



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 20 décembre 2010

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 21/12/2010

D - 20100746

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 20 décembre Deux mil dix, à quinze heures,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Anne Marie CAZALET, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU (présent jusqu'à 17h50), Mme Sonia DUBOURG - LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (présent jusqu'à 17h40) , Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, 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, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI (présente jusqu'à 17h40) , Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES (présent jusqu'à 17h50) , Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOËL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Didier CAZABONNE, M. Jean Louis DAVID, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Michel GAUTE.

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Projet de convention partenariale pour la mise en oeuvre du PNRQAD de la Ville de Bordeaux 2011-2018. Autorisation de signature.

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

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux est l'une des 25 villes choisies pour mettre en oeuvre un programme expérimental, le PNRQAD, en vue de l'amélioration des conditions de vie en centre ancien. Elle a été la première ville à signer un protocole de préfiguration de la convention partenariale, le 17 juin 2010, permettant de fixer les grandes orientations du projet et les participations financières de l'Etat et de ses Agences.

Une convention est établie entre l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine, la Caisse des Dépôts, Action Logement, la SACICAP de la Gironde et InCité d'une durée de sept ans (2011-2018).

Grâce au PNRQAD, la Ville entend, avec l'appui de ses partenaires, poursuivre la dynamique engagée sur le centre historique depuis 2002 et intervenir de manière plus globale sur ce territoire.

Les objectifs du projet

La politique de renouvellement du centre historique lancée en 2002 a produit des résultats significatifs, mais certains quartiers, objet de la présente convention, conservent des indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat préoccupants : forte proportion de logements dégradés, voire insalubres, concentration de l'essentiel du parc social de fait, fragilités socio-économiques de la population, voiries et espaces publics de proximité dégradés.

Ces problématiques, liées à un contexte de forte hausse des prix immobiliers et fonciers et à des contraintes patrimoniales fortes, font que la dynamique de requalification est difficile à enclencher sur les secteurs les plus en difficultés. Ainsi, un projet global de requalification de ces secteurs doit permettre de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable.

Le périmètre du PNRQAD est centré sur les secteurs du centre ancien qui concentrent les difficultés en matière d'habitat, urbaines et socio-économiques. Il englobe 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 fait le lien avec la rive droite qui, progressivement, est devenue partie intégrante du centre ville de Bordeaux.

Une nouvelle méthode d'intervention

Si le projet s'inscrit dans la continuité de l'expérience acquise sur le centre historique, il n'en demeure pas moins novateur dans sa méthode. Le choix d'élaborer un projet urbain sur un quartier constitué est en lui-même une première. C'est pour assister la Ville dans la définition de ce projet que l'équipe CANAL/ANMA/Pepito/M75/Atis/CETAB/PACT a été retenue en

octobre 2010. Ce programme fournit l'occasion de remettre en perspective la politique menée jusqu'à présent sur le centre historique et mettre en cohérence différentes démarches qui jusqu'à présent fonctionnaient de manière relativement autonome : démarche opérationnelle sur l'habitat, intervention sur les espaces publics, politique de transport, gestion urbaine de proximité, cohésion sociale, etc...

Les habitants seront au cœur du dispositif. La communication et la concertation autour du projet urbain tiendront ainsi une place essentielle.

Enfin, des secteurs stratégiques d'intervention ont été définis pour une mise en œuvre des actions, priorisée en fonction des enjeux, de l'état de dégradation et de l'opérationnalité.

Le secteur Saint-Michel / Sainte-Croix est le quartier prioritaire d'intervention car il présente à la fois une situation difficile (bâti dégradé, populations précaires, contraintes patrimoniales) et une opérationnalité rapide (études approfondies menées en préalable aux PRI, maîtrise foncière d'InCité importante).

Le secteur Saint-Eloi est dans les priorités car il s'agit, grâce à l'effet levier des aides liées au PNRQAD, de faire aboutir des situations bloquées et terminer la mise en œuvre du premier PRI opérationnel.

Le site des remparts possède un potentiel important pour la production d'une offre diversifiée de logements, notamment sociaux, et d'activités ; il permettra également la mise en valeur d'un espace vert public, de l'ancien rempart et de la chapelle du CROUS. L'amélioration de ce site aura un effet d'entraînement sur la dynamique de requalification de l'ensemble du quartier.

Le secteur André Meunier / Renaudel fait l'objet de nombreux projets et possède, notamment, du foncier mutable important, qui permettra l'accroissement de l'offre de logements notamment sociaux.

Le secteur Marne / Yser nécessite une intervention en matière d'insalubrité diffuse, mais il doit encore faire l'objet d'investigations complémentaires afin de définir les opérations pertinentes.

Les actions financées dans le cadre du PNRQAD

Les actions financées dans le cadre de la convention PNRQAD sont les suivantes.

- la requalification d'îlots dégradés : opérations de recyclage foncier pour le traitement des îlots stratégiques, en priorité, en travaillant à la fois sur l'amélioration du parc de logements et l'accroissement de l'offre de logements sociaux, ainsi que sur le développement d'espaces et d'équipements de proximité. Sur cette ligne financière, l'ANRU subventionne le déficit d'opération d'aménagement pour le recyclage foncier et la production de logements sociaux publics.
- la production de logements sociaux publics : un objectif de production de 300 nouveaux logements sociaux a été fixé par restructuration d'immeubles et d'îlots dégradés.
- la réhabilitation du parc privé : dans le cadre d'une OPAH RU, dont le lancement est prévu début 2011, 300 logements locatifs à loyer conventionné et 155 logements de propriétaires occupants devraient être réhabilités dont, au total, 230 logements en sortie d'habitat indigne ou très dégradé. Un volet spécifique de traitement des hôtels meublés sera également mis en œuvre et vise la réhabilitation de 145 chambres.
-
- la création d'espaces publics de proximité : ils permettront d'améliorer le confort urbain et de créer des polarités de quartier. Ils seront définis par l'étude de projet urbain sur le centre ancien en cours et intégrés à la convention PNRQAD par le biais d'un avenant fin 2011.
- la création d'équipements publics de proximité : ils permettront d'améliorer le service aux habitants et seront directement liés aux îlots restructurés. La Halle des Doves est d'ores et déjà identifiée comme le premier équipement financé dans le cadre du PNRQAD. Les autres équipements de proximité seront définis par l'étude de projet urbain sur le centre ancien en cours et intégrés à la convention PNRQAD par le biais d'un avenant fin 2011.

- la revitalisation du tissu commercial : un financement complémentaire à celui de l'Opération Urbaine Collective lancée par la Ville est mis en place pour favoriser la restructuration de locaux commerciaux ou artisanaux vacants. Il s'agit, sur l'axe Saint-Michel/Capucins et cours de l'Yser, d'aider les propriétaires à restructurer le bâti, en complément du FISAC qui aide les exploitants pour l'aménagement intérieur et les vitrines.
- l'ingénierie : une équipe pluridisciplinaire a été mandatée par la Ville en octobre 2010 pour l'élaboration d'un nouveau projet urbain global pour le centre ancien ; le plan guide et les grandes orientations qui en découleront constitueront le document de base pour la mise en œuvre du PNRQAD. Une mission d'élaboration et de mise en œuvre d'une stratégie de communication et de concertation a également été confiée à un prestataire extérieur, courant novembre 2010.

Ces interventions sur l'espace, bâti et non bâti, seront accompagnées par des actions en matière de développement social, notamment l'accompagnement au relogement, une clause d'insertion économique dans tout marché public, une gestion urbaine de proximité.

Le Conseil Régional et le Conseil Général, non signataires de la présente convention, accompagneront ce programme dans le cadre de leurs compétences.

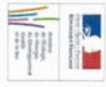
Les ajustements du programme

Le programme défini dans la présente convention est un point de départ. Il est susceptible d'ajustements, notamment lorsque le nouveau projet urbain pour le centre ancien aura été défini. Ainsi, la Ville envisage deux avenants à la convention en 2011 :

- un avenant simplifié au premier semestre 2011 afin d'ajuster les objectifs de production de logements privés suite aux études pré-opérationnelles d'OPAH RU et hôtels meublés, et de définir précisément les opérateurs pour la production de logements sociaux publics ;
- un avenant lourd fin 2011 suite au rendu de l'étude de projet urbain afin de réorienter les priorités, voire le projet global le cas échéant, et de préciser les équipements et espaces publics de proximité à créer.

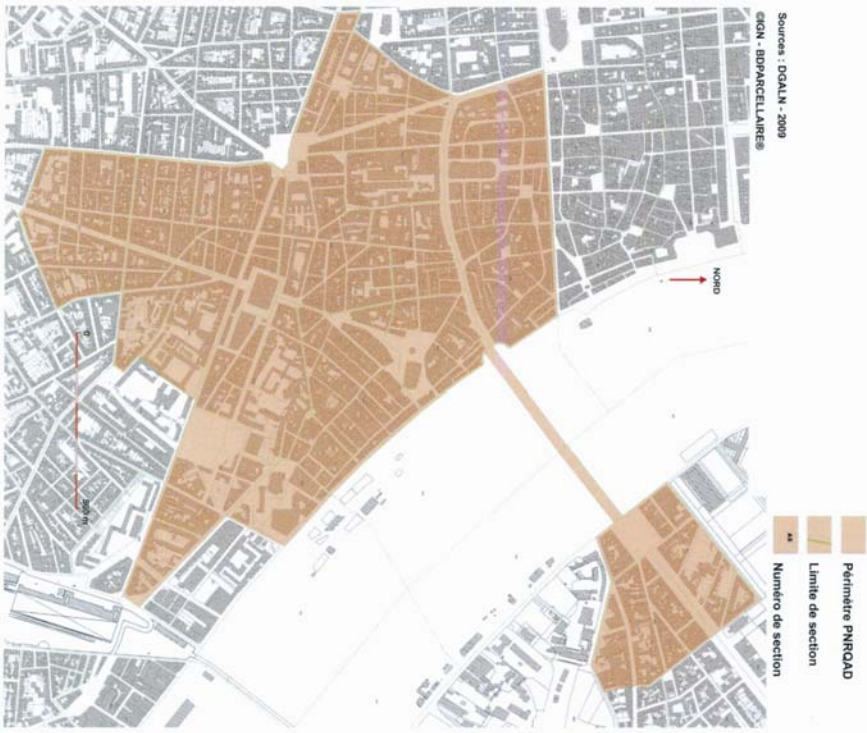
En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Maire à :

- signer la convention pour la mise en œuvre du PNRQAD et tous les documents y afférant,
- signer les avenants nécessaires à l'ajustement du projet,
- engager les dépenses et demander les subventions.



Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

BORDEAUX
Cœur de ville



PNRGAD – Maquette financière prévisionnelle 2011-2018

THEMATIQUES	ACTIONS	OBJECTIFS QUANTITATIFS	MAIRISE D'OUVRAGE	COUT d'Assiette éligible (Millions €)	FINANCEMENTS (Millions €)										
					PNRGAD			Partenaires		Autres		Autres			
					ANRU	Dot. commun CUB délégataire	Dot. commun CUB délégataire	Ville	CUB	CG	CR		GDC		
LOGEMENT PRIVE	OPAH RIJ dont volet Hôtels Meubles	Rehabilitation de logements privés Restaurations de chambres d'hôtels meublés	Ville / Particuliers Ville / Particuliers	19	1,4	0,7	7	3,6	3,3	2,7	1,6	1,1	0,1	0,1	P
LOGEMENT SOCIAL PUBLIC	Production de logement PLUS/PLA	Acquisition-amélioration par la restructuration d'chts et d'immubles dégradés	MCDL, bailleurs sociaux	45	10,7	5	47%	3,8	3,8	2,7	1,9	1,9	1	0,9	1
CADERE DE VIE	Création d'espaces publics de proximité	Aménagement du site des emplacements	CUB	2	0,3	0,3	15%	0,7	1	0,6	1,2	0,3	0,3	0,2	P
SERVICES PUBLICS DE QUARTIER	Création d'équipements publics de proximité	Aménagement d'un espace de proximité secteur André Mennier	VILLE/ CUB	2	0,3	108	15%	2,25	3,7	1,3	1	0,8	0,2	0,1	P
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Rehabilitation d'Issu commercial	Restructuration des plots d'immubles de axes secondaires	Particuliers	2,6	0,4	15%	0,3	2,25	1,3	1	0,8	0,2	0,3	0,1	P
INGENIERIE	Communication et sensibilisation	Mise en place d'un plan de soutien et supports	VILLE	0,6	0,3	50%	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,1	P
Total				1,4	0,7	50%	7,00	3,60	16,10	8,70	3,10	1,80	0,20		
Total général				93,30	8,50		7,00	3,60	16,10	8,70	3,10	1,80	0,20		
Total PNRGAD				19,10											

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 20 décembre 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire