



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 19 juillet 2010
D - 20100429

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 20/07/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 19 juillet Deux mil dix, à quinze heures,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphane DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, (quitte la séance de 15 h 50 à 16 h 50) M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, (présent jusqu'à 16 h 40), Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN,

Excusés :

M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Fabien ROBERT, Mme Marie-Françoise LIRE, Mme Sylvie CAZES, Mme Constance MOLLAT, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

***Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.
Convention Publique d'Aménagement. Compte rendu d'activité
à la collectivité 2009. Approbation.***

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

Mesdames, Messieurs,

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 (des espaces publics, des transports, de l'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 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 quartier, d'y développer une offre de logements diversifiée, concurrentielle et alternative au logement de la périphérie, et améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la lutte contre la vacance
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- 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
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de coeurs d'îlots etc.)

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (cf. document annexé) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2009. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur pour l'exercice 2009 doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote. Tel est l'objet de la présente délibération.

L'activité de l'année 2009 s'est caractérisée principalement par :

- La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique.

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément pivot dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la CPA. 151 immeubles dont 78 nouveaux ont ainsi pu être examinés en 2009, représentant 245 logements en projets. Sur ces immeubles, 207 logements ont été préconisés selon les objectifs de la CPA, en particulier pour produire de plus grandes typologies et prévenir les contraventions au Règlement Sanitaire Départemental.

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

Sachant que l'OPAH-RU s'est achevée en juillet 2008, les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de la CPA ont permis l'amélioration de 1207 logements locatifs, 43 logements occupés par leurs propriétaires, le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 53 accédants à la propriété.

Dans le cadre du plan de Relance, les objectifs du Programme d'Intérêt Général de la CUB ont été augmentés. Dans le cadre de l'avenant n°4 à la CPA délibéré le 28 septembre 2009, InCité

a été mandaté pour examiner les dossiers sur le territoire de la CPA en amont du PACT. 44 dossiers ont ainsi pu être examinés avant le 31 décembre 2009.

- La poursuite des opérations de restauration immobilière dans le PRI (périmètre de restauration immobilière) Saint Eloi-Salinières.

Sur les îlots du quartier saint-Eloi, à fin 2009, deux tiers des 79 immeubles en notification ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux. Après enquête parcellaire, une procédure d'acquisition publique a été engagée sur 6 immeubles du fait de la non-réalisation des travaux notifiés et de l'absence totale d'engagement des propriétaires concernés à engager les travaux.

- Etudes opérationnelles

La poursuite des études opérationnelles sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan s'est poursuivie. Le résultat de ces études fera l'objet d'une présentation détaillée en 2010, avec un calendrier de mise en œuvre d'ores et déjà contraint par le report de l'OPAH-RU.

- La poursuite des actions de 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), les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété et les commerces en pied d'immeuble. Au cours de l'année, 16 actes d'acquisition ont été signés : 11 acquisitions amiables, 4 accords amiables après préemption, 1 acquisition par expropriation pour insalubrité irrémédiable.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. En 2009, 8 immeubles, 4 appartements et 3 places de stationnements ont été vendus.

De plus, en 2009, InCité a poursuivi des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. La première opération a été livrée à l'automne 2008 (représentant 4 logements), deux autres ont été livrées en 2009 représentant 11 logements.

- La production de logement social public

En 2009, 124 projets de logements sociaux publics sont en phase projet ou en réalisation. Au cours de l'année, 7 immeubles représentant 43 logements sociaux potentiels ont été proposés aux bailleurs : seules 3 réponses positives ont été obtenues, représentant 7 logements, ce qui illustre la difficulté des bailleurs à intervenir en cœur de ville. Pour 2010-2014, 83 logements sur les 126 restant à produire sont déjà « en stock » dans le cadre du recyclage foncier.

- La mise en œuvre du programme de relogement

Le travail en collaboration avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...) a permis le relogement des ménages en Centre historique pour ceux qui le souhaitent. Au total à fin 2009, 84 des relogements définitifs le sont en Centre historique, avec un fort taux de satisfaction.

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

L'année 2009 a vu la création de 14 locaux communs et l'ouverture de la « Bicycletterie » au 49 rue Bouquière qui offre à la location 48 emplacements de garage à vélo. Depuis 2002, ce sont 95 locaux communs que les différentes aides ont permis de créer.

- Des actions de communication opérationnelle sur le terrain et vis-à-vis de l'extérieur

Durant l'année 2009, l'effort d'information et de communication tant auprès des propriétaires et habitants du centre historique qu'auprès du grand public s'est poursuivi. Un blog a été créé à cet effet, afin de mettre en ligne de manière interactive des informations et des échanges touchant aux différentes thématiques dans le centre historique.

Etat d'avancement qualitatif	Objectifs CPA	Réalisé 2002-2009	Annuel 2009	% objectif
Logements publics et privés réhabilités	2400	1571	141	65%
Accession et occupants	505	240	16	48%
Total des logements en accession créés ou réhabilités	400	197	8	49%
Accession par acquisition-revente	300	81	4	27%
Accession via action en diffus	100	116	4	116%
Propriétaires occupants	105	43	8	41%
Logements locatifs privés	1645	1207	118	73%
Locatif libre	Objectifs à réévaluer si une nouvelle OPAH est lancée	829	79	
Intermédiaire		101	6	
Conventionné		190	17	
PST		87	16	
Logements locatifs sociaux publics créés	250	124	7	50%
Activités économiques	4400	3208	509	73%
Locaux communs	100	95	14	95%
Stationnement	330	196		59%
Vacance	-			

Le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2009 :

- un montant de dépenses s'élevant à euros 6 807 026 euros HT
- un montant de recettes s'élevant à 5 821 362 euros HT
- soit une situation négative de 985 664 euros pour l'année 2009.

Après une année 2008 marquée par un programme d'acquisition foncière important et un faible volume de ventes, un rééquilibrage s'est effectué, avec une division par deux en volume des acquisitions foncières. Le volume des travaux engagés dans l'année a en revanche plus que doublé, pour atteindre plus de deux millions d'euros. Ceci est notamment lié au fait qu'InCité assure désormais la maîtrise d'ouvrage d'opérations en accession.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération sur la totalité de la période 2002-2014 reste inchangé (14 814 184 euros). Pour l'année 2009, cette participation s'est élevée à 1 284 000 euros.

Les frais de conduite de l'opération (rémunération de l'opérateur) ont été fixés forfaitairement et détaillés par l'avenant n°4 de la CPA (865 000 euros). La rémunération spécifique du poste de concierge de rue est maintenue sur la durée de la prestation (30 000 euros HT annuels). Le forfait relatif à la clôture d'opération reste inchangé (50 000 euros).

L'année 2010 sera notamment l'occasion de :

- Poursuivre les opérations dans le PRI Saint Eloi/Salinières. Une dizaine d'immeubles en notification de travaux reste en situation de blocage, pour la plupart du fait du blocage d'un copropriétaire, et donneront lieu à ouverture d'une enquête parcellaire en 2010 en vue d'une acquisition partielle.
- Rendre opérationnels les îlots Fusterie et Faure-Gensan du PRI saint Eloi/Salinière en établissant un calendrier précis de mise en œuvre calé sur le lancement d'une OPAH dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).
- Poursuivre le travail de prospection foncière en vue de produire des logements sociaux publics.
- Mener à bien le travail de relogement et d'accompagnement social des ménages en situation de grande précarité.
- Poursuivre le programme de redynamisation commerciale en pied d'immeuble et la production de locaux communs.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- **APPROUVER** le Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité 2009 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique et la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 19 juillet 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire