

**DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON**

**D-2013/745**

**Programme d'Intérêt Général communautaire « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ». Participation de la Ville de Bordeaux au financement des travaux. Signature de la convention communale. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Les politiques de rénovation du parc privé sont indispensables pour améliorer la qualité des logements anciens, pour lutter contre les situations de mal logement et pour développer une offre locative à loyers maîtrisés.

Ces politiques sont d'autant plus efficaces lorsqu'elles s'inscrivent dans des dispositifs animés régis par le règlement général de l'Anah tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG), qui permettent, à la fois de mobiliser des financements croisés de différents partenaires, mais également de s'appuyer sur une équipe de suivi-animation chargée de conseiller les particuliers.

Les enjeux de rénovation du parc privé sont d'autant plus importants à Bordeaux que 84% des ménages, propriétaires occupants ou locataires, sont logés dans le parc privé, et qu'une partie de ce patrimoine est très dégradé puisque 7% des résidences principales privées sont potentiellement indignes.

Consciente de ces problématiques, la Ville de Bordeaux s'est engagée depuis plus de 15 ans dans la mise en œuvre de plusieurs OPAH sur son centre historique, dont l'OPAH de Renouveau Urbain et Hôtels Meublés, mais également dans l'accompagnement d'un premier PIG communautaire sur la période 2008-2011 qui a permis d'élargir le bénéfice des aides de la Ville pour la rénovation du parc privé au reste du territoire communal.

Ce premier PIG a généré la rénovation de 224 logements en 3 ans pour un montant total de subventions engagées par la Ville de 1 036 734 euros.

Fort de cette première expérience, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé par délibération du 26 avril 2013 de lancer un nouveau PIG, intitulé : « un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ».

Ce dispositif s'inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme 3.1 en cours d'élaboration.

Ce PIG sera d'une durée de 5 ans et il vise la rénovation de 1 000 logements sur l'ensemble du territoire communautaire.

Pour Bordeaux, un objectif de rénovation de 506 logements privés, dont 170 logements de propriétaires occupants et 336 logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux, est inscrit dans ce nouveau PIG, soit plus de 50% des ambitions du dispositif. Ces objectifs ont été évalués au regard du poids du parc privé ancien de la commune au sein de l'agglomération.

Le suivi-animation du programme est confié à un prestataire, sélectionné dans le cadre d'un appel à concurrence par la Cub.

Ce PIG devra permettre de :

- mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,

- encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Ces objectifs sont partagés par la Commune de Bordeaux, qui souhaite ainsi s'inscrire dans ce dispositif animé en participant au financement des travaux d'amélioration de logements réalisés par des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, selon les modalités exposées dans la convention annexée.

Par ailleurs, afin de tenir compte des situations locales particulières, la Commune de Bordeaux propose, dans le cadre de ce PIG, de majorer ses aides aux propriétaires occupants de la Cité Claveau dont la situation patrimoniale et le contexte urbain justifient un accompagnement spécifique. En effet, dans le cadre du projet urbain en cours de définition, le parc locatif social fera l'objet d'une requalification qualitative par l'Office Public de l'Habitat Aquitain, d'où l'intérêt de mettre à niveau concomitamment le parc privé.

Le niveau de financement prévisionnel de la Ville pour ce PIG est de 1 820 000 euros en aides aux travaux à engager sur 5 ans dont 436 500 euros au bénéfice de propriétaires occupants et 1 383 500 euros au bénéfice de propriétaires bailleurs. Ce montant prévisionnel est fongible entre les deux catégories de propriétaires, et entre les différentes natures de travaux.

La convention communale, annexée au présent rapport, définit les objectifs, les modalités d'aides et les engagements prévisionnels de la Commune de Bordeaux pour le financement des travaux de rénovation de logements au titre de ce nouveau PIG.

Pour la Commune de Bordeaux, ce nouveau PIG s'inscrit dans une politique globale d'amélioration du parc privé qui comprend désormais 3 volets : l'OPAH RU HM 2011-2016 sur le centre historique, le présent PIG communautaire sur le reste de la Commune, et un nouveau dispositif d'aide aux propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah, pénalisés par des effets de seuil de ressources ou d'éligibilité de travaux.

Cette politique globale poursuit un objectif d'équité, en offrant à un plus large panel de propriétaires occupants et bailleurs la possibilité de bénéficier d'aides financières de la Ville pour la rénovation de leur logement, sur l'ensemble du territoire communal.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- Adopter les modalités d'aides aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs éligibles indiquées dans la convention annexée,
- Autoriser le Maire à signer la convention pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » avec la Communauté Urbaine de Bordeaux,
- Autoriser la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » sur la Commune de Bordeaux dès signature de cette convention.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Convention pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général**

**« Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »**

**entre la Communauté Urbaine de Bordeaux**

**et la Commune de Bordeaux**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), représentée par son Président Vincent FELTESSE

D'une part,

Et,

La Commune de Bordeaux représentée par son Maire Alain JUPPÉ

D'autre part.

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

**Vu** la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

**Vu** le Programme Local de l'Habitat adopté par la Cub par délibération communautaire du 14 décembre 2001, modifié le 13 juillet 2007, en cours de révision suite à la délibération du 9 mars 2010,

**Vu** la convention de délégation de compétence du 25 juin 2010 conclue entre le délégataire la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

**Vu** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 06 juin 2013,

**Vu** la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bordeaux, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **Préambule :**

Depuis l'élaboration de son PLH en 2007 et l'octroi de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, la Communauté urbaine a développé progressivement son action sur le parc public et le parc privé en lien avec les communes : soutien au logement locatif public, politique d'aménagement volontariste avec intention de densification autour des axes de transport, opérations de rénovations urbaines.

Plus spécifiquement, la mise en évidence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre à l'occasion d'une étude en 2004 a confirmé l'enjeu que représente l'amélioration du parc privé pour lutter contre le mal logement, renforcer le confort des logements, et développer une offre conventionnée sur le territoire.

Dans ce contexte, une première action intercommunale en matière de réhabilitation a été mise en place par la Cub sur son territoire de 2008 à 2011, par le biais du PIG « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

4 objectifs avaient alors été mis en œuvre :

- Lutter contre la vacance,
- Lutter contre le mal logement,
- Promouvoir les loyers maîtrisés,
- Promouvoir l'habitat durable (à titre expérimental).

De son côté, la Commune de Bordeaux, consciente des enjeux d'amélioration du parc privé et de développement de l'offre locative conventionnée, s'est engagée depuis plus de 15 ans dans la mise en œuvre de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur son centre historique, et dans l'accompagnement d'autres dispositifs animés de rénovation sur le reste de son territoire.

Ainsi, la Commune de Bordeaux porte actuellement une OPAH de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (OPAH RU HM) sur Bordeaux [Re]Centres et elle s'est engagée dans l'accompagnement financier du premier PIG communautaire 2008-2011. Ce programme a permis la rénovation de 224 logements en 3 ans pour un montant total de subventions engagées par la Ville de 1 036 734 €.

Fortes de cette expérience et compte tenu des efforts restant à réaliser dans ce domaine, la Cub et la Commune de Bordeaux souhaitent renouveler la mise en œuvre d'un dispositif animé de rénovation du parc de logements privés qui couvrira l'ensemble du territoire communal, en dehors de l'OPAH de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés, qui fait l'objet d'aides spécifiques et d'une animation dédiée.

Ce nouveau dispositif s'intitule : Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ». Il sera d'une durée de 5 ans à compter de la date de signature de la convention d'engagement globale du PIG.

Afin de tenir compte des situations locales particulières, la Commune de Bordeaux propose de majorer ses aides sur certains quartiers dans le cadre de ce PIG. Ainsi, les propriétaires occupants de la Cité Claveau bénéficieront d'un accompagnement différencié, justifié par la dégradation bâtie de cet ensemble immobilier, par le vieillissement et la paupérisation des habitants, et par le souhait de favoriser la réhabilitation du parc privé en même temps que le parc public du quartier dans le cadre du projet urbain à venir.

Pour la Commune de Bordeaux, ce nouveau PIG s'inscrit dans une politique globale d'amélioration du parc privé qui comprend 3 volets complémentaires en matière de couverture territoriale et d'éligibilité :

- l'OPAH RU HM 2011-2016, mise en place par la Ville, propose des aides et une animation spécifiques sur Bordeaux [Re]Centres, essentiellement au bénéfice de propriétaires éligibles au règlement de l'Anah, avec un objectif de rénovation de 535 logements (300 PB, 235 PO) et 15 hôtels meublés,
- le présent PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub », d'une durée de 5 ans, mis en place par la Cub, prévoit un dispositif de soutien sur le reste de la commune, essentiellement destiné aux propriétaires éligibles au règlement de l'Anah, avec un objectif de rénovation de 506 logements (336 PB, 170 PO),
- le nouveau dispositif d'aide à l'amélioration du parc privé « dérogatoire au règlement général ANAH », mis en œuvre par la Ville, propose des systèmes d'accompagnement destinés aux propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah<sup>1</sup>.

Cette politique globale poursuit un objectif d'équité territoriale, en offrant à un plus large panel de propriétaires occupants et bailleurs la possibilité de bénéficier d'aides financières de la Ville pour la rénovation de leur logement, et cela sur l'ensemble du territoire communal.

## **Article 1. Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la Cub et de la Commune de Bordeaux pour le financement des travaux de rénovation de logements réalisés par des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs au titre de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » sur la Ville de Bordeaux.

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes, tant dans la déclinaison financière du dispositif, que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

---

<sup>1</sup> Propriétaires occupants au-dessus des plafonds de ressources Anah mais aux revenus encore modestes (plafonds PSLA), propriétaires occupants à faibles ressources ayant souscrit un PTZ (non éligibles aux aides de l'Anah), propriétaires bailleurs ayant peu de travaux à réaliser et ne souhaitant pas monter un dossier Anah mais prêts à conventionner le logement après travaux.

## Article 2. Durée de la convention

La présente convention communale sera annexée à la convention d'engagement globale du PIG signé par les partenaires (Cub, Etat, ANAH, Procvivis, CAF, Conseil Général) et elle s'appliquera durant toute la durée de mise en œuvre du PIG, soit durant 5 années à compter de la date de signature de la convention d'engagement globale.

## Article 3. Objectifs quantitatifs

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *Les propriétaires occupants modestes et très modestes*

Les propriétaires occupants peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour des travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir dans de bonnes conditions.

Les aides aux travaux sont accordées conformément au règlement général de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention.

- *Les propriétaires bailleurs*

Les propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux de remise à niveau de leur(s) logement(s) s'engagent à conventionner ce(s) logement(s) durant plusieurs années et à proposer un loyer inférieur au prix du marché.

Trois types de conventionnement sont possibles : loyer intermédiaire (conventionnement durant 9 ans), loyer social et loyer très social (conventionnement durant 12 ans).

Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyer de sortie du logement. Les aides aux travaux sont accordées conformément au règlement général de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention. Seuls les conventionnements en loyer social et très social ouvrent droit aux aides financières de la Cub et de la Ville de Bordeaux.

Les travaux éligibles sont les travaux lourds de sortie d'insalubrité, de remise aux normes de logements indignes ou dégradés, de performance énergétique, d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées et de manière moins prioritaire d'autres travaux d'amélioration (type mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs...).

### 1. Les objectifs qualitatifs du PIG

Le PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté Urbaine de Bordeaux » devra permettre de :

- 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 handicapées à mobilité réduite,

- Développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, et accessibles sous conditions de ressources aux ménages modestes et des classes moyennes, par le biais du conventionnement avec ou sans travaux pour une période de 12 ans,
- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés de plus de deux ans pour accroître l'offre en logements conventionnés, et ainsi participer à la détente du marché immobilier local,
- De manière plus marginale : apporter une aide aux copropriétaires modestes et très modestes ne pouvant assumer leur quote-part dans la réalisation des travaux sur les communs déjà votés, mettre aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs.

Ces objectifs sont partagés par la Commune de Bordeaux, qui souhaite ainsi s'inscrire dans ce dispositif animé mis en œuvre en maîtrise d'ouvrage Cub.

## 2. Les objectifs quantitatifs du PIG

### Les objectifs prévisionnels à l'échelle de la CUB :

Les objectifs globaux sont évalués à 1 000 logements sur 5 ans, répartis comme suit :

- 500 logements occupés par leur propriétaire,
- 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 25 logements vacants remis sur le marché.

	Nombre de dossiers annuels	Nombre de dossier sur 5 ans
<b>Propriétaires occupants</b>		
Logement Indigne ou Très dégradé	5	25
Habitat dégradé (petite LHI)	15	75
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	11	55
Maintien à domicile	29	145
Énergie (+ 25% gain énergétique)	40	200
<b>TOTAL PO</b>	<b>100</b>	<b>500</b>
<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Logement Indigne ou Très dégradé	20	100
Habitat dégradé (petite LHI)	20	100
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	20	100
Maintien à domicile	5	25
Énergie (+ 25% gain énergétique)	35	175
<b>TOTAL PB</b>	<b>100</b>	<b>500</b>
<b>TOTAL PIG</b>	<b>200</b>	<b>1000</b>

### Déclinaison des objectifs prévisionnels à l'échelle de la Commune :

Au vu du potentiel identifié, les objectifs prévisionnels de la Commune de Bordeaux sur la période de la mise en œuvre du PIG se décomposent comme suit :

<b>Objectifs de réalisation sur 5 ans</b>	
Propriétaires occupants	170
Propriétaires bailleurs	336
<b>TOTAL</b>	<b>506</b>

Ces objectifs sont prévisionnels et pourront être fongibles en fonction des besoins.

## **Article 4. Engagements de la Cub et de la Commune de Bordeaux dans le cadre du PIG communautaire**

### 1. Participation communautaire

#### Financement de l'ingénierie

Le suivi-animation permettant la mise en œuvre du PIG sur l'ensemble du territoire sera assuré par une équipe de suivi-animation spécifique retenue dans le cadre d'un appel à concurrence. Le pilotage de cette ingénierie particulière sera assuré par la Cub et son financement sera réparti entre l'Anah et la Cub.

#### Les aides communautaires

Les aides de l'ANAH et des autres signataires de la convention d'engagement globale du PIG (Etat, ANAH, Procivis, CAF, Conseil Général) seront complétées par l'intervention de la Communauté Urbaine de Bordeaux permettant l'octroi d'une aide au financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires ou le niveau de loyer conventionné.

La Cub s'engage à accorder ses aides selon son règlement d'intervention (cf tableau ci-dessous) et dans le cadre de la réglementation en vigueur, dans la limite de ses dotations budgétaires. Les aides seront engagées sur les 5 années de l'opération et versées dans la limite de 3 à 5 ans suivant la notification d'agrément, conformément aux stipulations du règlement général de l'ANAH.

**Aides de la Cub :**

Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds de Travaux Subventionnables Anah	Taux CUB	Plafond aide CUB
<b>Aides Propriétaires Occupants</b>				
<b>Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé</b>	PO très modestes	50 000 €	20%	10 000 €
	PO modestes		10%	5 000 €
<b>Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)</b>	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
<b>Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)</b>	PO très modestes	20 000 €	15%	3 000 €
	PO modestes		5%	1 000 €
<b>Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement</b>	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
<b>Énergie Avec 25 % de gain énergétique</b>	PO très modestes	20 000 €	500 €	500 €
	PO modestes		500 €	500 €
<b>Aides Propriétaires Bailleurs</b>				
<b>Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé</b>	LCTS	1000€/m <sup>2</sup> ou 80 000 €	10%	8 000 €
	LCS		5%	4 000 €
	LI		0%	-
<b>Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)</b>	LCTS	750€/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
<b>Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement</b>	LCTS	750€/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
<b>Énergie Avec 35 % de gain énergétique</b>	LCTS	750€/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
<b>Logement dégradé : autres travaux amélioration</b>	LCTS	750€/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
<b>Sortie de vacance</b>	Prime si justification			3 000 €

## 2. Participation de la Commune de Bordeaux

### Engagement technique

La commune s'engage à participer activement à l'animation de l'opération en apportant les informations nécessaires à son bon déroulement (connaissance du terrain, données statistiques, relation avec les usagers, mise en œuvre des procédures si besoin,...).

Pour cela, elle désignera un référent technique du PIG au sein de la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine, qui constituera l'interlocuteur de l'équipe de suivi-animation du PIG et de la Direction de l'Habitat de la Cub.

Il sera également chargé de représenter la Commune lors du Comité Partenarial qui se réunira préalablement aux CLAH, afin de donner un avis sur les dossiers présentés.

### Les aides communales

La Commune de Bordeaux s'engage, conformément à la délibération de son Conseil municipal, à apporter sa contribution au financement des travaux d'amélioration de l'habitat, selon les modalités exposées ci-dessous, et dans la limite de ses dotations budgétaires.

Ces modalités sont applicables pour les logements situés en dehors de l'OPAH RU HM dont le périmètre est précisé en **annexe 2**. Elles sont susceptibles de modifications en cours d'opération, en fonction de l'évolution des besoins.

Les aides seront engagées sur les 5 années de l'opération et versées dans la limite de 3 à 5 ans suivant la notification d'agrément, conformément aux stipulations du règlement général de l'ANAH.

- Pour les travaux réalisés par des propriétaires occupants éligibles au règlement général de l'Anah :
  - o 15% du montant HT des dépenses subventionnées par l'Anah pour les travaux lourds de rénovation de logements indignes et très dégradés,
  - o 10% pour les autres types de travaux (amélioration, autonomie, performance énergétique).
  
- Pour les travaux réalisés par des propriétaires bailleurs éligibles au règlement général de l'Anah :
  - o 10% du montant HT des dépenses subventionnées par l'Anah pour tous les types de travaux, réalisés en conventionnement social ou très social (travaux lourds, amélioration, autonomie, performance énergétique),
  - o une prime complémentaire de 2000 € par logement sera attribuée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement très social afin d'inciter au développement d'une offre destinée aux ménages fragilisés,
  - o une prime complémentaire de 2000 € par logement sera attribuée pour la réalisation de travaux visant à rendre les logements de rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite (plans inclinés pour l'accès, respect des gabarits d'encombrement, lissage de l'altimétrie, adaptation des sanitaires),
  - o une prime complémentaire de 2000 € par logement sera accordée aux propriétaires confiant leur bien en gestion pour une durée minimale de 3 ans à une association bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, dans le but d'y loger des publics spécifiques (jeunes de moins de 30 ans, personnes vulnérables, personnes nécessitant un relogement).

Le montant prévisionnel des aides de la Ville est fongible entre les deux catégories de propriétaires, et entre les différentes natures de travaux.

### **Cas particulier de la Cité Claveau :**

Afin de tenir compte des situations locales particulières, la Commune de Bordeaux propose, dans le cadre de ce PIG, de majorer ses aides aux propriétaires occupants titulaires de droits réels immobiliers sur les logements de la Cité Claveau.

Cette cité, composée essentiellement de maisons individuelles, a été construite entre 1955 et 1957. Les logements, propriété de la Ville jusqu'en 2007, ont été cédés à l'Office Public de l'Habitat Aquitanis et à des propriétaires privés à cette date.

Aujourd'hui, la cité compte 89 logements appartenant à des propriétaires occupants, le reste du parc appartenant à Aquitanis soit 428 logements. Les espaces publics sont, pour la plupart, la propriété d'associations syndicales libres.

Le quartier fait l'objet d'un projet de requalification globale qui permettra d'intervenir notamment sur les espaces publics. Toutefois, si la réhabilitation des logements gérés par Aquitanis pourra trouver à se financer, pour partie, sur les fonds propres de l'organisme, la restructuration des logements privés reste quant à elle plus aléatoire compte tenu de l'état du bâti et de la paupérisation des ménages occupants, et il est ainsi proposé de l'accompagner dans le cadre du PIG.

Sur le périmètre de la Cité Claveau, les propriétaires occupants éligibles au règlement général de l'Anah bénéficieront d'une majoration de 10% de l'aide Ville par rapport à l'aide de base accordée sur le reste de la commune, et les propriétaires occupants dépassant les plafonds Anah, dans la limite des plafonds PSLA en vigueur, bénéficieront quant à eux d'une aide couvrant 30% des travaux préconisés par l'équipe de suivi-animation sur une assiette de 8000 € HT maximum.

