



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/13

Reçu en Préfecture le : 16/07/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 juillet 2013
D - 2013/443

Aujourd'hui 15 juillet 2013, à 15h00,

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

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN,
Madame Anne BREZILLON (présente à partir de 16h45)

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Natalie VICTOR-RETALI

**Opération de requalification du centre historique.
Périmètre de restauration immobilière Saint Eloi
Salinières. Ilots Fusterie et Faures-Gensan.
Programme de travaux et délais. Approbation.**

Madame Elizabeth TOUTON, 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. Le projet [Re]Centres, pour lequel la Ville bénéficie notamment de l'ingénierie financière du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), a donc pour objectif d'articuler les différentes dimensions de la rénovation, en intégrant les projets en cours et ceux qui émergent, afin de permettre la création d'espaces publics de qualité, tout en poursuivant le travail de réhabilitation de l'habitat.

L'un des objectifs du projet de « renouvellement du centre historique d'agglomération » qui figure dans la convention signée le 11 Janvier 2002 par la Ville, la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, est d'améliorer le parc de logements par une revalorisation durable de sa qualité physique, patrimoniale et d'usage. Cette volonté de renouvellement du centre implique une intervention significative sur le parc bâti qui relève encore pour une part du mal-logement voire de l'habitat indigne.

C'est pourquoi la Ville a décidé de mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme. Ces opérations d'aménagement et de mise en valeur ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique.

Par délibération n° 20020265 en date du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a confié à InCité, par Convention Publique d'Aménagement, la mise en œuvre du volet résidentiel du projet de renouvellement urbain qui comprend le recours aux procédures de restauration immobilière. Cette convention précise que l'action d'InCité devait se concentrer dans un premier temps sur le périmètre de restauration immobilière Saint Eloi Salinières délimité par une délibération n°20020266 du même jour.

Suite aux études préalables engagées sous la conduite d'InCité en 2003 et mises à jour entre 2007 et 2010 , ainsi qu'à la délibération de son Conseil d'Administration du 6 avril 2012, l'état de chaque immeuble visité a été inscrit sur une échelle de 1 à 5 selon son état de dégradation ou les réhabilitations déjà opérées, l'état n°5 indiquant des immeubles fortement dégradés et nécessitant des travaux lourds pour être mis aux normes d'habitabilité. Seuls les immeubles en état 4 et 5 ont été inclus dans la demande de DUP, ce qui représente 110 immeubles et un total de 425 logements au cadastre. En outre est prévue l'acquisition directe de 6 immeubles ou parties d'immeuble représentant 12 logements au cadastre.

Sur cette base, une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique de travaux et d'acquisition a été décidée par arrêté préfectoral le 17 janvier 2013 sur les îlots « Fusterie » et « Faures-Gensan » situés dans le périmètre Saint Eloi Salinières, figurés dans la cartographie ci-jointe.

Cette enquête s'est déroulée du 4 février 2013 au 8 mars 2013 sur la base d'un dossier comportant les études d'îlots, la liste et la consistance des travaux (cahier de prescriptions générales) ainsi que les objectifs poursuivis. Elle a donné lieu à un avis favorable le 26 mars 2013 de la Commission d'Enquête et s'est traduite par un arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013.

Cet arrêté :

- déclare d'utilité publique les travaux de restauration des immeubles situés dans les périmètres des îlots Fusterie et Faures-Gensan dans le cadre de l'opération de requalification du centre historique. Lui sont annexés les éléments, tableaux et cartographie, 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 en vue de leur réalisation,
- autorise InCité à acquérir directement, par voie d'expropriation si nécessaire, certains biens, après arrêté de cessibilité, notamment en vue de la réalisation du jardin partagé en cœur d'îlot et de l'ouverture de l'impasse Mauriac,
- précise que les éventuelles expropriations devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter du dit arrêté qui a été affiché sur les lieux d'enquête et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde.

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

- une information individuelle a été organisée par les architectes en charge des études et par InCité lors de rencontres individuelles et de visites organisées entre l'automne 2011 et le printemps 2012, en particulier au lieu de rencontre « le Centre » ouvert au 29 rue des Faures, qui ont permis de présenter l'avancée des études,
- une information spécifique sur l'opération et les possibilités d'aide financière a été délivrée aux propriétaires et locataires des immeubles situés en îlots d'étude par courriers d'InCité en janvier 2013 puis lors d'une réunion publique organisée par InCité avec l'ensemble des propriétaires et locataires du périmètre de restauration immobilière le 23 octobre 2013,

- un outil d'accompagnement financier des propriétaires qui réaliseront les travaux a été mis en place par délibération du 26 Septembre 2011 (D2011/519) : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, qui apporte les aides financières classiques de l'ANAH abondées par la Ville, la CUB, le Conseil Général et la Crédit Immobilier de la Gironde. Ces aides sont renforcées en cas de déclaration d'utilité publique dans le cadre d'une délibération présentée en conseil municipal de ce jour,
- un dispositif de relogement a été mis en place par Incité et différents partenaires institutionnels (charte de relogement) pour permettre à la fois la bonne réalisation des travaux (relogement temporaire), le retour définitif dans les lieux ou le relogement dans un autre secteur pour ceux qui le souhaitent.

Conformément à l'article L.313-4-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Bordeaux doit maintenant approuver 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, présentés en annexe de la présente délibération (consultable en mairie au service du conseil municipal), ont été définis selon quatre critères : la salubrité, la sécurité, l'habitabilité, le respect du patrimoine. Pour tenir compte des derniers éléments apportés par certains propriétaires et suite à des visites, des mises à jour ont été faites à la marge par rapport au dossier d'enquête publique, comme préconisé par le rapport de la commission d'enquête. Le programme détaillé des travaux obligatoires seront notifiés 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 phaser leur réalisation, sachant qu'ils devront se prononcer lors de l'enquête parcellaire sur leur engagement à mettre en œuvre le programme de travaux dans son intégralité, il est proposé de fixer un délai maximum de 48 mois pour les réaliser.

Ce délai portant au-delà de la fin de l'actuelle convention publique d'aménagement avec Incité, il est intégré dans le cahier des charges pour l'opérateur de la future concession d'aménagement, qui prendra la suite, la nécessité d'assurer le suivi des procédures de DUP en cours.

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

- APPROUVER le programme et les prescriptions générales relatives aux travaux de restauration définis en annexe à la présente délibération et situés dans le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique de des îlots Fusterie et Faures-Gensan au sein du Périmètre de restauration immobilière Saint Eloi-Salinières,
- FIXER leur délai maximum de réalisation à 48 mois à compter de la date de leur notification aux propriétaires.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

Ilots FAURES - GENSAN et FUSTERIE CARTOGRAPHIE DES IMMEUBLES EN DUP



0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

