décidée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2021 sur ces 7 immeubles. Cette enquête s'est déroulée du 6 au 20 décembre 2021 inclus, sur la base d'un

dossier comportant les études d'immeubles, la liste et la consistance des travaux ainsi que les objectifs poursuivis. Elle a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur assorti de remarques et de 2 recommandations le 19 janvier 2022. A la suite des réponses et précisions apportées par InCité, la DUP ORI sur ces 7 immeubles a été jugée légitime par le Préfet et s'est traduite par un arrêté préfectoral le 05 avril 2022.

Cet arrêté :

- déclare d'utilité publique les travaux de restauration des 7 immeubles listés plus haut. Lui sont annexés les éléments récapitulant les immeubles objets de la DUP.
- autorise InCité à acquérir, si nécessaire, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les immeubles pour lesquels les travaux n'auront pas été exécutés par les propriétaires.

*Le programme de travaux de l'immeuble 29 rue Lafontaine, qui faisait l'objet d'une recommandation du commissaire enquêteur a fait l'objet d'une modification après réalisation d'une visite de l'immeuble avec le nouveau propriétaire.*

Parallèlement à cette procédure et pour faciliter sa compréhension et son exécution, le dispositif suivant a été mis en œuvre :

- Un rendez-vous a été proposé à chaque propriétaire en amont de l'enquête publique afin de leur présenter les conclusions de l'étude préalable sur leur immeuble ainsi que les aides financières mobilisables pour la réalisation des travaux dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain Copropriétés Dégradées (OPAH RU CD) en cours
- Une information spécifique sur la tenue de cette enquête a été délivrée aux propriétaires des immeubles concernés par courrier individuel, accompagné de la fiche EDL de l'immeuble et du / des logements lui appartenant et du programme des travaux qui allait être soumis à enquête publique
- Un outil d'accompagnement financier des propriétaires qui réaliseront les travaux est mis en place dans le cadre de l'OPAH RU CD (2017/2023), leur permettant de mobiliser les aides financières de droit commun de l'ANAH abondées par des aides spécifiques de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole.

Conformément à l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme, la Ville de Bordeaux doit maintenant arrêter le programme général des travaux à réaliser pour chaque bâtiment à restaurer dans un délai qu'elle doit fixer.

Les travaux déclarés d'utilité publique sur ces immeubles, tels que décrits et explicités au dossier d'enquête publique, ont été définis selon les critères suivants : habitabilité, salubrité, sécurité, qualité patrimoniale.

Conformément aux dispositions du code de l'expropriation, le programme détaillé des travaux sera notifié dans le cadre de l'enquête parcellaire à chacun des propriétaires de chacun des immeubles et/ou logements à restaurer.

Pour permettre aux propriétaires de les mener à bien, il est proposé de fixer un délai maximum de 36 mois à compter de la notification des travaux, pour les réaliser.

Au vu de ces éléments, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Arrêter le programme et les prescriptions générales relatives aux travaux de restauration définis, pour les sept immeubles suivants : 37 rue Paul Louis Lande / 39 rue Paul Louis Lande / 41 rue Paul Louis Lande / 43 rue Paul Louis Lande / 15 rue des Douves / 29 rue Lafontaine / 45 rue des Menuts, en annexe de la présente délibération.

- Fixer, pour les immeubles relevant d'un programme de travaux obligatoires, le délai maximum de réalisation à 36 mois à compter de la date de leur notification aux propriétaires.

## **ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Messieurs Stéphane PFEIFFER, Matthieu MANGIN Stéphane GOMOT et Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM, et Madame Madame Marie-Claude NOEL

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES  
ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 12 juillet 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Bernard G BLANC**