**Le périmètre de la cité Claveau est précisé en annexe 3.**

## Aides de la Ville :

Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds Travaux Subventionnables Anah / Ville (HT)	Taux Ville			Plafond aide Ville		
			Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)
<b>Aides Propriétaires Occupants</b>								
<b>Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)</b>	PO très modestes	50 000 €	15%	25%		7 500 €	12 500 €	
	PO modestes							
<b>Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)</b>	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
<b>Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)</b>	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
<b>Autonomie, maintien à Domicile : Accessibilité Adaptation du logement</b>	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
<b>Énergie FART + 25 % de gain énergétique</b>	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
<b>Cité Claveau : travaux de rénovation préconisés par l'équipe de suivi-animation</b>	PO cité Claveau (ANAH < Y < PSLA)	8 000 €			30%			2 400 €
<b>Aides Propriétaires Bailleurs</b>								
Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds Travaux Subventionnables Anah / Ville (HT)	Taux Ville			Plafond aide Ville		
			Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)
<b>Logement indigne ou très dégradé : Travaux lourds</b>	LCTS	1000 €/m <sup>2</sup> ou 80 000 €	10%			8 000 €		
	LCS							
<b>Logement dégradé petite LHI : Sécurité salubrité</b>	LCTS	750 €/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
<b>Autonomie Logement occupé</b>	LCTS	750 €/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
<b>Énergie + 35% de gain énergétique (Classe D mini)</b>	LCTS	750 €/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
<b>Logement dégradé : autres travaux amélioration (inondation, logement vacant, transformation d'usage)</b>	LCTS	750 €/m <sup>2</sup> ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
<b>Autres interventions : prime conventionné très social (LCTS)</b>	LCTS				2 000 €			-
<b>Autres interventions : prime d'adaptabilité des logement en rez-de-chaussée</b>	LCTS LC				2 000 €			-
<b>Autres interventions : prime à la mise gestion associative de logements (publics spécifiques)</b>	LCTS LC				2 000 €			-

## Article 5. Pilotage, suivi et évaluation

La Commune de Bordeaux sera associée :

- au Comité Stratégique du PIG, qui se tiendra annuellement pour apprécier les résultats de ce programme et envisager des mesures correctives,
- au Comité Partenarial chargé du suivi et de la pré-validation des dossiers techniques,
- aux Comités Techniques Thématiques qui seront réunis au besoin pendant la durée du PIG.

La Cub communiquera à la Commune tous les documents de suivi et d'évaluation réalisés dans le cadre de ce programme.

La Cub et l'équipe de suivi-animation devront être en mesure de communiquer à la Ville de Bordeaux des extractions spécifiques relatives aux résultats du PIG sur la commune.

## Article 6. Modalités d'octroi des subventions

Conformément aux règles de l'Anah, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, est souverain pour agréer les dossiers et octroyer les subventions de l'Anah. Cette validation en tant que Président de la CLAH enclenchera de fait l'octroi des crédits Cub sur fonds propres.

La commune sera invitée à donner son accord pour l'octroi de sa subvention complémentaire à l'occasion du Comité Partenarial des co-financeurs qui se réunira avant les CLAH.

Les décisions d'octroi des aides individuelles seront soumises au vote du Conseil municipal de la Ville de Bordeaux.

Seuls les dossiers ayant fait l'objet d'un agrément, pour ce qui concerne les dossiers éligibles au règlement général de l'Anah, et d'une autorisation d'urbanisme favorable, pour les cas de travaux le nécessitant, pourront être présentés au vote du Conseil municipal.

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 (dossiers PO PSLA sur la cité Claveau).

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, seront versées directement aux entreprises en fin de chantier 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.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Commune de Bordeaux

Le Maire,  
Alain JUPPÉ

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Président,  
Vincent FELTESSE

## ANNEXE 1

### Tableau prévisionnel des objectifs et des interventions de la Cub et de la Commune\*

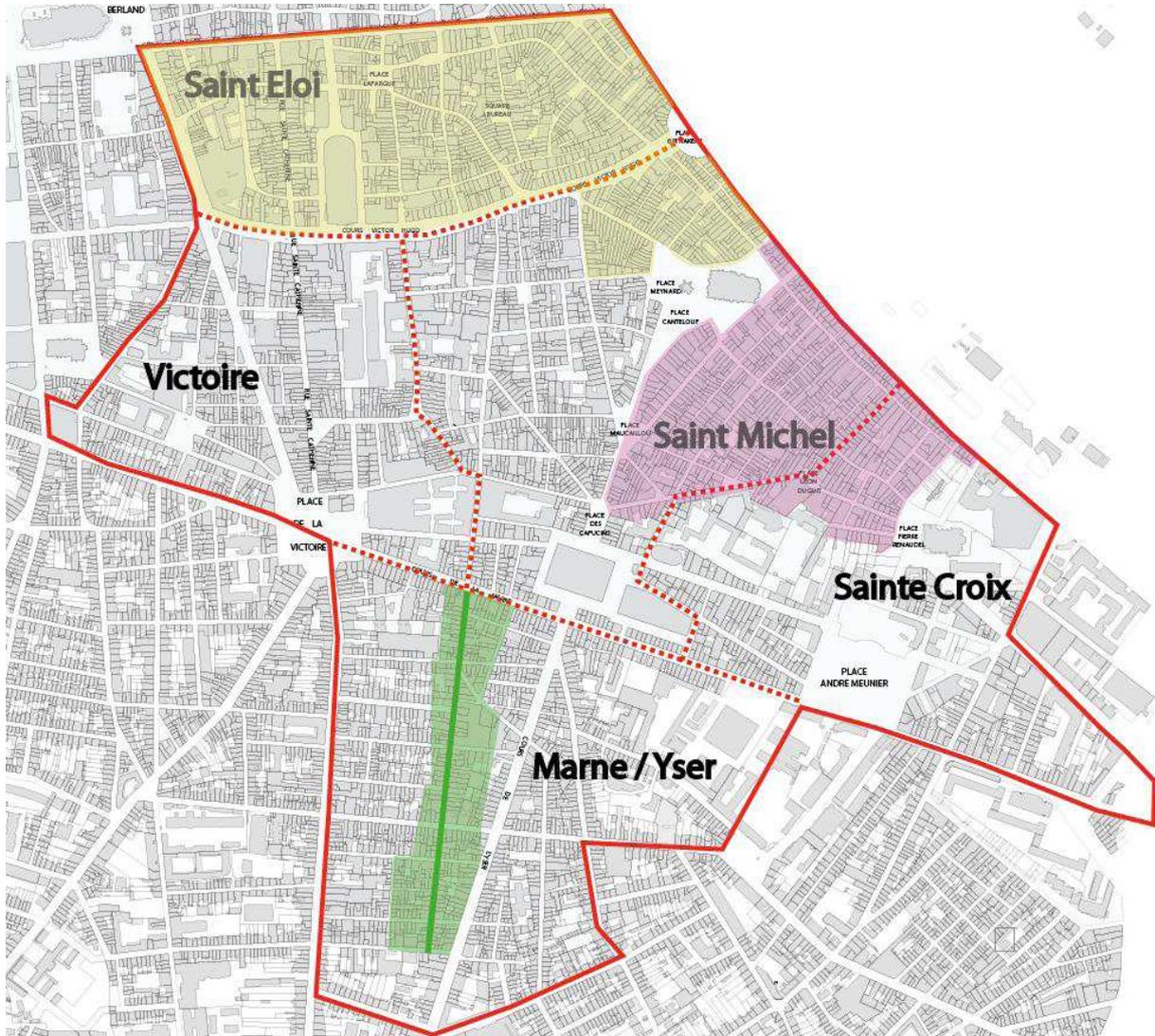
#### dans le cadre du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »

	Objectifs	Bénéficiaires	Nombre Dossiers Sur 5 ans			CUB		Ville			
			Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	Taux & Primes	Montant des aides	Taux & Primes			Montant des aides
								Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	
Aides aux Propriétaires Occupants	Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)	PO très modestes	15	5		20%	175 000 €	15%	25%		175 000 €
		PO modestes				10%					
	Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	30	5		20%	122 500 €	10%	20%		80 000 €
		PO modestes				10%					
	Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	5	0		15%	12 500 €	10%	20%		5 000 €
		PO modestes (copro dégradées uniquement)				5%					
	Maintien à Domicile : Accessibilité, Adaptation du logement avec justificatif	PO très modestes	15	5		20%	70 000 €	10%	20%		25 000 €
		PO modestes				10%					
Énergie FART + 25 % de gain énergétique (dans les 3 ans si phasage)	PO très modestes	75	5		500 €	40 000 €	10%	20%		127 500 €	
	PO modestes										
Autres interventions : aide PO plafond PSLA	Sur les scénarii travaux préconisés par réseau d'animation plafond 8000 €			10					30%	24 000 €	
<b>TOTAL PO (prévisionnel)</b>			<b>170</b>				<b>420 000 €</b>				<b>436 500 €</b>
Aides aux Propriétaires Bailleurs	Logement indigne ou très dégradé : Travaux lourds	LCTS	20			10%	400 000 €	10%			400 000 €
		LCS	60			5%		10%			
	Logement dégradé petite LHI : Sécurité salubrité	LCTS	20			10%	200 000 €	10%			320 000 €
		LCS	60			5%		10%			
	Autonomie Logement occupé	LCTS	3			10%	25 000 €	10%			10 000 €
		LCS	8			5%		10%			
	Énergie + 35 % de gain énergétique	LCTS	21			10%	212 500 €	10%			127 500 €
		LCS	64			5%		10%			
Logement dégradé : autres travaux amélioration (inondation, logement vacant, transformation d'usage)	LCTS	20			10%	202 500 €	10%			324 000 €	
	LCS	61			5%		10%				
Dont Sortie de vacance		20				3 000 €	60 000 €	-			
Autres interventions : prime conventionné très social (LCTS)		84						2 000 €			168 000 €
Autres interventions : prime accessibilité rez de-chaussée et prime mise en gestion associative de logements (publics spéc.)		17						2 000 €			34 000 €
<b>TOTAL PB (prévisionnel)</b>			<b>336</b>				<b>1 100 000 €</b>				<b>1 383 500 €</b>
<b>TOTAL PIG ( PO + PB ) sur 5 ans (prévisionnel)</b>			<b>506</b>				<b>1 520 000 €</b>				<b>1 820 000 €</b>

\*Tableau d'engagement prévisionnel, dans la limite des dotations budgétaires de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de la Commune de Bordeaux.

## ANNEXE 2

### Périmètre de l'OPAH Renouveau Urbain et Hôtels Meublés de Bordeaux [RE]Centres



## ANNEXE 2

### Périmètre de la Cité Claveau



**Liste des rues de la Cité Claveau :**

Rue Bradley  
Rue Leon Blum  
Chemin Lafitte  
Rue Louis Beydts  
Rue du Capitaine Philippe Koenigswerther  
Rue Barillet Deschamps  
Rue Meste Verdié  
Rue du Professeur Sabrazes  
Rue Francis Jammes  
Rue Blanqui  
Rue Etienne Duperat  
Allée Baden Powell  
Rue Maurice Bersagol  
Rue Joseph Brunet  
Rue Louis David Allègre  
Rue Docteur de Souverbie

**D-2013/746**

**Aides pour l'amélioration du parc privé. Règlement d'intervention en complément de l'OPAH et du PIG. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux compte un parc de 144 250 logements dont 90% de résidences principales, parc en constante augmentation depuis les années 1980 (+ 30% en 30 ans). Le parc de logements vacants a, quant à lui, connu une forte régression ces 15 dernières années : il ne représentait plus que 7% du parc de logements en 2009.

Ce parc de logements est majoritairement ancien puisque 72% ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Les deux tiers des occupants sont des locataires et 31% sont propriétaires occupants.

L'amélioration du parc privé représente un enjeu majeur pour la Ville de Bordeaux tant du point de vue patrimonial que social puisqu'il loge 84% des ménages bordelais, locataires ou propriétaires.

Afin d'accompagner la mise à niveau du parc de logements en termes de confort, la Ville a mis en place régulièrement des dispositifs d'aides à la réhabilitation du parc privé (OPAH et PIG) avec des résultats encourageants. Une expérimentation est également en cours dans le cadre du PNRQAD sur le quartier Marne-Yser pour le repérage et le traitement des logements non décents.

Deux dispositifs animés, adossés aux aides de l'Anah, sont actuellement en cours.

- L'OPAH Rénovation Urbaine et Hôtels Meublés (2011-2016), sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, est une opération dédiée exclusivement au centre ancien de la ville avec un volet spécifique de traitement des hôtels meublés. L'objectif est de traiter 535 logements et 13 hôtels meublés, la Ville cofinçant l'opération à hauteur de 3,5 M euros.
- Le PIG (2013-2018), sous maîtrise d'ouvrage de la CUB, concerne l'ensemble du territoire communautaire, donc l'ensemble de la ville à l'exception du centre ancien. L'objectif est de traiter sur Bordeaux 506 logements, la Ville cofinçant l'opération à hauteur de 1,8 M euros.

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 souhaite aller encore plus loin. En effet, il apparaît que toute une frange de projets n'entrent pas dans ces dispositifs mais méritent d'être accompagnés dans le cadre de la remise à niveau du parc privé notamment pour :

- favoriser la mise aux normes du parc de qualité médiocre nécessitant peu de travaux et permettant ainsi d'éviter une dégradation croissante,
- favoriser le conventionnement sans travaux ou avec peu de travaux et développer le logement à loyer abordable.

Ainsi, la Ville souhaite pouvoir aider les propriétaires occupants au-dessus des plafonds de ressources Anah mais aux revenus encore modestes (plafonds PSLA), les propriétaires occupants à faibles ressources ayant souscrit un Prêt à Taux Zéro (non éligibles aux aides de l'Anah), les propriétaires bailleurs ayant peu de travaux à réaliser et ne souhaitant pas monter un dossier Anah (démarches lourdes) mais prêts à conventionner le logement après travaux.

Le règlement d'intervention de la Ville, joint en annexe, a vocation à être complémentaire aux aides déjà définies dans les dispositifs animés en cours afin d'amplifier la dynamique de réhabilitation du parc privé, avec pour objectifs :

- d'accompagner les propriétaires occupants modestes non éligibles aux aides de l'Anah,

- de favoriser le maintien à domicile,
- d'inciter fortement à la production de logements locatifs à loyer encadré (intermédiaire, social ou très social),
- de favoriser la remise à niveau du parc de logements médiocres,
- d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques et traiter des situations de précarité énergétique,
- de permettre l'accès au logement de publics vulnérables.

La Ville prévoit, dans ce cadre, l'amélioration d'environ 70 logements par an, ainsi que la réhabilitation thermique de copropriétés privées construites dans les années 1960-80, les plus énergivores, et composées en moyenne de 60 à 80 logements.

La Ville envisage de consacrer une enveloppe annuelle de 298 500 euros à la mise en œuvre opérationnelle de ce dispositif.

Cette délibération cadre pourra se décliner en conventions avec les partenaires susceptibles d'abonder les aides mises en place par la Ville, tels que Procivis Gironde, la Fondation Abbé Pierre ou EDF.

Aussi, je vous demande de bien vouloir :

- valider le règlement d'intervention présenté en annexe,
- autoriser le versement des subventions aux ménages éligibles selon les conditions décrites en annexe dès validation de la présente délibération.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Je vous propose de présenter conjointement les délibérations 745 et 746 puisqu'elles concernent toutes les deux notre politique d'amélioration des logements privés anciens et de lutte contre les situations de mal logement.

La réhabilitation du parc privé est un enjeu majeur pour Bordeaux tant du point de vue patrimonial que du point de vue social puisqu'il loge 84% des ménages. Les 2/3 sont locataires et 31% sont propriétaires occupants.

Si depuis des années la vacance a connu une forte régression et que de très nombreux logements ont été réhabilités en particulier dans le centre historique, il reste encore environ 7% de logements potentiellement indignes.

Conscients de ce problème nous avons engagé déjà depuis longtemps des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et nous avons accompagné le premier PIG, Programme d'Intérêt Général Communautaire, entre 2008 et 2011.

Aujourd'hui la Communauté Urbaine vient de lancer un nouveau programme intitulé « Un logement pour tous au sein du parc privé de la CUB ». Il est d'une durée de 5 ans et vise la rénovation de 1000 logements sur l'ensemble des 28 communes, dont 506 à Bordeaux.

Le suivi-animation de ce programme a été confié par la CUB à InCité.

La Ville souhaite participer financièrement à ce programme dont elle partage les objectifs.

Nous vous proposons une aide dans le cadre de ce programme de 1.820.000 euros sur 5 ans, ce qui est très important.

Nous voulons aussi mettre l'accent sur la situation particulière des 89 propriétaires occupants de la Cité Claveau. Le quartier fait l'objet d'un projet de requalification globale. Si la réhabilitation des logements gérés par Aquitanis se fera sans problèmes, il n'en est pas de même pour les propriétaires à revenus modestes. C'est pourquoi nous avons décidé de majorer les aides de 10% et de les faire bénéficier quand ils sont juste au-dessus des plafonds de l'ANAH, d'une aide complémentaire.

Cette aide complémentaire vous la retrouvez dans la deuxième délibération qui est un résumé, si l'on peut dire, de l'ensemble des aides que nous avons mises en place et d'un règlement des aides pour des propriétaires occupants à faibles ressources en général, mais qui sont surtout juste en limite des plafonds de l'ANAH, ce qui fait qu'ils ne bénéficient d'aucune aide déjà mise en place.

Donc nous vous proposons un ensemble d'aides abondées par des partenaires, bien sûr. Je ne vais pas toutes les détailler vu l'heure avancée, mais je peux répondre à vos questions si vous le souhaitez.

**M. LE MAIRE. -**

M. MAURIN

**M. MAURIN. -**

Monsieur le Maire, chers collègues, nous partageons tout à fait les objectifs de ce PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté Urbaine ». Ils répondent à l'incongruité qui fait qu'alors que 60% des habitants de la CUB ont des revenus inférieurs au plafond exigible pour les logements sociaux, près de 80%

des logements de la Communauté Urbaine sont des logements privés de l'habitat dit libre.

Libre de se dégrader sans que personne n'ait les moyens de les rénover ;

Libre de voir les loyers s'envoler sans que les conditions d'habitat ne soient dignes ;

Libre donc d'échapper à toute logique économique et sociale.

Avec ce Programme d'Intérêt Général la collectivité reprend donc en quelque sorte la main sur l'habitat dans l'agglomération. La Communauté Urbaine joue donc son rôle d'organisation de la solidarité. La Ville, ici, par cette délibération, prend évidemment sa place. Nous pouvons en témoigner par l'expérience que nous avons dans le centre de Bordeaux.

Cette démarche nécessite néanmoins un lien particulièrement fort avec les élus locaux, démarche de concertation permanente et une grande transparence. Mais c'est une démarche qui peut porter ses fruits en aidant à la production de logements conventionnés dans des quartiers qui le nécessitent et en accompagnant des propriétaires qui sont souvent surtout propriétaires de leurs dettes.

Favorables à des engagements plus forts de notre Ville en matière de logement social, nous voterons donc bien sûr cette délibération.

**M. LE MAIRE. -**

Pas d'autres remarques ?

Là il s'agissait des 745 et 746.

Même vote sur les 2 ?

Merci.

## **ANNEXE – REGLEMENT D'INTERVENTION**

L'ensemble des aides définies dans le présent règlement d'intervention pourront être accordées aux propriétaires dont le logement ne fait pas l'objet d'un dossier de demande de subvention dans le cadre de l'un des dispositifs animés en cours sur la ville, sauf dans le cadre de l'aide à la réhabilitation thermique des copropriétés privées définie dans le G. du présent règlement d'intervention. Le propriétaire demandeur devra constituer un dossier de demande de subvention (voir composition en partie 3. du présent règlement) qui sera présenté devant une commission ad hoc pour agrément puis en conseil municipal. Les aides seront versées, sur présentation des justificatifs, aux entreprises ayant réalisé les travaux afin d'éviter l'avance de frais aux propriétaires. Seules les primes d'intérêt social seront versées au propriétaire.

Les travaux, pose et fourniture comprise, devront être effectués par des artisans ou entreprises immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ; une exception pourra être faite pour les associations bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale et réalisant des travaux dans les logements qu'elles gèrent.

La Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine de la Ville de Bordeaux assurera l'accompagnement administratif des propriétaires jusqu'au paiement des aides, l'instruction des dossiers et leur présentation en commission.

Le total des aides publiques accordées à un propriétaire, occupant ou bailleur, pour un même logement, ne pourra pas dépasser 80% du montant HT des travaux subventionnables.

### **1. Les conditions d'éligibilité**

Les logements concernés devront être achevés depuis au moins deux ans.

Les propriétaires occupants, pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, devront occuper leur logement depuis au moins un an au moment du dépôt de la demande de subvention et justifier de ressources entrant dans les plafonds du PSLA, ce qui correspond à environ 60% de la population.

Les propriétaires bailleurs, pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, devront produire un loyer encadré après travaux, a minima intermédiaire ; l'aide de la Ville sera majorée si le loyer est conventionné social ou très social.

Le logement devra être décent après la réalisation des travaux.

Les différentes aides définies ci-dessous sont cumulables.

### **2. Les priorités retenues**

#### **A. Travaux d'économie d'énergie**

Les propriétaires des logements repérés dans le cadre du dispositif Allô Energie, pour lesquels des travaux d'amélioration énergétique auront été définis et hiérarchisés par le CREAQ en tant qu'animateur du dispositif, pourront bénéficier d'une aide de la Ville. Dans le cas d'un logement vacant, c'est le PACT qui assurera la visite du bien et la hiérarchisation des travaux dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent à l'occupant de réaliser des économies d'énergie (isolation, changement des menuiseries, amélioration du mode de chauffage, VMC) et qui auront été préconisés par le CREAQ ou le PACT.

Aide de la Ville : 50% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5 000 €, soit une aide maximale de 2 500 € par logement.

#### **B. Travaux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap léger**

Les propriétaires de logements qui feront l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement ou à un handicap léger, que ces travaux soient liés à un besoin du ménage occupant ou permettent de « pré adapter » un logement locatif en rez-de-chaussée, pourront bénéficier d'une aide de la Ville.

Ils seront accompagnés par le PACT dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent d'adapter les sanitaires (douche à l'italienne, barres d'appui), de limiter les risques liés aux différences de niveau au sein du logement (rampes d'accès, monte-escaliers) ou de faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite (système de contrôle de l'éclairage, motorisation des ouvrants, poignets de porte et robinetteries adaptées).

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5 000 €, soit une aide maximale de 1 500 € par logement, après mobilisation de l'ensemble des autres financeurs, notamment les caisses de retraite, les mutuelles et la MDPH.

### **C. Travaux de résorption de l'habitat indigne**

Les propriétaires occupants dont le logement sera qualifié d'insalubre sur la base de la grille insalubrité de l'Anah, pourront bénéficier d'une aide de la Ville.

Le constat d'insalubrité sur la base de la grille Anah et les préconisations de travaux pour y remédier seront assurés par le PACT dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de remédier à l'insalubrité et qui seront préconisés par le PACT suite à la visite à domicile.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 30 000 €, soit une aide maximale de 9 000 € par logement.

### **D. Travaux de remise aux normes (décence et Règlement Sanitaire Départemental)**

Les propriétaires bailleurs dont le logement nécessite de petits travaux permettant de remettre le logement aux normes conformément au décret du logement décent et au règlement sanitaire départemental pourront bénéficier d'une aide de la Ville.

La visite du logement et les préconisations de travaux seront effectuées par le PACT dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général, à l'exception des cas où le SCHS a déjà effectué une visite et envoyé un courrier au propriétaire détaillant les travaux de remise aux normes.

Des visites de contrôle de décence pourront également être organisées afin de vérifier que les travaux préconisés ont bien été réalisés.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de mettre le logement aux normes et qui seront préconisés par le PACT ou le SCHS suite à la visite à domicile.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 10 000 €, soit une aide maximale de 3 000 € par logement.

### **E. Primes d'intérêt social**

Deux types de primes, cumulatives, pourront s'ajouter aux aides précédemment définies afin de favoriser l'accueil de populations précaires dans les logements locatifs réhabilités :

- une prime de 1 000 € par logement si le propriétaire pratique un loyer conventionné social ou très social après travaux,
- une prime de 2 000 € par logement si le propriétaire confie son bien en gestion à une association bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, pour une durée minimale de 3 ans et dans le but d'y loger des publics spécifiques (jeunes de moins de 30 ans, personnes vulnérables, personnes nécessitant un relogement).

### **F. Travaux menés par des associations assurant l'intermédiation locative ou la gestion locative sociale**

Les associations bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale pourront également bénéficier d'une aide de la Ville lorsqu'elles réalisent des travaux dans les

conditions prévues dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour le compte des propriétaires bailleurs dont elles gèrent le bien.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de mettre le logement aux normes et d'en améliorer la performance énergétique. Seront pris en compte les travaux effectués par des artisans ou entreprises immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, ainsi que les matériaux nécessaires aux travaux réalisés en interne par l'association.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 10 000 €, soit une aide maximale de 3 000 € par logement.

### **G. Réhabilitation thermique des copropriétés privées**

La Ville souhaite lancer une expérimentation en 2014 concernant la réhabilitation thermique des copropriétés privées les plus énergivores en les accompagnant dans la réalisation d'un audit énergétique et dans la réalisation des travaux permettant une amélioration significative des performances énergétiques. Ainsi, la réhabilitation thermique de deux copropriétés par an construites dans les années 1960-80 et suivie par l'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat) dans le cadre de sa mission auprès de la CUB et de l'ADEME pourra être subventionnée par la Ville.

La première condition sera la réalisation d'un audit énergétique afin de définir différents scénarios d'évolution, indiquant les économies d'énergie possibles dans chaque cas.

Aide de la Ville pour la réalisation de l'audit énergétique : 25% du montant HT de l'audit plafonné à 10 000 €, soit une aide maximale de 2 500 € par copropriété.

Le scénario le plus ambitieux sera systématiquement privilégié sauf en cas d'impossibilité technique ou économique. Les travaux subventionnables sont tous les travaux réalisés dans les parties communes ou relatifs aux équipements communs de la copropriété et qui sont issus du scénario retenu suite à l'audit énergétique. Cette aide sera complémentaire aux subventions individuelles auxquelles les propriétaires pourraient prétendre dans le cadre des dispositifs animés en vigueur ou du présent règlement d'intervention.

Aide de la Ville pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 80 000 €, soit une aide maximale de 24 000 € par copropriété. Cette aide sera versée lors de la réalisation de la première phase de travaux aux entreprises réalisant les travaux.

## **3. Les modalités administratives**

### **A. Dossier de demande de subvention**

Le dossier de demande de subvention sera composé des pièces suivantes :

- formulaire de demande établi par la Ville,
- avis d'imposition sur le revenu de l'année N-1, à défaut N-2, pour les propriétaires occupants et les locataires,
- attestation de propriété,
- convention Anah à loyer intermédiaire, social ou très social et formulaire d'engagements du bailleur,
- devis détaillés des travaux,
- autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant,
- autorisation du propriétaire bailleur pour la réalisation des travaux prévus par l'association d'intermédiation locative le cas échéant.

### **B. Dossier de demande de paiement**

Le dossier de demande de paiement sera composé des pièces suivantes :

- RIB du propriétaire ou de l'association autorisée par le propriétaire bailleur à réaliser les travaux,
- RIB des entreprises ou artisans ayant réalisé les travaux,
- factures détaillées des travaux.

**C. Plafonds de ressources propriétaires occupants (PSLA) pour 2013 – A actualiser en fonction de l'évolution de la réglementation**

<b>Nombre de personnes composant le ménage</b>	<b>Revenu fiscal de référence</b>	<b>Plafonds Anah</b>
1	23 688 €	18 170 €
2	31 588 €	26 573 €
3	36 538 €	31 957 €
4	40 488 €	37 336 €
5	44 425 €	42 736 €

**D-2013/747**

**Société Incité. Emprunt de 9.000.000 d'euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Garantie de la Ville. Modification de la délibération 20080477 du 29/09/2008. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 29 septembre 2008, la Ville de Bordeaux a accordé sa garantie à hauteur de 80% soit 7,2 M€ à la société Incité au titre du prêt de 9 M€ que la société a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt, destiné à financer les acquisitions d'immeubles dans le cadre de la convention publique d'aménagement, était conclu initialement pour une durée totale de 5 ans soit une échéance finale fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2013.

Compte tenu de la date du terme de la convention fixée par avenant n°3 au 30 juin 2014 et des dates prévisionnelles de cession des immeubles rénovés, la société Incité a demandé à la Caisse des Dépôts, qui l'a accepté, un réaménagement du contrat de prêt jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2014 et un remboursement total du capital prêté à cette même date.

Dans ce contexte, la société Incité demande à la Ville de Bordeaux de bien vouloir modifier les termes de sa garantie octroyée le 29 septembre 2008 en prolongeant son engagement jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2014 selon les modalités du réaménagement octroyé.

Compte tenu de l'intérêt de ce projet pour notre collectivité, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir répondre favorablement à la requête qui vous est présentée, et d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général de Collectivités Territoriales

Article 1 :

La Ville de Bordeaux modifie la durée de la garantie accordée à la société Incité, pour le remboursement à hauteur de 80 %, soit 7 200 000 euros, d'un emprunt de 9 000 000 euros que cette société a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. La garantie de la Ville de Bordeaux est accordée pour la durée réaménagée du prêt de 5 ans et 6 mois, soit un terme fixé au 1<sup>er</sup> juin 2014.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt réaménagé, objet de la garantie, sont les suivantes :

Date d'effet du réaménagement :	1 <sup>er</sup> décembre 2012
Montant du capital à la date d'effet	9 000 000 euros
Date de 1 <sup>ère</sup> échéance	1 <sup>er</sup> décembre 2013
Durée d'amortissement du prêt à compter de la date d'effet	18 mois
Date de dernière échéance	1 <sup>er</sup> juin 2014
Index	taux du livret A
Amortissement	In fine
Taux d'intérêt actuariel annuel à l'échéance du 01/12/2013	2,60 % soit livret A + 0,35 % sur la base du livret A en vigueur au 01/12/2012
Taux d'intérêt actuariel annuel à l'échéance au 01/06/14	1,85 % soit livret A + 0,60 % sur la base du livret A en vigueur au 01/08/13
Taux annuel de progressivité des échéances	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance	En fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

A titre d'information, le taux du livret A en vigueur à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2012 était de 2,25 % et à la date du 1<sup>er</sup> Août 2013 de 1,25 %.

Les caractéristiques ainsi modifiées s'appliquent au montant total du capital réaménagé ainsi que le cas échéant, au montant total des intérêts compensateurs ou différés dus au titre du réaménagement et maintenus du prêt n° 1123326 à la date d'effet du réaménagement jusqu'au complet remboursement des sommes dues

Article 3 :

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes devenues exigibles (capital, intérêts, intérêts moratoires, pénalités, indemnités et accessoires) qu'il aurait encourus au titre du prêt réaménagé ci-dessus, la Ville de Bordeaux s'engage à en effectuer le paiement à hauteur de 80 % en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

La Ville de Bordeaux s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 5 :

Le Conseil autorise le Maire à signer l'avenant du réaménagement qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur, et à signer tout document afférent à cette opération.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

Non participation au vote de Mr Robert, Mr David Jean Louis, Mme Touton, Mr Moga, Mme Cazalet, Mme Noël et Mr Maurin.

**MME JARTY-ROY. -**

Non participation au vote de M. ROBERT, M. DAVID, Mme CAZALET, Mme TOUTON, M. MOGA, Mme NOËL, M. MAURIN.

**MME TOUTON. -**

747 – Nous avons accordé une garantie d'emprunt à InCité qui se termine fin 2013 auprès de la Caisse des Dépôts pour financer les acquisitions d'immeubles dans le cadre de l'opération du centre ancien.

L'échéance de ce prêt fixé à fin 2013 ne correspond pas à l'échéance de la convention. Nous vous demandons donc de bien vouloir modifier la durée de la garantie accordée et de la prolonger jusqu'en juin 2014.

**M. LE MAIRE. -**

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

Merci.

## CONVENTION

Entre

**La VILLE DE BORDEAUX**

Et

**INCITE**

Entre les soussignés :

Monsieur le Maire de la Ville de Bordeaux agissant au nom de ladite Ville de Bordeaux, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal de Bordeaux en date du \_\_\_\_\_, reçue par Monsieur le Préfet de la Gironde le

d'une part,

Monsieur JN GALVAN, Directeur Général de InCité, dont le siège social est situé 101 cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX, habilité aux fins des présentes par le conseil d'administration du

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 :**

Par délibération en date du 29 septembre 2008, la Ville de Bordeaux a accordé sa garantie à hauteur de 80% soit 7,2 M€ à la société Incité au titre du prêt de 9 M€ que la société a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt, destiné à financer les acquisitions d'immeubles dans le cadre de la convention publique d'aménagement, était conclu initialement pour une durée totale de 5 ans soit une échéance finale fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2013.

Compte tenu de la date du terme de la convention fixée par avenant n°3 au 30 juin 2014 et des dates prévisionnelles de cession des immeubles rénovés, la société Incité a demandé à la Caisse des Dépôts, qui l'a accepté, un réaménagement du contrat de prêt jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2014 et un remboursement total du capital prêté à cette même date.

### **Article 2 :**

La Ville de Bordeaux modifie la garantie accordée à la société Incité, pour le remboursement à hauteur de 80 %, soit 7 200 000 euros, d'un emprunt de 9 000 000 euros que cette société a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. La garantie de la Ville de Bordeaux est accordée pour la durée réaménagée du prêt de 5 ans et 6 mois, soit un terme fixé au 1<sup>er</sup> juin 2014.

### **Article 3 :**

Les caractéristiques financières du prêt réaménagé, objet de la garantie, sont les suivantes :

Date d'effet du réaménagement :	1 <sup>er</sup> décembre 2012
Montant du capital à la date d'effet	9 000 000 euros
Date de 1 <sup>ère</sup> échéance	1 <sup>er</sup> décembre 2013
Taux effectif global	2,03 %
Durée d'amortissement du prêt à compter de la date d'effet	18 mois
Date de dernière échéance	1 <sup>er</sup> juin 2014
Index	taux du livret A
Amortissement	In fine
Taux d'intérêt actuariel annuel à l'échéance du 01/12/2013	2,60 % soit livret A + 0,35 % sur la base du livret A en vigueur au 01/12/2012
Taux d'intérêt actuariel annuel à l'échéance au 01/06/14	1,85 % soit livret A + 0,60 % sur la base du livret A en vigueur au 01/08/13
Taux annuel de progressivité des échéances	0 %
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance	En fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

A titre d'information, le taux du livret A en vigueur à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2012 était de 2,25 % et à la date du 1<sup>er</sup> Août 2013 de 1,25 %.

Les caractéristiques ainsi modifiées s'appliquent au montant total du capital réaménagé ainsi que, le cas échéant, au montant total des intérêts compensateurs ou différés dus au titre du réaménagement et maintenus du prêt n° 1123326 à la date d'effet du réaménagement jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

### **Article 3 :**

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes devenues exigibles (capital, intérêts, intérêts moratoires, pénalités, indemnités et accessoires) qu'il aurait encourus au titre du prêt réaménagé ci-dessus, la Ville de Bordeaux s'engage à en effectuer le paiement à hauteur de 80 % en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse des dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4 :**

La Ville de Bordeaux s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 5 :**

Le Conseil autorise le Maire à signer l'avenant du réaménagement qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur, et à signer tout document afférent à cette opération

**Article 6 :**

La Ville de Bordeaux sera mise en possession, dès leur établissement, des tableaux d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances d'intérêt et d'amortissement.

InCité s'engage à prévenir le Maire de Bordeaux deux mois au moins à l'avance de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances, et lui demander de les régler en ses lieu et place.

Les décaissements ainsi faits par la Ville de Bordeaux seront imputés à un crédit ouvert à cet effet.

Ils seront remboursés par la société InCité dès que celle-ci sera en mesure de le faire. Elle devra donc prendre toutes dispositions utiles pour apurer sa dette dans les moindres délais tout en assurant l'équilibre de son exploitation.

**Article 7 :**

Les opérations poursuivies par la société InCité, au moyen des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie précitée, seront retracées dans des comptes spéciaux ouverts dans la comptabilité existante, et arrêtés à la fin de chaque année.

**Article 8 :**

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société InCité,

Il comportera :

*Au crédit* : le montant des versements effectués par la Ville de Bordeaux en vertu des articles 1 et 2, majorés des intérêts calculés sur la base du taux des emprunts consentis par la Caisse des Dépôts aux départements et communes, au jour où lesdits versements ont été effectués.

*Au débit* : le montant des remboursements effectués par la société InCité.

**Article 9 :**

A toute époque, la société InCité devra mettre à la disposition de représentants désignés par le Maire de Bordeaux, toutes pièces justificatives et livres comptables permettant d'effectuer l'examen de sa comptabilité, et, d'une manière générale, de s'assurer de la régularité de ses opérations.

Le rapport annuel sur la situation de la société, ainsi que les budgets et comptes, devront être adressés chaque année, dès leur approbation par la société InCité à Monsieur le Maire de Bordeaux.

Les représentants du Maire de Bordeaux procéderont, au moins une fois par an, à la vérification des opérations et des écritures de la société, d'après les comptes rendus moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée, et le projet de budget en cours.

**Article 10 :**

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts qui en font l'objet, et s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances soit soldé.

**Article 11 :**

Tous les droits ou frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge de la société InCité.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Bordeaux  
L'Adjoint au Maire

Pour InCité Bordeaux La Cub  
Le Directeur Général

**D-2013/748**

**Révision simplifiée n°37 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT**

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

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de 6 modifications, d'une modification simplifiée, de plusieurs révisions simplifiées et de diverses mises en compatibilité.

L'article 19 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites au 1<sup>er</sup> janvier 2013 les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Ainsi, l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme stipulait qu'une révision simplifiée du PLU pouvait être engagée afin de permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité.

Par délibération du 21 décembre 2012, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet d'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux.

Ce projet d'opération de restructuration répond à un besoin d'intérêt général. Elle va permettre d'améliorer le fonctionnement des activités dispensées sur le site notamment culturelles et d'enseignement à destination du public, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager. En effet le centre Louis Beaulieu, outre le séminaire, abrite des espaces de formation pour les laïques et de services (services diocésains, accueil des familles de malades hospitalisés,...). Il a l'ambition d'être un lieu de rencontre, d'enseignement, de culture, ouvert à tous.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation de l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- **pour une ville de proximité** en renforçant l'attractivité résidentielle des quartiers, en façonnant la ville de demain. Le projet situé dans la ville constituée fait état d'une volonté d'ouverture vers l'extérieur. Il va renforcer l'attractivité du quartier Saint Genès et conforter sa centralité.
- **pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée** par la valorisation du patrimoine. Les orientations urbaines et architecturales définies pour la restructuration du site favorisent sa mise en valeur ainsi que la préservation du patrimoine bâti et non bâti.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles, située en zone UR (urbaine recensée) la constructibilité nécessaire à la restructuration du bâti. Pour cela, l'Espace Boisé Classé (EBC) est adapté, les emprises constructibles évoluent, la règle est précisée. Cela se traduit dans les documents du PLU par les évolutions suivantes :

- sur le plan de zonage n°34 : adaptation de la servitude d'EBC (réduction de 674 m<sup>2</sup> et création de 682 m<sup>2</sup>)
- sur la planche Ville de Pierre VP14 :
  - les cours sont mises en emprise 100 pour permettre leur requalification

- l'emprise 100 est étendue en limite de propriété avec une hauteur autorisée à 6 mètres
- un périmètre d'application de la hauteur à 9 mètres est mis dans l'emprise 50
- un périmètre d'application de la hauteur à 6 mètres est mis sur la nouvelle emprise 100
- une emprise 50 est établie à l'avant de la façade arrière
- des traits de protection sont modifiés

Cette procédure est menée par la Communauté urbaine de Bordeaux compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 8 février au 8 mars 2013. Le bilan de la concertation a été arrêté par le conseil de communauté lors de sa séance du 26 avril 2013.

Le Centre National de la Propriété Forestière a été consulté sur la réduction de l'EBC, le dossier a fait l'objet d'un avis tacite.

Le 19 avril 2013 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 10 juin 2013 au 10 juillet 2013 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis une avis favorable au projet sous réserve :

- que le nouveau parking ne fasse effectivement que 30 places
- de la création d'une haie paysagère entre le parking et l'EBC (espace boisé classé à conserver ou à créer), infranchissable par les véhicules.

Le commissaire enquêteur a également recommandé de bien étudier la fonction accueil et l'emplacement des cuisines. Il propose d'aménager un emplacement de parking prévu pour les voitures en local à vélo ce qui le sortirait du champ visuel de l'arrivant. Il estime qu'il serait peut-être préférable de laisser les cuisines et les salles à manger à l'emplacement actuel.

Concernant les réserves, il peut être indiqué que le nouvel espace dédié au parking, qui a fait l'objet du déclassement de l'EBC, est effectivement calibré pour l'implantation de 30 places de stationnement. Pour ce qui est de la création d'une haie paysagère entre le parking et l'EBC, cet aménagement relève de la phase opérationnelle du projet, l'EBC permet en effet la création de haies.

Les recommandations formulées par le commissaire enquêteur qui portent sur l'aménagement de l'accueil et l'emplacement des cuisines ne relèvent ni de la révision simplifiée du PLU, ni du futur permis de construire. Elles ne s'adressent donc qu'au porteur du projet de restructuration.

En conséquence, du point de vue de la procédure de révision simplifiée du PLU, les réserves peuvent être considérées comme ayant été levées.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour le projet de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la Communauté urbaine.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil municipal,**

VU le code de l'urbanisme et notamment l'ancien article L123-13

VU l'ordonnance 5 janvier 2012 et notamment son article 19

VU le PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux en vigueur

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur  
VU le dossier de révision simplifiée du PLU de la Cub

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que le projet de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, de par les activités de cette structure ainsi que les qualités patrimoniales et paysagères des lieux, présente un intérêt général pour la collectivité

**CONSIDERANT** que les réserves accompagnant l'avis favorable du commissaire enquêteur sont levées

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : d'émettre un avis favorable à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

Révision simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Dossier

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

Révision simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Rapport de présentation de la Révision simplifiée

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## **Introduction**

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme portant sur le centre Louis Beaulieu à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012 afin de permettre la mise en œuvre d'une opération de restructuration.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité, pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée.

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► **Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 28 septembre 2012.**

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 date d'application de l'ordonnance du 2 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

*«- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité*

*- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».*

► **Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.**

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 8 février au 8 mars 2013, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012.

A l'issue de la concertation, le conseil de communauté en a arrêté le bilan.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a également donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Sysdau, Commune, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie.

Un EBC (Espace Boisé Classé à Conserver) étant supprimé, le Centre National de la Propriété Forestière a été consulté. Celui-ci n'ayant pas formulé d'avis dans le délai de 2 mois, il est réputé favorable.

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et le bilan de la concertation ont été annexés au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin au 10 juillet 2013.

A l'issue de cette enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier est présenté pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la CUB.

Par la suite, le dossier de révision simplifiée sera soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers – façonner la ville de demain et plus particulièrement son urbanité** -

L'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu se situe dans un quartier constitué. Le projet fait état d'une volonté d'ouverture vers l'extérieur. La construction du pôle culturel ouvert à tous participera de l'attractivité du quartier et du confort urbain offert aux habitants au travers d'une offre de service culturel de proximité. Il vient conforter la centralité du quartier Saint-Genès en complétant l'offre d'équipements déjà présents (établissements scolaires, hôpital, EHPAD, crèche, jardin de quartier).

- pour une **Qualité urbaine et patrimoniale affirmée**:

▪ **Valoriser le patrimoine et le paysage urbain**

Les orientations urbaines et architecturales définies pour la restructuration de ce site favorisent sa mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti et non bâti.

► La révision simplifiée du PLU pour l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement de ce secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En effet, le projet tend à la valorisation des qualités urbaines et architecturales des lieux. Il va permettre la réalisation de travaux de mise en conformité du bâti, de repenser le fonctionnement des diverses activités dans un souci d'amélioration de l'usage. Il va permettre de rendre accessible le cœur d'îlot vert en le reliant avec le parc public situé à proximité. Un projet paysager a été élaboré qui intègre la protection des arbres remarquables. Seuls des arbres de qualité moindre nécessitent d'être abattus. Des mesures compensatoires comprenant la plantation de nombreux sujets sont prévues.

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 date d'application de l'ordonnance du 2 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme.

Cette procédure vise à permettre la restructuration du centre Louis Beaulieu situé dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux. Cette opération va permettre d'améliorer le fonctionnement des activités notamment culturelles et d'enseignement à destination du public dispensées sur le site, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager. Elle présente un intérêt pour la collectivité.

### ► Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

#### ▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques

- la planche de zonage n° 34 est modifiée

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7

- la planche ville de pierre VP14 est modifiée

### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

#### ► **Objet de la révision simplifiée :**

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre la mise en œuvre de l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux.

Cet ensemble, identifié pour son intérêt architectural et urbain, est composé de plusieurs bâtiments religieux. Son intérêt paysager réside également dans un cœur d'îlot qui comprend un verger et un parc planté dont une partie est occupée par du stationnement. Un espace boisé classé à conserver (EBC) grève une partie de l'espace.

Le centre Louis Beaulieu abrite, outre le séminaire, des espaces de formation pour les laïques, des services diocésains, des services aux familles des malades de l'hôpital Bergonié et des chambres pour l'hébergement de passage.

L'Archevêché souhaite améliorer la fonction d'accueil et développer la capacité de la salle de conférence et de la bibliothèque. Il est également projeté de transformer le site en maison diocésaine, lieu de rencontre, d'enseignement, de culture, ouvert à tous. Une partie restreinte sera réservée au séminaire.

Il est apparu nécessaire de repenser la distribution et la répartition des fonctions : l'accès sur la rue Saint-Genès doit être repensé et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies.

Le projet porte sur la réhabilitation des corps de bâtiments existants, la construction d'un pôle culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium, la réalisation d'un parking paysager.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à adapter la servitude d'espace boisé classé, préciser la règle et modifier les emprises constructibles : parties de l'édifice à préserver et celles qui peuvent être démolies pour les remplacer par des constructions nouvelles.

La démolition d'un bâtiment sur rue, dont la qualité n'est que relative, permettrait de rétablir la symétrie des parties de l'édifice de part et d'autre de la chapelle et d'aménager un accès plus large, de séparer automobiles et piétons, de mettre en valeur la chapelle et de ménager une continuité au sud.

Il est donc proposé :

- d'augmenter les emprises 100 sur les cours irrégulières de manière à permettre leur requalification et de ménager les relations fonctionnelles entre les divers corps de bâtiments,
- d'étendre l'emprise 100 en limite de propriété de manière à reconfigurer la cour avec une hauteur autorisée à 6mètres,

- d’augmenter la hauteur autorisée dans l’emprise 50 de manière à implanter une extension en accord avec les hauteurs des constructions existantes sur la parcelle voisine, soit une hauteur autorisée de 9 mètres,
- de modifier le dessin de l’EBC de manière à régulariser sa géométrie,
- d’établir une emprise 50 à l’avant de la façade arrière avec une hauteur autorisée à 3 mètres,
- de modifier le trait de protection sur la partie du bâtiment devant être démolie.

► **Exposé des changements apportés au PLU :**

Les évolutions du PLU pour permettre la restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ **actualisation du rapport de présentation**

- le rapport de présentation de la révision simplifiée est rajouté,
- la partie « B – Le projet » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ **modification du plan de zonage n° 34**

- adaptation de l'EBC (suppression et création)

▪ **modification du document graphique VP14 annexé au chapitre 7 du règlement**

- transformation d'une emprise 0 en emprise constructible 100 en cœur d’îlot et sur les cours
- transformation d'une emprise 0 en emprise constructible 50 en cœur d’îlot
- définition d'un périmètre d'application de la hauteur de façade à 6m sur la nouvelle emprise constructible 100
- définition d'un périmètre d'application de la hauteur de façade à 9m sur l'emprise constructible 50 existante
- suppression de 2 filets de protection de façade sur une partie de la construction rue Saint-Genès.

## 9 – Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006

Le chapitre B4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété par le point ci-dessous.

### 9-X - La Révision Simplifiée du PLU n°

#### ► Contexte

Le centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux, outre le séminaire, abrite des espaces de formation, des services diocésains, des services d'accueil pour les familles des malades de l'hôpital Bergonié. L'objectif de l'Archevêché est d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble des activités.

Il est projeté de transformer ce site en maison diocésaine, lieu de rencontre, d'enseignement, de culture et de partage, ouvert à tous.

Il est apparu nécessaire de repenser la distribution et la répartition des fonctions sur le site : l'accès sur la rue Saint-Genès doit être modifié et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies, la construction d'une extension et la réalisation de nouvelles places de stationnement sont également nécessaires.

Le projet consiste à :

- réhabiliter le patrimoine bâti existant pour le valoriser
- construire un pôle culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium ainsi qu'un parking paysager.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet en réduisant une servitude d'espace boisé classé à conserver, qui est recréé par ailleurs, en précisant la règle et en adaptant les emprises constructibles. Il s'agit de préciser les parties de l'édifice à préserver et celles pouvant être démolies pour les remplacer par de nouvelles constructions.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne une opération de restructuration d'un site comprenant des bâtiments religieux ayant un intérêt architectural ainsi qu'un parc en cœur d'îlot afin d'en améliorer la fonctionnalité et permettre leur ouverture vers l'extérieur.

Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièce graphique :
  - . la planche de zonage n° 34 est modifiée pour prendre en compte l'adaptation de l'espace boisé classé à conserver (EBC)
- le règlement – pièce graphique annexée au chapitre 7 :
  - . la planche VP14 est modifiée
    - les cours sont mises en emprise 100 pour permettre leur requalification
    - l'emprise 100 est étendue en limite de propriété avec une hauteur autorisée à 6 mètres
    - un périmètre d'application de la hauteur à 9 mètres est mis dans l'emprise 50
    - un périmètre d'application de la hauteur à 6 mètres est mis sur la nouvelle emprise 100
    - une emprise 50 est établie à l'avant de la façade arrière
    - des traits de protection sont modifiés

## Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

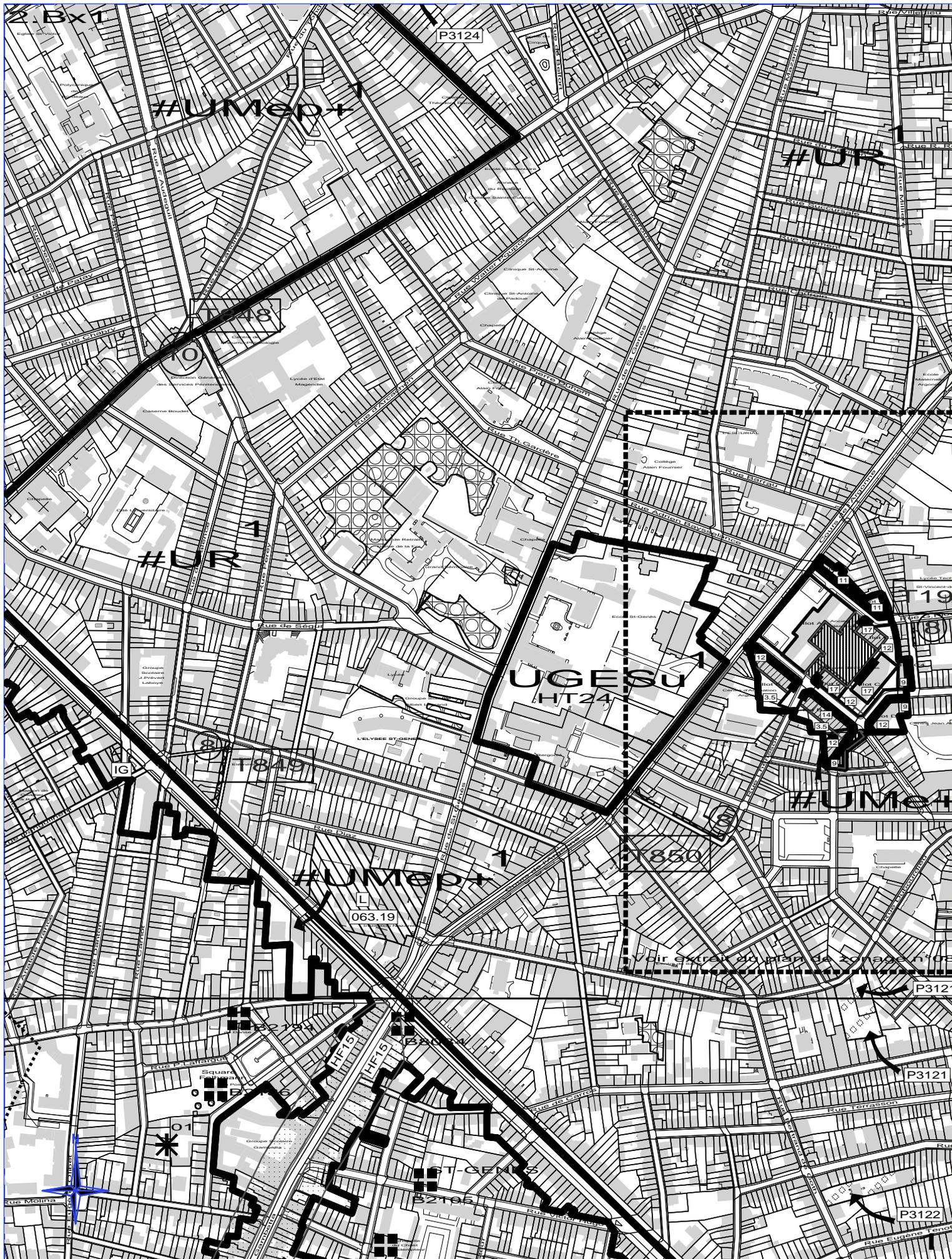
Révision Simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

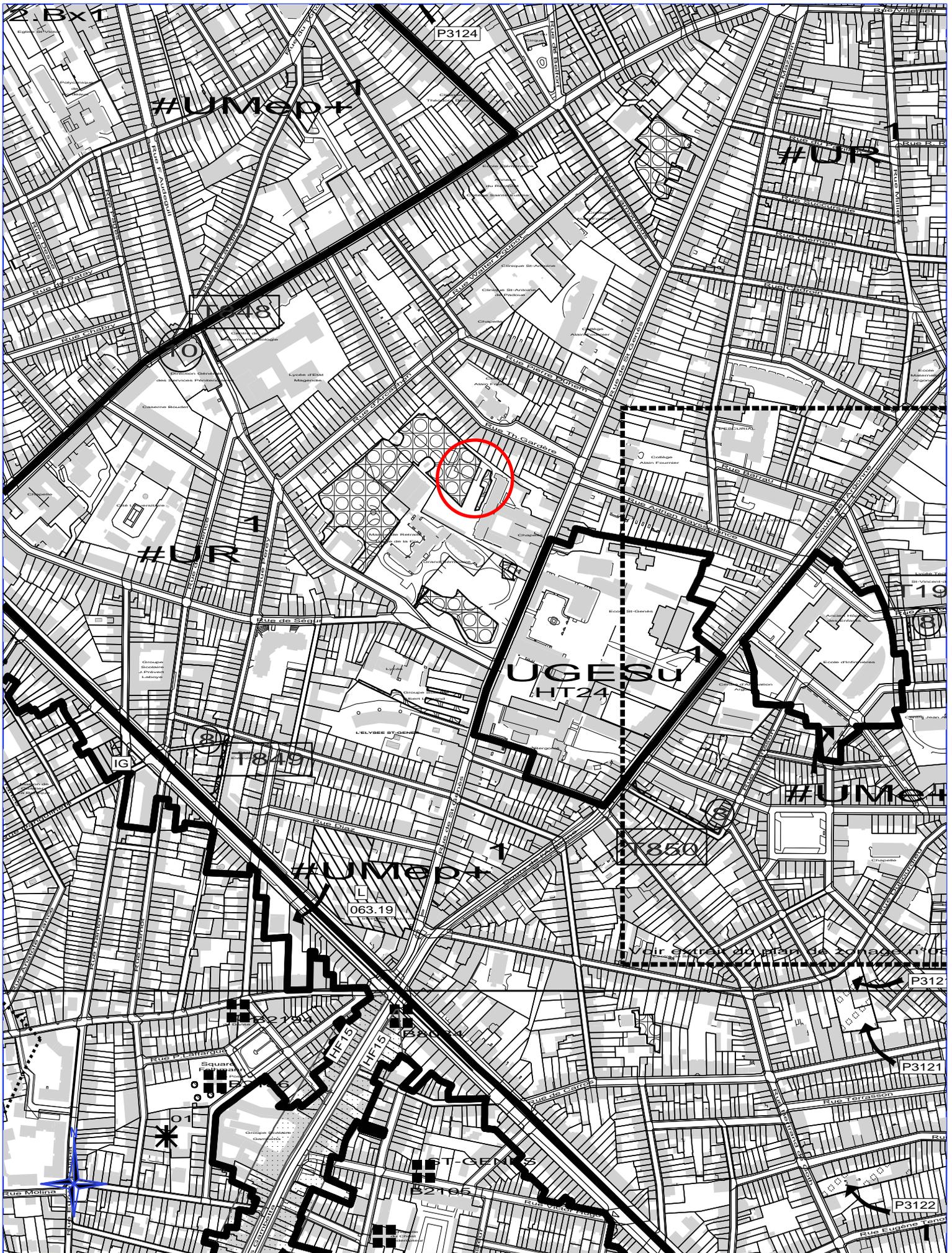
Planche de zonage N°34 (partielle)



RS - Bordeaux - version en vigueur 2013

Echelle : 1/5000

18/02/2013



## Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

Révision Simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Planche Ville de Pierre de N°14 (partielle)



RS - Bordeaux - version en vigueur 2016

Echelle : 1/1000

18/02/2013



RS - Bordeaux - version révisée 1317

Echelle : 1/1000

18/02/2013

# PROJET D'OPERATION DE RESTRUCTURATION Centre Louis Beaulieu

BORDEAUX

## NOTICE DE PRESENTATION

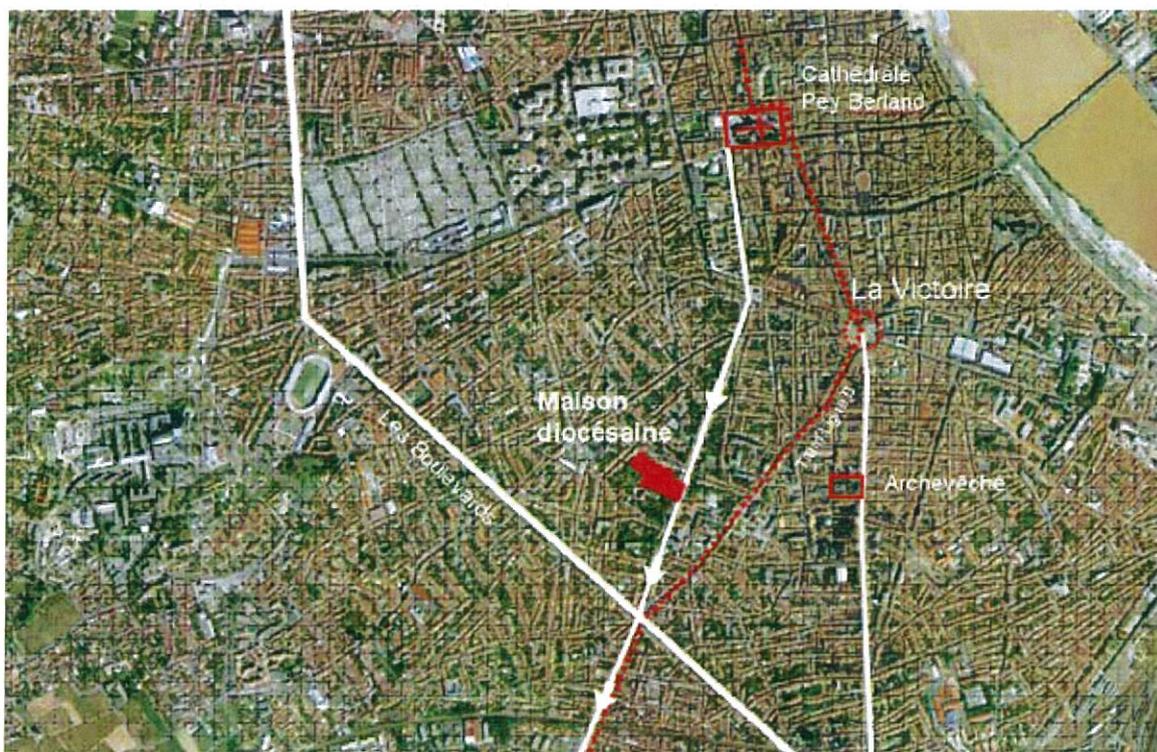
### LE CONTEXTE

---

Le Centre Louis Beaulieu (à l'origine un couvent de Carmélites) se situe dans la rue Saint-Genès en face d'une école. Il est identifié dans le plan local d'urbanisme (zone UR) pour son intérêt architectural et urbain et protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le parc qui accompagne l'ensemble est identifié comme espace boisé classé.

L'ensemble est composé de plusieurs bâtiments religieux autrefois entièrement occupés par le grand séminaire et dédié à la formation des prêtres catholiques de la région bordelaise. Côté rue, la façade est marquée par un porche identifiant l'entrée des véhicules et des piétons, la chapelle datant du XXème siècle et une entrée privée.

#### Plan de situation



Les façades de deux corps de bâtiments symétriques se développent de part et d'autre de la façade de la chapelle. Ils s'organisent autour de cours dans la profondeur de la parcelle. A l'arrière, un grand jardin planté est séparé des parcelles voisines par des murs en pierre. La diminution du nombre de vocations a eu pour conséquence la diversification des activités sur le site.

Aujourd'hui, cette maison diocésaine abrite, outre le séminaire, des espaces de formation pour les laïques comprenant amphithéâtre, salles de réunion et bibliothèque, des services diocésains, des services aux familles des malades de l'hôpital Bergonié situé en face, et des chambres pour l'hébergement de passage. Le jardin est en partie occupé par des places de stationnement.

L'ensemble des bâtiments composant l'édifice est identifié comme construction protégée sans distinction entre ses parties. Les emprises 100 reproduisent le dessin de l'emprise au sol existante.

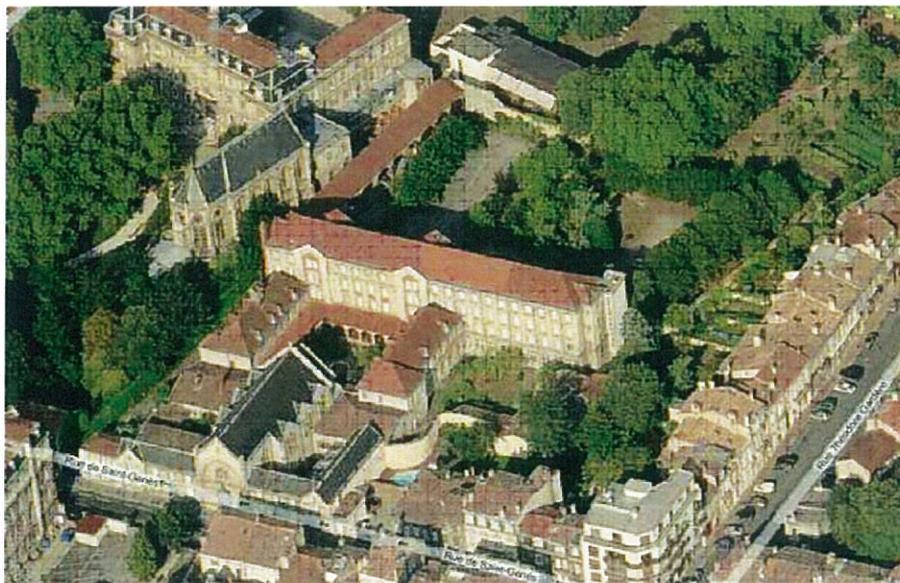
Une emprise 50 de 1312 m<sup>2</sup> longe le mur sud de la limite de propriété. La hauteur HF autorisée pour cette emprise est de 3 mètres. Le reste de la parcelle est couverte par une emprise 0.

Par ailleurs, un espace boisé classé couvre une partie du jardin à l'arrière. Sa géométrie est irrégulière.

Vue aérienne



Vue à vol d'oiseau



Façade sur rue – Entrée (véhicule et piétonne)



Zone d'entrée : bâtiment des cuisines - Entrée à droite =>

Vue sur le cloître





Bâtiment en R+3 sur le parc



Le parc



La voie d'accès pour les véhicules vue depuis le parking



**D-2013/749**

**Révision simplifiée n°38 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux. Opération de restructuration groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT**

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

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de 6 modifications, d'une modification simplifiée, de plusieurs révisions simplifiées et de diverses mises en compatibilité.

L'article 19 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites au 1<sup>er</sup> janvier 2013 les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Ainsi, l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme stipulait qu'une révision simplifiée du PLU pouvait être engagée afin de permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité.

Par délibération du 24 juin 2011, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet d'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.

Ce projet d'opération de reconversion répond à un besoin d'intérêt général. En effet l'établissement Albert Le Grand à Bordeaux assure des activités éducatives.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation de l'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- **pour une ville de proximité** en renforçant l'attractivité résidentielle des quartiers et en participant à l'équilibre et la diversité des fonctions. Cela favorise la mixité et l'offre de services dans un secteur par ailleurs très bien desservi par les transports en commun.
- **pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée** par la valorisation du patrimoine. L'établissement scolaire a engagé un programme de requalification et de valorisation de son patrimoine bâti qui fait l'objet de prescriptions qualitatives dans le PLU.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles, située en zone UR (urbaine recensée) la constructibilité nécessaire à la restructuration du bâti. Pour cela, la possibilité d'emprise constructible évoluera. Elle se traduit sur les planches Ville de Pierre du règlement par

- la mise en emprise 50 d'emprises 0 et d'emprise 100
- la mise en emprise 100 d'emprises 0
- la mise en place d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 9 mètres sur une partie de cette emprise 50 et d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 12 mètres sur l'autre partie.

Cette procédure est menée par la Communauté urbaine de Bordeaux compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 5 septembre 2011 au 7 octobre 2011.

Le 5 juillet 2012 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 17 septembre 2012 au 17 octobre 2012 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis :

**UN AVIS FAVORABLE :**

sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux concernant le projet de restructuration du Groupe scolaire Albert le Grand.

**SOUS RESERVE QUE :**

la Mairie de BORDEAUX n'apporte aucune autre modification au projet que celle de l'annulation du bâtiment prévu dans la périmètre d'application de la hauteur de façade à 12 mètres faisant face à l'entrée de l'établissement. Sur cette emprise le taux de construction porté à 50 doit être réduit dans sa partie Sud qui jouxte l'allée d'accès à la Résidence Elysée Saint Genès, afin de supprimer toute possibilité de réalisation d'un bâti à l'avenir.

Pour faire suite à cette réserve, les documents du PLU ont été adaptés dans le sens demandé à savoir la diminution de l'emprise constructible en cœur d'îlot en mitoyenneté de la résidence.

Du point de vue de la procédure de révision simplifiée du PLU, cette réserve est donc levée.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour le projet de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la Communauté urbaine.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil municipal,**

VU le code de l'urbanisme et notamment l'ancien article L123-13  
VU l'ordonnance 5 janvier 2012 et notamment son article 19  
VU le PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux en vigueur  
VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur  
VU le dossier de révision simplifiée du PLU de la Cub

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que le projet de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux présente un intérêt général pour la collectivité

**CONSIDERANT** l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une réserve qui a pu être levée

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** d'émettre un avis favorable à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

**MME TOUTON. -**

Deux révisions simplifiées du PLU afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

La première concerne le terrain du Centre Beaulieu qui est composé de plusieurs bâtiments protégés et d'un parc en partie classé.

Il abrite le séminaire, des espaces de formation et des services essentiellement destinés aux familles de malades de l'Hôpital Bergonié.

Ce centre a l'ambition de se restructurer et de devenir un lieu de rencontres, d'enseignement et de culture ouvert à tous, ce qui nécessite une modification de la constructibilité, soit par des emprises au sol, soit par des hauteurs plus importantes et par modification de la zone boisée classée.

Les espaces boisés supprimés qui sont en réalité aujourd'hui des parkings seront compensés par le classement de surfaces équivalentes.

Cette révision a fait l'objet d'une enquête publique et d'un avis favorable avec réserve du commissaire enquêteur.

La seconde révision proposée concerne le terrain du groupe scolaire Albert Le Grand qui lui aussi veut assurer son développement et maintenir son implantation dans le quartier Saint Genès. Il doit pour cela se restructurer, construire un internat et à terme un nouveau bâtiment pour le lycée. Reconstruire aussi son école maternelle et mettre aux normes l'école primaire.

Il s'avère donc nécessaire d'adapter le PLU pour donner de la constructibilité au cœur d'îlot et davantage de possibilités de hauteur en façade.

**M. LE MAIRE. -**

Pas d'observations ?

M. ROUYEYRE

**M. ROUYEYRE. -**

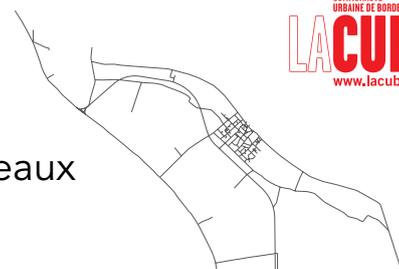
Abstention sur cette dernière délibération.

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

Révision simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Dossier

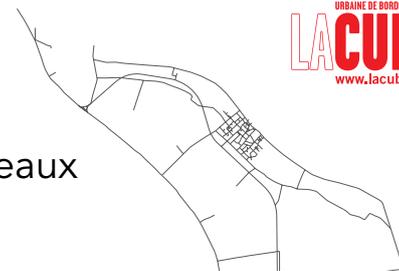
**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

Révision simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Rapport de présentation de la Révision simplifiée

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## Introduction

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans le quartier Saint Genès à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 24 juin 2011 afin de permettre la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité, pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée.

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► **Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 28 septembre 2012**

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, supprime la procédure de révision simplifiée du PLU. Cependant, l'article 19 indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites avant cette date les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

*«- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité*

*- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».*

► **Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.**

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 5 septembre au 7 octobre 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 24 juin 2011.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le conseil de Communauté en fin de procédure.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Sysdau, Commune, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie.

Le compte rendu de cette réunion a été annexé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 17 septembre au 17 octobre 2012.

A l'issue de cette enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier est présenté pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour le projet d'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers**

Les activités d'enseignement de l'établissement Albert Le Grand à Bordeaux, au cœur du quartier Saint Genès, participent à l'équilibre et la diversité des fonctions. Cela favorise la mixité et l'offre de services dans un secteur par ailleurs très bien desservi par les transports en commun.

- pour une **Qualité urbaine et patrimoniale affirmée**:

▪ **Valoriser le patrimoine et le paysage urbain**

Dans le cadre de son évolution, l'établissement scolaire a engagé un programme de requalification et de valorisation de son patrimoine bâti qui fait l'objet de prescriptions qualitatives dans le PLU.

► La révision simplifiée du PLU pour la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand dans le quartier Saint Genès à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance. En effet il se situe dans la zone urbaine recensée (zone UR) de la ville de pierre dont l'objectif principal est d'assurer la préservation du patrimoine.

Le projet présenté préserve une grande partie du cœur d'îlot. Les EBC inscrits dans le PLU ne sont pas impactés.

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Cette procédure vise à permettre l'évolution du bâti et ainsi le maintien sur son site historique d'un établissement scolaire les plus anciens de Bordeaux qui assure une mission de service public dans le domaine éducatif. L'implantation du groupe scolaire dans le quartier Saint Genès contribue à la mixité des fonctions. La proximité du TCSP participe à la mobilité durable des élèves.

### ► Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

#### ▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7

- les planches ville de pierre VP13, VP14 et VP15 sont modifiées

### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

#### ► **Objet de la révision simplifiée :**

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre une opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.

Il s'agit d'un des établissements privés les plus anciens de Bordeaux qui est agréé pour accueillir 600 élèves, de la maternelle au lycée, avec internat.

Il occupe un ensemble de parcelles dans le secteur de Saint Genès et participe à la vie de quartier. Il s'avère que le maintien sur son site historique nécessite sa restructuration et la requalification de son bâti.

C'est pourquoi l'établissement a engagé un programme de requalification de son bâti. Un plateau sportif et un préau ont été réalisés durant les trois dernières années. Il est également prévu :

- la construction d'un internat pour garçon et la reconstruction de l'école maternelle
- la mise aux normes d'accessibilité de l'école primaire (restructuration des circulations, création d'un ascenseur, élargissement des entrées des salles...) et sa requalification thermique
- la restructuration et l'extension du collège
- la requalification de l'internat pour filles
- la restructuration et la requalification du pavillon central regroupant salles et administration
- enfin, à terme, la construction d'un nouveau bâtiment surélevé pour le lycée.

Le parcellaire est vaste mais peu exploitable car en majeure partie en coeur d'îlot d'autant que l'établissement doit préserver des cours pour chaque classe d'âge.

Les projets sont aujourd'hui trop contraints par les exigences réglementaires d'épannelage volumétrique et par le manque de constructibilité en coeur d'îlot qui interdit de doubler le bâtiment à rez-de-chaussée de l'école primaire.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire à la restructuration du bâti. Pour cela, la possibilité d'emprise constructible évoluera.

► **Exposé des changements apportés au PLU :**

Les évolutions du PLU pour permettre la mise en œuvre d'une opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux dans le quartier Saint Genès, portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ **actualisation du rapport de présentation**

- le rapport de présentation de la révision simplifiée est rajouté,
- la partie « B – Le projet » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ **modification du document graphique (VP 13, VP14 et VP15) annexé au chapitre 7 du règlement**

- mise en emprise 50 d'emprises 0 et d'emprise 100
- mise en emprise 100 d'emprises 0
- mise en place d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 9 mètres sur une partie de cette emprise 50 et d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 12 mètres sur l'autre partie.

## 9 – Les évolutions du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006

Le chapitre B4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété par le point ci-dessous.

### 9-X - La Révision Simplifiée du PLU n°

#### ► Contexte

Le groupe scolaire Albert Le Grand, pour assurer son développement et maintenir son implantation dans le quartier Saint Genès à Bordeaux, doit restructurer et requalifier son bâti.

Ce projet d’opération porte sur la construction d’un internat et à terme d’un nouveau bâtiment pour le lycée, sur la reconstruction de l’école maternelle, sur la mise aux normes d’accessibilité et la requalification thermique de l’école primaire, sur la restructuration et l’extension du collège, sur la requalification de l’internat pour filles, ainsi que sur la restructuration et la requalification du pavillon central.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour donner de la constructibilité en cœur d’îlot dans un parcellaire peu exploitable, en fonction des contraintes propres au fonctionnement de ce type d’établissement.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’une opération de restructuration d’un équipement d’intérêt général pour la collectivité.

Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7 :  
Les planches VP 13, VP14 et VP15 sont modifiées afin de permettre le développement de l’établissement scolaire. Les fonds de parcelles de cet îlot donnant sur la rue de Magenta, qui étaient en emprise 0, sont ainsi en emprise 50, les parties en emprises 50 sont mises en emprise 100.  
De même, la partie en cœur de la parcelle où se situe actuellement l’établissement est mise en emprise 50, alors que précédemment elle était couverte d’une emprise 0 et d’une emprise 100.  
Deux périmètres d’application de la hauteur de façade couvrent ces nouvelles emprises 50 : l’un de 12 mètres face à l’entrée de l’établissement et l’autre à 9 mètres.

## Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

Révision Simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Planche Ville de Pierre de N°13 (partielle)

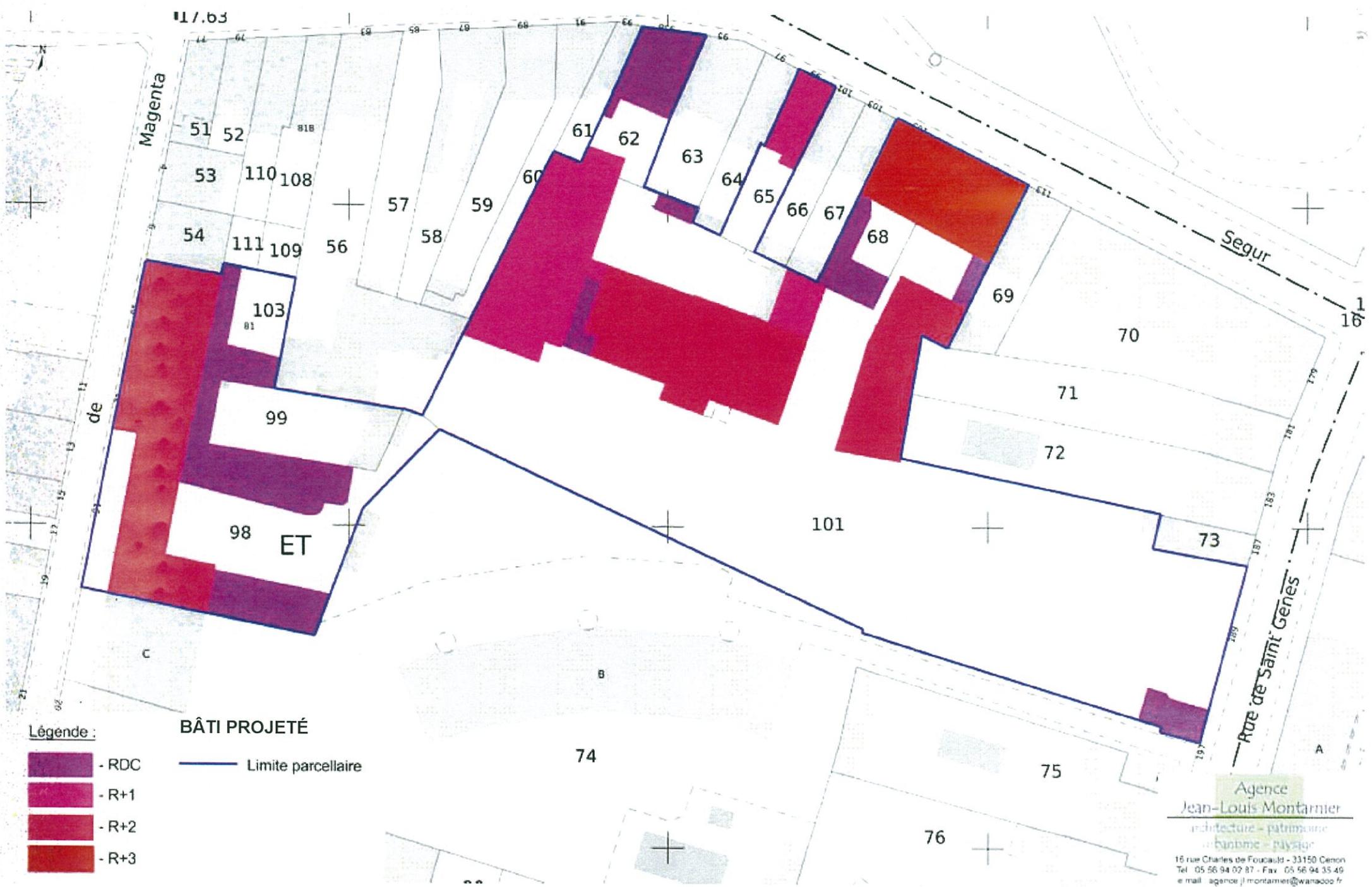




Bordeaux - Groupe scolaire Albert Le Grand - version révisée

Echelle : 1/1000

22/07/2013



- Légende :**
- RDC
  - R+1
  - R+2
  - R+3
  - Limite parcellaire

**Agence**  
**Jean-Louis Montarnier**  
 architecture - patrimoine  
 - urbanisme - paysage  
 16 rue Charles de Foucauld - 33150 Cernon  
 Tel. 05 56 94 02 87 - Fax 05 56 94 35 49  
 e mail : agence.j.montarnier@wanadoo.fr

**D-2013/750**

**Opération de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Jean.  
Projet d'avenant à la convention du 28 avril 2005 avec  
l'ANRU. Autorisation de signature.**

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

Mesdames, Messieurs,

En sa qualité de porteur de projet, la Ville de Bordeaux a signé le 28 avril 2005 la convention du projet de rénovation urbaine de Bordeaux – Saint Jean qui définit les engagements respectifs de l'ensemble des partenaires, la Ville, l'Etat, l'ANRU, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA HLM Domofrance.

Ce projet arrive à son terme, l'ensemble des opérations étant réalisées ou en cours de réalisation à ce jour :

- démolition de 440 logements et dédensification du site avec la reconstitution de l'offre pour partie sur l'îlot (182 logements), le reste étant réalisé en diffus sur l'ensemble de la ville,
- recomposition urbaine de l'îlot et intégration dans le tissu urbain environnant avec la création de deux voiries nouvelles et la constitution d'îlots à taille humaine bénéficiant de cours intérieures végétalisées,
- diversification de l'offre de logements avec la création de 79 logements en accession sociale à la propriété sur site.

L'avenant n°3 permet de clôturer la convention et a pour objectifs de :

- valider le retrait de la Foncière Logement des contreparties qui lui étaient initialement réservées sur le site (terrain Saget),
- mettre à jour les plans de financement de plusieurs opérations,
- définir les dates limites de demande de premier acompte et de solde pour l'ensemble des opérations non encore soldées du projet.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Maire à signer l'avenant n°3 à la convention de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Jean et tous les documents y afférant.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Cette délibération concerne l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Saint Jean qui est aujourd'hui terminée. Elle a permis de recomposer entièrement ce quartier, de diversifier et d'améliorer considérablement l'offre de logements et la qualité de vie des habitants.

L'avenant qui vous est proposé permet de clôturer la convention qui avait été signée par tous les partenaires en 2005.

**M. LE MAIRE. -**

M. RESPAUD

**M. RESPAUD. -**

Monsieur le Maire, bravo. Je crois que l'opération de renouvellement urbain s'avère assez positive pour les habitants et pour l'urbanisme dans le secteur.

Et heureusement, cerise sur la bûche de Noël, La Foncière du Logement a renoncé à construire une tour de 60 m au milieu du site qui aurait dénaturé le projet initial, qui pourtant avait tout votre soutien comme l'écrit le Président de La Foncière du Logement, ou le Directeur Général de Domofrance en 2010, je cite : « Connaissant l'intérêt vif de la Ville de Bordeaux pour la réalisation d'une tour sur le site... etc ».

Une tour, c'était le cas de le dire : 60 m de haut, 15 étages, 15 logements. Vous étiez le seul, Monsieur le Maire, à penser que c'était bien.

Ce n'était pas du tout l'appréciation des locataires sur le secteur qui avaient lancé une pétition contre cette tour qui modifiait complètement le paysage.

Mais ouf ! En tout cas j'espère que ce n'est pas qu'un répit puisqu'il semblerait que vous recherchiez encore des promoteurs pour y parvenir.

Il est bien signalé ici que le projet qui sera développé par notre maître d'ouvrage sur le site devra participer à la diversification de l'offre de logements du quartier. Ce qui veut dire en langage codé que vous souhaitez maintenir sur ce lieu un immeuble où les loyers seront très élevés. Un immeuble pour riches.

Nous nous y opposerons, d'autant plus que sur ce secteur le logement social est largement développé et qu'il manque un équipement important. Je l'ai dit, je le redis, et je le répèterai, un centre d'animation y est nécessaire.

Pourquoi refusez-vous que dans ce lieu désormais libre un centre d'animation puisse être créé qui permette aux adolescents vivant dans ce quartier de s'y retrouver au lieu de squatter, comme c'est le cas, les cages d'escaliers les unes après les autres ?

Il y a deux poids de mesure dans cette ville. Dans tel quartier on met les tours, dans l'autre on met les centres de loisirs.

Nous voterons bien sûr, pour cette délibération, mais nous nous opposerons avec force à toute création de tour dans le secteur.

J'espère, Monsieur le Maire, que vous y mettrez un jour ou l'autre un centre d'animation qui est vraiment nécessaire en ce lieu. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions sur ce projet d'avenant ?

(Aucune)



PLAN DE FINANCEMENT 2004 - 2008 - FAT pr@visionnelle

N° PROJET : 020 - avenant n°3		LOCALISATION										CONTRIBUTIONS															PRETS		ECHANCIER																
ZONE INTERVENTION		INSEE ZONE COMMUNE																																											
33039/Bégles/ART 6 accordé/St Jean		7299002 33039																																											
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N° INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c + N° de famille d'opération) + N° chronologique de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques réalisées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) + N° chronologique de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques réalisées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) + N° chronologique de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques réalisées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)																																													
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ETAT	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour m@moir	Pour m@moir	Demarrage	Dur@e en @n																				
	ZUS DE RATTACHEMENT (ou assimilé)	NBRE	TYPE (M.I.R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Pr@n PRU	Pr@n CIL	Ann@e	semestre	semestre																			
<b>01 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>																																													
020 7299002 01 0001	Achat de foncier Ville/DMF, Démolition, relo	OPC	7299002	33063	3R+1	R+1R+11	440	27 321,00	26 894,53	433,13	33/DOMOFRANCE SA/4582049630	11 733 624,76	7,23%	12 582 379,08	11 833 591,31	610 000,00	5,15%	1 380 000,00	11,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 581,50	0,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 112 181,81	26,30%	6 693 828,01	56,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2003	2	5	V				
<b>SOUS TOTAL 01 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>				3			440	27 321,00	26 894,53	433,13		11 733 624,76		12 582 379,08	11 833 591,31	610 000,00	5,15%	1 380 000,00	11,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 581,50	0,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 112 181,81	26,30%	6 693 828,01	56,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00								
<b>02 PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>																																													
020 7299002 02 0001	S/ Site - BX R. E. Leroy - 76 PLUS CD, H/ Site	OPC	7299002	33063	3R+1	R+1R+11	421	29 735,44	38 823,18	1 965,49	33/DOMOFRANCE SA/4582049630	55 397 690,63	5,50%	58 444 557,34	58 444 557,34	1 781 059,35	3,05%	575 684,82	0,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	49 730 163,66	85,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	227 466,43	0,39%	6 130 183,03	10,49%	45 922 947,58	78,58%	31 895 847,47	3 088 005,60	2005	1	14	V				
<b>SOUS TOTAL 02 PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>				421			421	29 735,44	38 823,18	1 965,49		55 397 690,63		58 444 557,34	58 444 557,34	1 781 059,35	3,05%	575 684,82	0,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	49 730 163,66	85,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	227 466,43	0,39%	6 130 183,03	10,49%	45 922 947,58	78,58%	31 895 847,47	3 088 005,60								
<b>08 AMNAGEMENTS</b>																																													
020 7299002 08 0001	Création Rue Saget, Création Rue Belle Etoile	OPC	7299002	33039				0,00	0,00	0,00	33/DOMOFRANCE SA/4582049630	739 965,00	19,60%	884 999,49	739 965,00	0,00	0,00%	620 000,00	83,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	119 964,72	16,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2007	1	9	V				
<b>SOUS TOTAL 08 AMNAGEMENTS</b>								0,00	0,00	0,00		739 965,00		884 999,49	739 965,00	0,00	0,00%	620 000,00	83,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	119 964,72	16,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00								
<b>09 EQUIPEMENTS PUBLICS</b>																																													
020 7299002 09 0001	Maison Départementale de Solidarité et d'ins	OPC	7299002					0,00	0,00	0,00	33/DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	0,00	0,00%	7 000 000,00	7 000 000,00	0,00	0,00%	7 000 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2010	2	3	V		
<b>SOUS TOTAL 09 EQUIPEMENTS PUBLICS</b>								0,00	0,00	0,00		0,00		7 000 000,00	7 000 000,00	0,00	0,00%	7 000 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%						
<b>10 EQUIPEMENTS D'ESPACES COMMERCIAUX OU ARTISANAUX</b>																																													
020 7299002 10 0001	Façade Leroy - 114 parkings, Localit Bureaux	OPC	7299002					0,00	0,00	0,00	33/DOMOFRANCE SA/4582049630	3 340 000,00	0,00%	3 340 000,00	3 340 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 340 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 340 000,00	70,66%	2 340 000,00	0,00	0,00	0,00	2005	1	6	V
<b>SOUS TOTAL 10 EQUIPEMENTS D'ESPACES COMMERCIAUX OU ARTISANAUX</b>								0,00	0,00	0,00		3 340 000,00		3 340 000,00	3 340 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 340 000,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 340 000,00	70,66%	2 340 000,00	0,00	0,00	0,00						
<b>11 INTERVENTION SUR L'HABITAT PRIVÉ</b>																																													
020 7299002 11 0001	S/ Site - BX R. Saget - 39 Accession,	OPC	7299002					0,00	0,00	0,00	33/DOMOFRANCE SA/4582049630	14 738 453,00	0,00%	14 738 453,00	14 738 453,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 338 453,00	97,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	400 000,00	2,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2007	2	5	V
<b>SOUS TOTAL 11 INTERVENTION SUR L'HABITAT PRIVÉ</b>								0,00	0,00	0,00		14 738 453,00		14 738 453,00	14 738 453,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	14 338 453,00	97,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	400 000,00	2,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%						
<b>12 CONDUITE DE PROJET</b>																																													
020 7299002 12 0001	Plan stratégique local	OPC	7299002					0,00	0,00	0,00	33/COMMUNAUTE URBAINE DE BO	280 000,00	19,60%	334 880,00	280 000,00	0,00	0,00%	140 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	140 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2013	1	8	V		
<b>SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET</b>								0,00	0,00	0,00		280 000,00		334 880,00	280 000,00	0,00	0,00%	140 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	140 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%								
<b>TOTAL</b>				424		861	57 056,44					86 229 733,39		97 325 268,91	96 376 566,65	2 391 059,35	2,48%	2 715 684,82	2,82%	7 000 000,00	7,26%	0,00	0,00%	57 446 198,16	69,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 339 648,52	3,47%	13 483 975,76	13,99%	48 262 947,58	50,08%	34 235 847,47	3 088 005,60						

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs r@occup@rent ou non la TVA.

(2) Chaque op@ration est rep@tr@e dans le temps par :

le semestre au cours duquel elle d@marre (ann@e sur 4 chiffres suivi de d@cimal du N° du semestre dans l'ann@e sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une op@ration d@marre au cours du second semestre 2005)

La dur@e de l'op@ration expr@me en n@bre de semestre : 4 signifie que l'op@ration s@chelonne sur 4 semestre soit 24 mois



## AVENANT N°3



# A LA CONVENTION PLURI-ANNUELLE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE BORDEAUX SAINT-JEAN



Préfet d'Aquitaine  
Préfet de la Gironde





## Convention de Rénovation Urbaine

**BORDEAUX SAINT JEAN**

**Avenant N°3**



## SOMMAIRE

<b>Article 1 : Parties à l'avenant .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 2 : Identification de la convention initiale.....</b>	<b>5</b>
<b>Article 3 : Modifications successives .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 4 : Objet de l'avenant .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 5 : Modifications de la convention initiale.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 6 : Date d'effet et mesure d'ordre.....</b>	<b>16</b>
<b>Article 7 : Annexes .....</b>	<b>16</b>



## Préambule :

- **Exposé des motifs**

L'avenant n°3 a pour objectif d'acter le retrait de l'Association Foncière Logement des contreparties qui lui étaient initialement réservées sur le site de Bordeaux Saint-Jean (terrain Saget), conformément au courrier de la Foncière Logement à Domofrance du 2 février 2010.

Il vise également à mettre à jour les plans de financement des opérations de démolition inscrites à la convention.

Une nouvelle opération est intégrée, sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine de Bordeaux, intitulée « Plans stratégiques Locaux ».

Enfin, le présent avenant définit les dates limites de demandes de premier acompte et de demande de solde.



## Article 1 : Parties à l'avenant

**L'Agence nationale pour la rénovation urbaine**, établissement Public Industriel et Commercial de l'Etat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252 , dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris,  
Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

Représentée par son Directeur Général ,

ET

**L'Etat,**

Représenté par le préfet de la région Aquitaine, préfet de Gironde, délégué territorial de l'ANRU

ET :

**La commune de Bordeaux**, représentée par son Maire,

ci après dénommé le porteur de projet,

ET :

**DOMOFRANCE** , représenté par son Directeur Général, ci après dénommé le maître d'ouvrage,

ET :

**L'Association Foncière Logement**, représentée par son Président,

ET :

**La Communauté Urbaine de Bordeaux**, représentée par son Président,

ET :

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par son Directeur Régional,

**Les parties ont convenu de ce qui suit :**

## Article 2 : Identification de la convention initiale

Convention pluri-annuelle de la Ville de Bordeaux quartier Saint-Jean signée à Bordeaux le 28 avril 2005 (convention n°020).



## Article 3 : Modifications successives

N° de l'avenant	Date signature avenant	Nature de l'avenant	Nature des modifications
1	06/10/2008	simplifié	Mise à jour de la reconstitution de l'offre en logements sociaux
2	07/06/2010	général	Requalification de 40 PLUS-CD en 20 PLUS et 20 PLAI sans application des marges locales de loyer Affectation partielle des économies réalisées sur les démolitions sur des programmes d'accession sociale sur site et sur des augmentations de coûts d'opérations de reconstitution de l'offre (y compris surcharge foncière) Nouvelle répartition de l'enveloppe de Prêts Renouvellement Urbain en réutilisant les prêts partiellement mobilisés dans le cadre de l'opération commerciale. Actualisation des coûts et du calendrier du programme définitif de la reconstitution de l'offre qui avait été identifié dans le cadre de l'avenant simplifié n°1.  Validation par le comité d'engagement de l'ANRU du 26/01/2009

## Article 4 : Objet de l'avenant

Mise à jour du paragraphe relatif aux contreparties de la Foncière Logement pour acter le retrait de l'Association Foncière Logement des contreparties qui lui étaient initialement réservées sur le site de Bordeaux Saint-Jean (terrain Saget), conformément au courrier de la Foncière Logement à Domofrance du 2 février 2010.

Mise à jour des plans de financement des opérations de démolition inscrites à la convention, suite au paiement de solde notamment.

Dans la famille « 12 – conduite de projet », intégration d'une nouvelle opération sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine de Bordeaux intitulée « Plans stratégiques Locaux ».

Inscription des dates limites de demandes de 1<sup>er</sup> acompte et de demande de solde.

Mise en conformité de la convention initiale signée le 28/04/2005 avec la convention type validée par le Conseil d'Administration de l'ANRU le 28 Avril 2010.

Mise en conformité avec les nouvelles dispositions du règlement général et du règlement financier, conseils des 23 février 2011 et 4 mai 2011.



## 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 :

### **Article 5.1 : L'article 5 du titre III de la convention – « Les contreparties cédées à Foncière Logement » – est modifié comme suit :**

#### **Article 5 – Les contreparties cédées à Foncière Logement**

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine : elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La convention initiale du projet de rénovation urbaine de Bordeaux-Saint prévoyait deux sites de contreparties cédées à Foncière Logement à Bordeaux : rue Saget (dans le périmètre du projet de Bordeaux Saint-Jean) et rue Eugène Delacroix (quartier Belcier-Armagnac).

Au regard des caractéristiques économiques de l'opération immobilière envisagée initialement par Foncière Logement sur le site de Saint-Jean, rue Saget, avec les Ateliers Jean Nouvel - Habiter Autrement, le comité d'engagement de Foncière Logement a été amené à réexaminer les conditions financières de réalisation de l'opération. Compte tenu des fortes contraintes de cette opération et en dépit d'un travail important d'optimisation technique et économique du projet, à titre exceptionnel, Foncière Logement a dû renoncer à la réalisation d'une opération sur ce site de contrepartie.

**Au total, les contreparties proposées se limitent donc à la parcelle dite « Belcier Armagnac », située rue Eugène Delacroix, et représentent :**

- 32 logements collectifs
- 5 459 m<sup>2</sup> de SHON

**La Foncière Logement renonce définitivement à la contrepartie rue Saget, terrain de 240 m<sup>2</sup> environ, propriété de Domofrance, sur lequel il était initialement envisagé de construire une vingtaine de logements collectifs (Cf. annexe n°2).**

**Toutefois, dans le respect du projet urbain et du projet conventionné avec l'ANRU, le projet qui sera développé par un autre maître d'ouvrage sur ce site devra participer à la diversification de l'offre de logement du quartier.**

**Par ailleurs, le terrain initialement dévolu à la foncière Logement sera valorisé à hauteur de l'estimation des domaines soit 650 000€.**

Ces terrains sont détaillés dans les annexes n°2 et 3.

Au total, les contreparties cédées représentent 19 % des m<sup>2</sup> SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet conformément au tableau ci-dessous.



<b>Bilan SHON Saint Jean</b>				
Ilot 1	Domofrance	4 864,91	m <sup>2</sup>	17%
Ilot 2	Domofrance	10 123,67	m <sup>2</sup>	36%
Ilot 3	Domofrance	7 906,76	m <sup>2</sup>	28%
<b>Total Domofrance</b>		<b>22 895,34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>81%</b>
Belcier Armagnac	AFL	5 459,00	m <sup>2</sup>	19%
<b>TOTL Général</b>		<b>28 354,34</b>		<b>100%</b>

La non cession des contreparties à Foncière logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf VI-16).

Les contreparties définies à l'article 5 sont décrites ci-après :

<b>BELCIER ARMAGNAC</b>	
Adresse	Rue E. Delacroix
Situation en ZUS ? (oui/non)	Oui
Propriétaire(s) du terrain	- Parcelle privée BW 61 (acquisition dans le cadre de la DUP tramway) - Parcelle BW 62 (partiellement) : Gironde Habitat - Parcelle BW 60 (partiellement) : Communauté Urbaine
Utilisation actuelle du terrain	
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	Environ 2 350 m <sup>2</sup>
SHON (m <sup>2</sup> )	Environ 5 459 m <sup>2</sup> (contre 3 400 m <sup>2</sup> initialement envisagés sur ce site)
Date de transfert de propriété (mois/année)	2 <sup>ème</sup> semestre 2007
Références cadastrales	Cf plan en annexe 3
Éléments relatifs au type d'habitat	32 logements collectifs (contre 40 initialement envisagés sur ce site)

Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière Logement.

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous les conditions suspensives et résolutoires que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible ;
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies



devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière Logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement ;

- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement ;
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de la présente convention pluriannuelle Foncière Logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE ...) ne seront pas prises en charge par Foncière logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que Foncière Logement fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, caves ...).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.



**Article 5.2 :** Les sous-articles de l'article 4 du titre III de la convention – « Les opérations approuvés par l'ANRU » – sont modifiés comme suit :

– **L'article 4.1 du titre II de la convention – «L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet » – est modifié comme suit :**

#### Sous maîtrise d'ouvrage Communauté Urbaine de Bordeaux

Le présent avenant intègre également une opération nouvelle intitulée « Plan stratégique local » (PSL) dans la perspective des futures sorties de convention pluriannuelle sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ce PSL sera porté par la Communauté Urbaine de Bordeaux et aura une dimension d'agglomération.

La réflexion sur le devenir des quartiers de l'agglomération sera menée conjointement par les acteurs locaux liés au renouvellement urbain, les acteurs de la politique de la ville et les services déconcentrés de l'État.

Cette démarche a pour objectif d'une part, d'identifier les problématiques et les enjeux auxquels les quartiers se trouvent exposés et, d'autre part, de définir des pistes d'action sur le moyen et long terme.

Sur le plan urbain, le PSL vise à conforter les transformations des quartiers engagés dans le cadre des PRU. Son élaboration doit permettre aux porteurs de projets et à leurs partenaires de partager une vision commune sur :

- la vocation du (ou des) quartier(s) au sein de la ville et de l'agglomération à l'horizon de 10-15 ans,
- les conditions d'une gestion du quartier visant la pérennité et la poursuite des investissements.

Si la phase de démolitions/reconstructions se termine, la pérennisation des investissements passe notamment par le maintien d'un fonctionnement urbain et social de qualité. Un secteur rénové doit alors continuer à être attractif pour maintenir la mixité sociale qui était visée par le PNRU.

Par ailleurs, à la veille de la rédaction des nouveaux Contrats de Ville, il s'agit d'accentuer l'articulation entre les différentes politiques publiques au bénéfice des quartiers prioritaires. Ainsi, au-delà de la rénovation urbaine, l'éducation, le développement économique, la santé et la sécurité doivent également être interrogés en tant qu'éléments générateurs de la cohésion sociale.

Plus qu'un bilan des opérations, la clôture des conventions de rénovation urbaine est un moment propice à l'appréciation des transformations engagées dans les quartiers. Une vision intercommunale est alors souhaitée dans la mesure où elle permet d'appréhender à la fois le fonctionnement du quartier dans son environnement urbain et d'appréhender les dynamiques induites par le projet.

De cette manière, le PSL devra s'inscrire dans une dynamique territoriale en matière d'habitat, d'urbanisme, de peuplement, de transports voire de développement économique en tirant les enseignements des réalisations au regard d'une évolution urbaine de l'agglomération susceptible d'être peu favorable aux habitants des quartiers prioritaires.

L'élaboration du Plan Stratégique Local de la CUB est donc une invitation à réfléchir à la double question suivante : quelles sont les conditions locales de durabilité des réalisations accompagnées par l'ANRU dans les quartiers rénovés et comment prévenir le décrochage



des territoires fragiles et de leurs habitants sur le territoire intensif de l'agglomération bordelaise ?

Différents points devront être abordés par le PSL :

- la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines notamment à travers le développement des aménités et le développement économique ;
- des actions foncières, en matière d'urbanisme et de transports, les engagements relatifs au fonctionnement du quartier (Gestion Urbaine de Proximité) et la gestion des équipements ;
- le maintien ou l'impulsion des dynamiques liées à l'insertion par l'activité économique, la santé, l'éducation, la sécurité ;
- la mise en œuvre d'une stratégie communautaire garantissant l'attractivité et le rééquilibrage du territoire ;
- la gouvernance du PSL et du nouveau contrat de ville.

L'ANRU apporte un financement d'au maximum 20 000 € par convention pluriannuelle sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Sept conventions sont concernées, il s'agit de :

- Bassens le Bousquet
- Bègles Yves Farges
- Bordeaux Saint Jean
- Cenon – 18 mai 1945
- Lormont Carriet
- Lormont Génicart
- Floirac Libération

Ainsi, cet avenant acte une participation financière de l'Agence d'au maximum 140 000 €, pour un taux d'intervention de 50 %, au titre de la conduite du projet du PSL. Cette opération est financée par redéploiement d'économies sur les opérations de démolition des bâtiments B, C D et E et des locaux techniques.

L'annexe financière de la convention est modifiée comme suit.

Ligne nouvelle :

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention	Démarrage
– Plan stratégique local	CUB	280 000,00 €	140 000,00 €	50,00 %	2013-1

- **L'article 4.2 du titre II de la convention – «4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social » – est modifié comme suit :**



## FAMILLE 1 : Démolition de logements sociaux

### – Sous maîtrise d’ouvrage Domofrance

Le présent avenant intègre les modifications des plans de financement des opérations de démolition sous maîtrise d’ouvrage Domofrance conformément aux informations fournies au solde pour les opérations suivantes :

- 020-7299002-01-0001-002 : Démolition relogement, CRD perte autofinancement bâtiment B
- 020-7299002-01-0001-003 : Démolition locaux techniques bâtiment B
- 020-7299002-01-0001-004 : Démolition bâtiments D et E
- 020-7299002-01-0001-005 : Démolition relogement, CRD perte autofinancement bâtiment C

Ainsi, les modifications des plans de financement font apparaître une économie de 2 272 190,99 € par rapport à la subvention de l’Agence initialement réservée pour la démolition sous maîtrise d’ouvrage Domofrance.

Les valorisations foncières des terrains devenus cessibles du fait des démolitions ont été intégrées aux différents bilans de démolition sous maîtrise d’ouvrage Domofrance et apparaissent dans le tableau financier en annexe dans la colonne « Autres ».

L’annexe financière de la convention est modifiée comme suit.

Lignes initiales :

Libellé de l’opération	Maître d’ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention	Démarrage
– 020-7299002-01-0001-002 : Démolition relogement, CRD perte autofinancement bâtiment B	Domofrance	3 816 790,00 €	2 611 978,00 €	68,43 %	2006-1
– 020-7299002-01-0001-003 : Démolition locaux techniques bâtiment B	Domofrance	207 168,00 €	161 591,00 €	78 %	2006-1
– 020-7299002-01-0001-004 : Démolition bâtiments D et E	Domofrance	4 488 894,49 €	3 190 205,00 €	71,07 %	2008-1
– 020-7299002-01-0001-005 : Démolition relogement, CRD perte autofinancement bâtiment C	Domofrance	4 068 098,00 €	3 002 245,00 €	73,80 %	2007-1

Lignes modifiées :



Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention	Subvention ANRU initiale	Économies
– 020-7299002-01-0001-002 : Démolition relogement, CRD perte autofinancement bâtiment B	Domofrance	3 132 651,78 €	1 023 345,12	32,67 %	2 611 978,00 €	1 588 632,88 €
– 020-7299002-01-0001-003 : Démolition locaux techniques bâtiment B	Domofrance	169 177,08 €	111 620,82 €	65,98 %	161 591,00 €	49 970,18 €
– 020-7299002-01-0001-004 : Démolition bâtiments D et E	Domofrance	4 109 138,05 €	2 966 513,97 €	72,19 %	3 190 205,00 €	223 691,03 €
– 020-7299002-01-0001-005 : Démolition relogement, CRD perte autofinancement bâtiment C	Domofrance	3 812 624,41 €	2 592 348,10 €	67,99 %	3 002 245,00 €	409 896,90 €

**Article 5.3 : L'article 12-1 du titre V « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » est annulé et remplacé par l'article 12-1 « modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence » ainsi rédigé et les articles 12-1 et 12-2 sont complétés**

« Les engagements contractuels souscrits par l'Agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique (Décision attributive de subvention) et précisées dans le cadre des fiches analytiques et techniques.

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du versement d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date de la décision attributives de subvention ».

**Dates limites de clôture des engagements contractuels de la convention pluriannuelle**

La date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée à décembre 2014.

Au-delà de cette date, toute opération n'ayant pas fait l'objet d'une Décision Attributive de Subvention sera désaffectée.



La date limite pour l'ensemble des demandes du solde conformément au règlement comptable et financier de l'agence est fixée à décembre 2016.

A cette date, les opérations non encore soldées seront soit soldées en l'état connu des dépenses justifiées, ou feront l'objet d'un recouvrement le cas échéant.

**Article 5.4: les sous-articles de l'article 15 du titre VI « les avenants à la convention », 15-1 « Avenants » et 15-2 « Avenants simplifiés » sont annulés et remplacés par les articles 15, 15-1 et 15-2 ainsi rédigés :\_**

La gestion de l'évolution du projet de rénovation urbaine doit se faire dans le respect de la présente convention.

Les conclusions des points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous, peuvent donner lieu à un avenant.

Pour pouvoir gérer les évolutions du projet de rénovation urbaine, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité au sein d'une même opération financière, dans les conditions définies par le règlement comptable et financier de l'Agence.

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet. Ces avenants sont soit du niveau national avec un examen en comité d'engagement, soit du niveau local sans examen en comité d'engagement et avec une signature déléguée au délégué territorial de l'Agence.

Les mouvements opérés par fongibilité sont obligatoirement régularisés dans l'élaboration du tableau financier du premier avenant qui suit l'exercice de la fongibilité.

La part de crédits affectés à une opération financière qui reste disponible à l'issue de l'engagement de toutes les opérations physiques qui la composent, lorsqu'il n'est plus possible d'exercer la fongibilité, doit obligatoirement être libérée d'affectation.

### **15-1-Avenants nationaux**

Toute modification de programme ou de calendrier qui déséquilibre l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans le règlement, général de l'Agence nécessite la signature d'un avenant national. Par instruction le directeur général de l'Agence précise aux délégués territoriaux de l'Agence d'une part, ce qui constitue les fondamentaux des projets et d'autre part, le mode d'analyse pour apprécier l'atteinte à l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ces fondamentaux.

Une demande de retour sur une convention, de plus de 50% des économies constatées sur cette même convention, requiert l'instruction d'un avenant national.

Ces avenants sont, sauf exception notamment pour les avenants prévus dans la convention initiale, proposés lors des points d'étape à 2 et 4 ans. Ils sont instruits comme les projets initiaux et signés par tous les signataires de la convention pluriannuelle.

### **15-2 – Avenants locaux**

Lorsqu'une modification de programme ou de calendrier ne déséquilibre pas l'économie générale du projet de rénovation urbaine au regard de ses fondamentaux définis dans le règlement général de l'Agence, la modification peut faire l'objet d'un avenant local.

Un avenant local peut redéployer les économies de subvention constatées sur des opérations, quelle que soit l'origine de l'économie. Les économies constatées sont



réutilisables à 50 % au plus sur la convention, le reste est désaffecté de la convention et redéployable au niveau national sur décision du conseil d'administration de l'Agence. Ces avenants locaux sont signés par le délégué territorial de l'Agence ainsi que par le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage concernés par l'objet de l'avenant et les financeurs signataires de la convention initiale qui voient leurs financements modifiés par ces avenants. Ces derniers sont instruits en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence ».

**Article 5.5 : L'article 16-1 du titre VI « Respect du programme » est modifié comme suit :**

La phrase « Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2. » est remplacée par :  
« Toute modification, non autorisée par un avenant **national** ou un avenant **local**, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2. »



### **Article 5.6 : L'article 16-1-a du titre VI est modifié comme suit :**

Respect de l'échéancier

Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée, dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel et au plus tard à la date limite pour l'ensemble des demandes du premier acompte, est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, susceptible d'être désaffectée dans les conditions fixées au 16-2.

### **L'article 16-2 du titre VI « Procédures mises en œuvre et suites données » est modifié comme suit :**

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention pluriannuelle, du règlement général de l'Agence par les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- le réexamen de la convention, notamment dans les conditions précisées au 7.5 du titre I du règlement général, et la signature éventuelle d'un avenant ;
- de mesures compensatoires qui seront à réaliser avant l'échéance de la clôture financière de la convention pluriannuelle visée à l'article 7.7 du règlement général la requalification du taux de subvention prévu dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la décision d'octroi ou dans la convention pluriannuelle, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- l'engagement de la suspension, voire de la résiliation de la convention pluriannuelle.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention pluriannuelle.

Dans le cas de projets donnant lieu à convention, il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pris en matière de :

- contenu du programme,
- échéancier des opérations,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- qualité du relogement des ménages décrit à l'article 1.1.3.1 du titre II du présent règlement général,
- mises à disposition des contreparties à l'association Foncière logement,



- actions de développement économique et social, d'insertion par l'économique conformément aux principes et objectifs de la charte d'insertion approuvée par le conseil d'administration,
- gestion urbaine de proximité.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

## 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

Le code couleur du tableau financier est le suivant :

ligne rouge : opération modifiée

ligne verte : opération supprimée

ligne bleue : opération nouvelle

**ANNEXE 2** : Courrier du Président de la Foncière Logement à M. le Directeur Général de Domofrance du 02 février 2010.

**ANNEXE 3** : Retrait de Foncière Logement du site de contrepartie Rue Saget – Bordeaux

**ANNEXE 4** : Contrepartie de la Foncière Logement sur le terrain rue Eugène Delacroix – Belcier Armagnac – Bordeaux



Le présent avenant est signé par :

Fait à Bordeaux, le

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Le Préfet, délégué territorial

Le porteur de projet La ville de Bordeaux représentée par son Maire
Alain JUPPE

Pour l'Etat
Le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de Gironde

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son Président
Vincent FELTESSE

L'association Foncière Logement, représentée par son Président
Bruno LUCAS

DOMOFRANCE, représenté par son Directeur Général
François CORNUZ

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Regional
Xavier ROLAND BILLECART



## **ANNEXE 1 : Tableaux financiers**

Voir tableaux ci-joints :

- Tableau financier des opérations physiques
- Tableau financier des opérations financières



## ANNEXE 2 : Courrier du Président de la Foncière Logement à M. le Directeur Général de Domofrance du 2 février 2010 rue Saget – Bordeaux



Monsieur Philippe Déjean  
Directeur Général  
Domofrance  
110 avenue de la Jallère  
33042 Bordeaux cedex

Paris, le 2 février 2010

Ref : 10/016/BLU/LC/ER

Monsieur le Directeur Général,

Au terme d'une consultation lancée en 2007, Foncière Logement a étudié la possibilité de réaliser un programme de 15 logements sur le site de contrepartie du quartier St Jean acté au titre de la convention ANRU signée le 28/04/2005.

La consultation lancée sur ce site a fait émerger le projet audacieux d'une tour bioclimatique, conçue par le groupement ING REAL ESTATE/Ateliers Jean Nouvel - Habiter Autrement. En 2007, Foncière Logement avait souhaité un projet d'envergure dans le quartier Saint Jean, à la hauteur des enjeux de diversification de l'offre sur ce site. Le programme proposait donc 15 logements, un par étage, desservi par un ascenseur privatisé et s'organisant selon un concept de cloisons modulables et développant un maximum de surfaces vitrées.

Du fait de la loi de « Mobilisation et la lutte contre l'exclusion » du 19 février 2009, et des modifications des capacités budgétaires de Foncière Logement qui en ont découlées, les partenaires sociaux ont été amenés à réexaminer les conditions financières de réalisation des programmes de l'agglomération bordelaise ayant fait l'objet d'une consultation (Bordeaux St Jean et Armagnac, Floirac les Etangs, Cenon Clémenceau, Lormont ZAC Chaigneau Bichon).

En dépit d'un travail important d'optimisation technique et économique des projets par les équipes d'ING REAL ESTATE/Ateliers Jean Nouvel - Habiter Autrement et de Foncière Gestion, il n'a pu être trouvé d'accord financier permettant de réaliser l'opération Saint Jean.

Connaissant l'intérêt vif de la ville de Bordeaux pour la réalisation d'une tour sur ce site et au regard du caractère structurellement onéreux de ce type de programme, le Conseil d'Administration de Foncière Logement a définitivement décidé de ne pas intervenir sur le site de Saint Jean.

.../...



Toutefois dans le respect du projet ANRU et du projet urbain, il a émis le souhait que le programme qui sera développé sur ce site par un autre maître d'ouvrage puisse participer à la diversification de l'offre du logement du quartier.

Afin de clarifier le devenir de ce site, l'article 5 de la convention ANRU pourra être modifié par avenant dans les délais qui vous conviendront.

En espérant avoir répondu à vos interrogations et en vous remerciant des excellentes relations entretenues entre nos organismes, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes respectueuses salutations.

  
**Bruno LUCAS**

*Copie :*

- *Ville de Bordeaux : Madame Larue Charlue – Directrice Générale de l'Aménagement Urbain*
- *DDTM : Monsieur Guesdon – Madame Beuve*
- *ANRU : Thierry Asselin*



### ANNEXE 3 : Retrait de Foncière Logement du site de contrepartie rue Saget – Bordeaux

#### LOCALISATION DES CONTREPARTIES La foncière logement

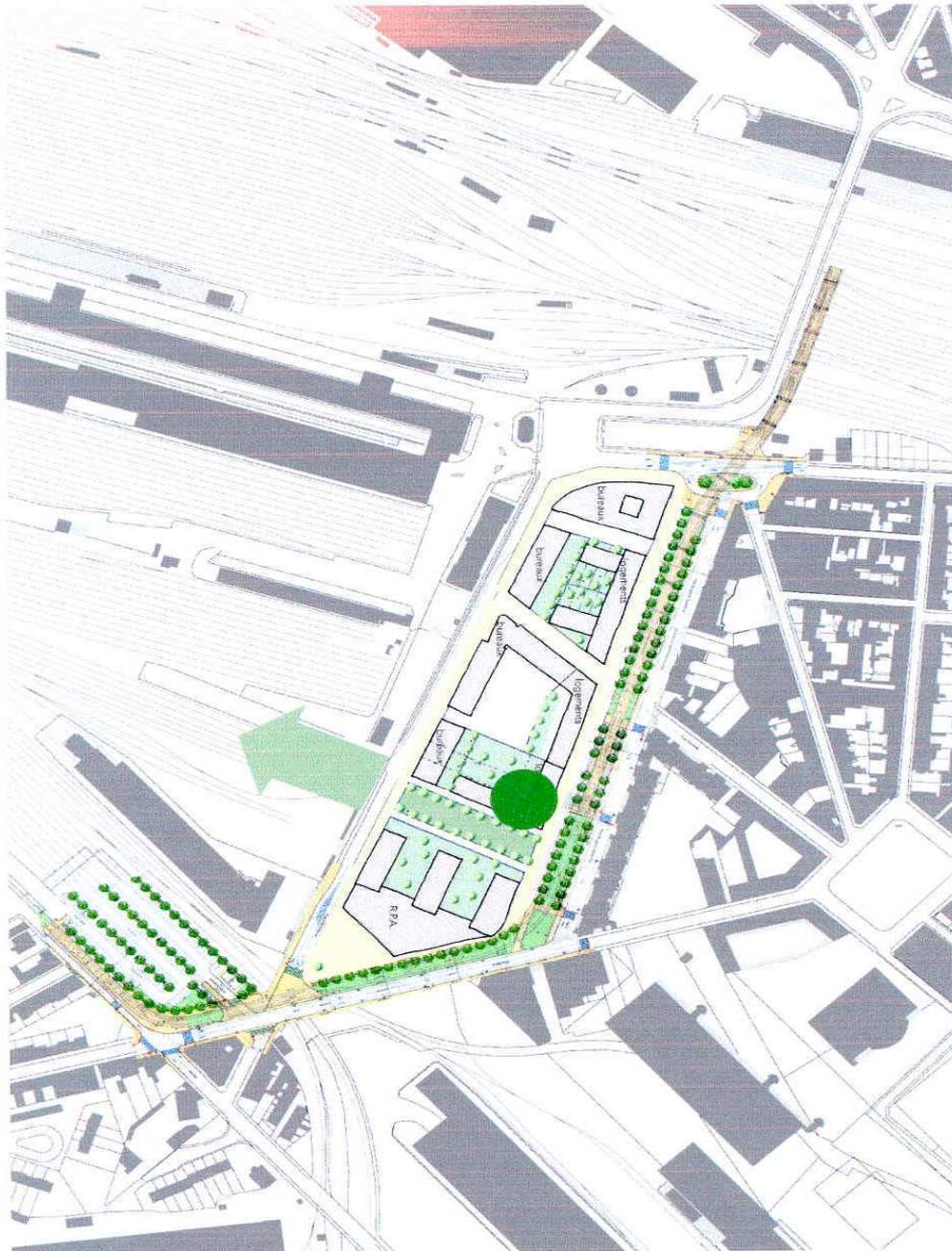




## ANNEXE 4 : Contrepartie de la Foncière Logement sur le terrain rue Eugène Delacroix – Belcier Armagnac - Bordeaux



**40 logements au sein de l'îlot ARMAGNAC (quartier BELCIER)**



**D-2013/751**

**Habitat participatif : adhésion à l'association. Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif.**

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

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2010, des collectivités territoriales et des EPCI se sont regroupés au sein d'un réseau national des collectivités pour l'habitat participatif afin promouvoir ces 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.

En 2013, le réseau national compte 25 adhérents et, compte-tenu des demandes d'adhésion, pourra en dénombrer environ 40 en fin d'année.

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 ALUR, qui permettront de faciliter les montages d'opération.

Actuellement, à Bordeaux, 8 groupes constitués en association, se sont engagés dans cette voie. Les services de la Ville de Bordeaux leur apportent un appui technique et suivent l'avancement de leur projet, sachant que la délibération du 27 mai 2013 leur permet de bénéficier d'une aide pour mener à bien la phase d'études préopérationnelles. Les démarches sont diversifiées tant sur le plan des valeurs développées par les groupes (approche environnementale ou sociale plus ou moins marquée) que sur leur forme juridique prévisionnelle (propriété collective ou individuelle, logement social).

La croissance du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif appelle aujourd'hui la mise en place d'une organisation plus structurée pour une animation efficace. Sa mutation vers un statut associatif à but non lucratif va permettre de réaffirmer les valeurs inscrites dans sa charte d'orientation et 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.

Cette association visera à préserver la liberté d'expérimentation et les initiatives locales propres à chaque collectivité.

Les statuts de cette association et sa charte d'orientation annexés au présent rapport présentent les principales caractéristiques des opérations d'habitat participatif : implication des habitants dans la conception, la production et la gestion de leur cadre de vie, avec un engagement fort dans la mutualisation des espaces et l'ouverture de la vie sur le quartier.

Sur la base d'une cotisation calculée selon un barème proportionnel au nombre d'habitants de la collectivité et/ou de l'établissement public de coopération intercommunale, la cotisation de la Ville s'élèvera à 2 000 euros pour 2014.

Il vous est donc proposé :

- d'autoriser Monsieur le Maire à adhérer à la future association qui sera créée en 2014 dénommée « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif », sur la base du projet de statuts et de la charte d'orientation annexés à la délibération,
- de répondre, par suite, à l'appel de cotisation correspondant à l'adhésion à cette association et d'imputer la dépense sur la sous-fonction 72 et le compte 20422.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Depuis 2011 nous avons rejoint le Réseau National des Collectivités Pour l'Habitat Participatif et nous sommes membres du comité de pilotage.

Ça nous permet de bénéficier des expériences d'autres villes, de suivre au plus près les travaux menés dans le cadre de la loi ALUR et de mieux soutenir les groupes qui ont des projets de ce type à Bordeaux.

Nous accompagnons actuellement 8 groupes en leur apportant s'ils le souhaitent un appui technique et une aide financière pour mener à bien les premières études pré-opérationnelles.

Leurs projets sont très divers tant sur le plan des valeurs qu'ils souhaitent développer que sur la forme juridique de leurs groupements.

Pour les aider nous nous enrichissons de nos échanges dans le Réseau des Collectivités Pour l'Habitat Participatif. Celui-ci monte en puissance et a décidé de créer une association à laquelle nous vous proposons d'adhérer et de continuer à nous investir.

**M. LE MAIRE. -**

Merci.

Pas d'oppositions ?

Tout le monde est d'accord ?

Merci.

# CHARTRE D'ORIENTATION

## Préambule

Le réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif a été créé dans l'objectif de réunir l'ensemble des collectivités françaises, souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant s'investir et mutualiser leurs expériences sur le sujet.

Ce réseau, initié par la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, a été créé par onze collectivités<sup>1</sup>, le 19 novembre 2010, au Parlement Européen, durant le forum des éco-quartiers et les rencontres nationales de l'habitat participatif.

Ce réseau constitue à la fois : une plateforme active d'échanges d'expériences, un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying. Il s'inscrit dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs engagés.

L'habitat participatif (éléments de définition)<sup>2</sup> :

- L'habitat participatif est une alternative, dans la conception et/ou dans la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social ;
- il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat. L'ouverture, souvent marquée, de ces pratiques sociales sur la ville contribue à la fabrication de la ville au sens large ;
- il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant interculturelle qu'intergénérationnelle ;
- il peut se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ;
- il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...) ;
- il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle) ;
- il sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter ;
- il apporte une réelle valeur ajoutée à la maîtrise d'usage qui fait partie intégrante de la démarche et de l'objectif de qualité et de durabilité du logement ;
- il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées qui se traduisent dans les choix de construction et de programmation de l'opération.

---

<sup>1</sup> Communauté urbaine d'Arras, Ville de Besançon, Conseil Général de Meurthe et Moselle, Ville de Lille, Ville de Montreuil, Ville de Nanterre, Ville de Paris, Ville de Saint-Denis (93), Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, Ville de Toulouse et de Ville de Vandoeuvre-les-Nancy.

<sup>2</sup> Essai de « définition » de l'habitat participatif visant à identifier les principales lignes caractéristiques et communes de ce type de démarche. L'objectif visait à s'entendre sur une base du concept pour faciliter le travail de formalisation de la Charte. Cette définition ne prétend pas traduire l'exhaustivité du concept d'habitat participatif et ne doit donc pas être entendue comme « officielle ».

## **Un réseau actif d'échanges d'expériences**

Avant toute chose, le réseau vise à faire vivre le débat de manière active entre grandes catégories d'acteurs investis sur le sujet.

Ouvert sur les réseaux associatifs locaux existants, eux-mêmes engagés aujourd'hui dans une démarche de rapprochement national, le réseau vise à fédérer dans un premier temps les collectivités désireuses de s'investir sur la thématique.

Le réseau a donc pour ambition de créer les conditions nécessaire pour :

- diffuser les connaissances existantes ;
- partager les pratiques expérimentées ;
- mutualiser les expertises pour réinterroger nos pratiques et politiques ;
- questionner les modèles existants, tant « historiques » que plus récents.

En parallèle, pour optimiser la coopération entre collectivités le réseau veillera à organiser :

- la capitalisation et la mutualisation concrètes des expériences ;
- le partage des outils respectifs ;
- la diffusion de cette matière en direction des collectivités intéressées ;
- la communication des résultats des études et des échanges menés dans son cadre.

## **Un outil opérationnel**

Au-delà du partage d'expériences, le réseau œuvrera à établir des solutions opérationnelles permettant de faciliter l'émergence concrète de projets d'habitats participatifs en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter à ces initiatives : en étudiant par exemple quels niveaux d'aides publiques apporter selon les contextes et les types de projets (besoins locaux, actions publiques....) ;
- recherchant des solutions et montages opérationnels et reproductibles facilitant une meilleure généralisation et stabilité des projets, notamment en identifiant les freins et les vides juridiques existants ;
- mesurant l'intérêt de ces démarches par rapport aux baisses de coût de sortie des logements. Une telle évaluation nécessitera de s'interroger sur la prise en compte de la qualité et de la valeur d'usage des logements ainsi produits.
- promouvant l'intégration de projets d'habitat participatif dans les secteurs d'aménagement (ZAC ou autres), ce qui exige d'améliorer l'articulation entre logiques d'acteurs et projets d'équipement, d'activités et de logement aux contraintes économiques différentes.

Pour ce faire, les partenaires s'engagent à mutualiser les études, notamment juridiques déjà produites ou en cours, tout en étudiant l'opportunité de monter conjointement des études complémentaires permettant de répondre aux interrogations transversales ou largement partagées par les membres du réseau.

## Une démarche ouverte

Le réseau souhaite demeurer une structure ouverte, tout en veillant à conserver un périmètre et donc une organisation opérationnels. Cette ouverture se traduira à plusieurs niveaux :

- en priorité en direction des collectivités intéressées pour rejoindre la dynamique et autour desquelles se construira le réseau ;
- en direction d'autres acteurs institutionnels ou issus de la recherche désireux de participer aux réflexions engagées (bailleurs, CAUE, chercheurs, universitaires,...) ;
- vers le tissu associatif investi sur la thématique, en privilégiant dans ses échanges, l'ouverture vers le réseau national associatif actuellement en préfiguration. Cette priorisation n'exclut en rien la possibilité d'échanger avec des acteurs associatifs plus locaux ou régionaux.

L'objectif d'une priorisation d'échanges du réseau national des collectivités, vers le « réseau national » associatif vise avant tout à :

- faciliter l'identification et l'échange avec un interlocuteur commun représentatif de l'ensemble des tendances propres au mouvement associatif ;
  - garantir ainsi une certaine neutralité des collectivités en respectant la diversité des démarches associatives existantes en matière d'habitat participatif ;
  - veiller à ne pas privilégier l'une ou l'autre forme d'habitat participatif prôné par chaque grande « famille » d'associations ;
  - privilégier des échanges bilatéraux transversaux plus susceptibles de contribuer à la mutualisation des forces et des moyens et donc favoriser l'émergence de formes variées d'habitat participatif, mais respectueuses des valeurs écologiques et sociales que le réseau des collectivités souhaite promouvoir pour répondre aux enjeux actuels.
- enfin l'ouverture du réseau se développera également vers les professionnels actifs sur le sujet ou désireux de développer des prestations d'accompagnement des groupes notamment. L'émergence de tels professionnels étant encore relativement naissante, le réseau des collectivités encouragera ces derniers à se réunir dans le cadre d'un cercle de travail national commun pour faciliter l'échange entre les deux réseaux et respecter à nouveau la diversité des structures professionnelles existantes ou qui se créeront.

Le réseau national ne vise pas à se substituer aux échanges bilatéraux appelés à se développer ou existants déjà entre une collectivité et son (ses) association(s) locale(s).

Pour optimiser la diffusion des échanges, il est proposé également que chaque grande collectivité, membre du réseau national, s'efforce de jouer un rôle de relai de l'information en direction des communes de son territoire intéressées par la thématique. Ceci garantira une meilleure irrigation des territoires et des acteurs intéressés par ces questions tout en permettant de conserver, à terme, un périmètre de fonctionnement opérationnel du réseau et une cohérence d'acteurs mobilisés.

## **Un réseau prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques**

Si le réseau n'a bien évidemment pas vocation à orienter les choix et les objectifs que se fixent les mouvements associatifs dans la promotion et la réalisation de leurs projets d'habitat participatif, les collectivités entendent privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les ambitions et valeurs qu'elles souhaitent promouvoir.

Un soutien particulier sera donc apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière de développement durable, dans la diversité de ses composantes, tant humaines qu'écologiques.

Seront ainsi particulièrement soutenus :

- les projets visant à démocratiser l'habitat participatif pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type d'opérations. La question de la mixité sociale sera donc prégnante. Les réflexions du réseau en la matière viseront à étudier concrètement :
  - l'intégration d'une réelle mixité sociale au sein des opérations imaginées ou soutenues ;
  - la préservation de cette mixité sociale dans le temps, sur toute la période de mise en œuvre de ces projets ;
  - l'association des habitants à la définition de leur habitat (mode de gouvernance) ;
  - la mutualisation de ressources partagées entre habitants du collectif mais aussi avec d'autres structures ou habitants du quartier ;
  - la prise en compte de la dynamique créée et apportée, par des collectifs d'habitat participatifs, ouverts sur la vie du quartier et de la ville (partage d'équipements et de ressources mutualisés, jardins partagés...) ;
  - l'essaimage de pratiques d'innovations sociales, la transmission d'expériences collectives (interaction des pratiques professionnelles et citoyennes pour coproduire l'action publique).
  
- les projets visant également à intégrer les dimensions écologiques propres à la réalisation de l'opération. Les collectivités seront de ce fait attentives dans les projets aux traitements et prises en compte de :
  - la qualité, la durabilité, mais aussi la mixité fonctionnelle et l'évolutivité possible des programmes proposés ;
  - la minimisation des impacts environnementaux et la qualité de vie liée aux logements : approche bioclimatique, logements traversants, gestion optimisée de l'énergie et de l'eau, réflexions liées aux matériaux (énergie grise, aspect sanitaire, filières locales)... ;
  - la question de la mobilité (stationnement automobile et vélo, implantation à proximité des réseaux de TC,...) ;
  - la question de la nature et de la biodiversité en ville (végétalisation des cœurs d'îlots, toitures, murs, prise en compte de la biodiversité locale...) ;
  - d'une approche et qualité architecturale marquée des projets (éviter qu'elle ne soit « l'enfant pauvre de l'autopromotion »). Cette approche veillera à également à prendre en compte, l'implantation de ces opérations en « harmonie » dans le quartier.

L'intervention publique en faveur de projets d'habitat participatif engagés sur ces thématiques contribue, de fait, à légitimer l'action publique. Les partenaires du réseau national se réserveront donc le droit de demander aux groupes des engagements spécifiques sur ces questions au regard du soutien qu'ils leur apporteront, par exemple par l'introduction de clauses anti-spéculatives.

Pour ce faire, le réseau s'efforcera de constituer une plateforme engagée et prospective pour évaluer comment soutenir concrètement de telles approches.

L'intégration de ces démarches d'habitat participatif dans les politiques publiques (déclinaisons possibles dans les documents d'urbanisme) pourra notamment être étudiée pour donner, à cette forme de construction des logements, une place à part entière dans la production des logements.

## **Une force de « lobbying »**

Ainsi constitué, le réseau pourra enfin, apporter une crédibilité accrue aux démarches d'habitat participatif, en démontrant l'intérêt d'une telle forme d'habitat face aux enjeux tant sociaux qu'environnementaux. Le soutien apporté par les collectivités, quelque soit la forme qui sera prise, contribuera sans doute à donner une légitimité nouvelle pour appuyer les projets citoyens.

A la mesure et au gré des défis qui se poseront dans l'évolution de telles démarches en France, le réseau des collectivités pourra constituer alors une force de lobbying nouvelle pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel en formulant des propositions de lois et amendements idoines. Ce cadre demeure en effet souvent contraignant et constitue un frein réel à l'émergence de projets d'habitats participatifs en France.

Les freins identifiés pouvant être tant financiers (fonds de garanties ; question de prêts, volet fiscal, taux de TVA,...) que juridiques (montages reconnus, stables et sécurisés, assurances,...) le réseau pourra également constituer une « force de frappe » en direction des grandes catégories d'acteurs concernées pour travailler de concert à l'émergence, voire au soutien de solutions ou de montages innovants, favorisant à la fois une meilleure démocratisation et consolidation des projets.

## **Conclusion**

L'atteinte des objectifs ainsi énoncés et regroupés dans cette « charte des valeurs » nécessitera l'implication active de chacun des acteurs réunis dans ce réseau. La mutualisation de moyens (humains, financiers) pourra constituer sans doute un des besoins incontournables pour accompagner la montée en puissance du réseau.

La construction du réseau nécessitera du temps comme l'investissement de chacun de ses différents membres. La représentation des collectivités membres du réseau à chacune des rencontres sera organisée et garantie pour permettre à tous d'avancer conjointement.



# Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

## STATUTS DE L'ASSOCIATION

Version finalisée et adoptée par les membres  
en réunion plénière au Grand Lyon  
le 20 septembre 2013

### PREAMBULE

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale, souvent sollicités par des initiatives citoyennes et souhaitant mutualiser leurs expériences en la matière. Ce réseau constituait à la fois une plateforme d'échange d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, tant en milieu urbain que rural, mais aussi un levier de mobilisation des acteurs nationaux.

Le fonctionnement de l'association se réfère à la charte d'orientation du réseau (cf. annexes), établie en 2011 qui se veut à la fois engageante et souple. Fixant les grandes orientations de coopération, elle préserve une liberté d'expérimentation et de soutien local propres à chaque collectivité. Elle garantit donc le développement d'une diversité de modèles.

S'il n'existe pas de définition officielle de l'habitat participatif, on peut néanmoins le caractériser par l'implication des habitants dans la conception, la production et la gestion de leur cadre de vie, avec un engagement fort dans la mutualisation d'espaces et l'ouverture sur la vie de quartier.

Le paysage actuel distingue principalement trois grandes familles sous ce même vocable, la production de logements pouvant être privée, mixte ou sociale :

- **l'autopromotion** : désigne les opérations dont l'initiative et la maîtrise d'ouvrage sont portées par le groupe d'habitants ;
- **la coopérative d'habitants** : se caractérise par ses valeurs fondées sur la propriété collective et la sortie du système spéculatif ;
- **l'habitat social** : où l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour porter la maîtrise d'ouvrage, soit directement par un organisme HLM.

**Aujourd'hui le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif constate la nécessité de se structurer juridiquement en association à but non lucratif.**

## TITRE I - OBJET ET COMPOSITION

### Article 1 : Dénomination et siège social

Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale qui adhèrent aux présents statuts forment une association. Cette association prend le titre de « Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif » et le sigle RNCHP.

Son siège social est établi à la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, 1 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg Cedex. Il peut être transféré par décision du conseil d'administration.

### Article 2 : Objet

L'association a pour objet le développement de l'habitat participatif dans toute sa diversité au sein des politiques publiques. Elle promeut les valeurs inscrites dans la charte d'orientation, rappelées en préambule et annexée ci-après.

Par le soutien à l'habitat participatif, elle concourt à une approche rénovée de la conception, production et de la gestion du logement en faveur :

- du droit au logement pour tous et de la démocratisation de l'habitat participatif ;
- du lien social comme levier essentiel du vivre ensemble ;
- de l'implication citoyenne dans la transformation de nos territoires ;
- de l'économie sociale et solidaire.

Pour réaliser son objet, l'association s'attache notamment à :

#### 1/ Capitaliser et mutualiser les ressources et l'expertise développées par ses membres :

- favoriser la mise en contact des membres et animer la vie démocratique de l'association ;
- partager les expériences, outils et savoir-faire ;
- animer la conduite du projet détaillé dans sa charte d'orientation ;
- accompagner le développement de la coopération au travers de relais territoriaux. L'objectif est de privilégier une animation décentralisée adaptée aux enjeux du territoire tout en conservant une forte dynamique nationale.

#### 2/ Représenter l'association auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux :

- porter auprès des institutions nationales la voix et les attentes de ses membres en matière d'habitat participatif ;
- prendre part à l'élaboration des politiques du logement et de l'habitat ;
- assurer une liaison avec la coordination nationale des associations engagées sur l'habitat participatif ;
- communiquer et transmettre les savoirs et les outils développés par le réseau auprès des citoyens et des partenaires (aménageurs, bailleurs, chercheurs, promoteurs, etc.).

#### 3/ Sensibiliser et accueillir les acteurs désireux de s'engager dans une telle démarche :

- informer les collectivités territoriales et les EPCI intéressés ;
- former à l'évolution des pratiques professionnelles et sensibiliser les organismes de formation à cette évolution ;

Sa démarche vise à préserver la liberté d'expérimentation et d'initiatives locales propres à chaque collectivité.

L'association est créée pour une durée illimitée.

### **Article 3 : Moyens**

L'association pourra créer toutes commissions ou structures et s'affilier à tout organisme extérieur jugés nécessaires pour la réalisation de ses buts.

### **Article 4 : Membres**

L'association se compose de trois types de membres :

- les membres actifs du réseau sont les collectivités territoriales et les EPCI délibérant pour adhérer au réseau et signer sa charte d'orientation.
- les membres associés sont les partenaires institutionnels et affiliés investis en matière d'habitat participatif (aménageurs, bailleurs, organismes professionnels, etc.). Leur participation est validée par le CA.
- les membres honoraires sont des personnes physiques ou morales dont les compétences sont jugées utiles au fonctionnement de l'association. Ils sont désignés par le CA.

Chaque personne morale membre de l'association désignera un(e) représentant(e) politique et un(e) représentant(e) technique (quand cela est pertinent) pour la représenter au sein de l'association.

### **Article 5 : Adhésion et exclusion**

Toute demande d'adhésion, à titre de membre actif, associé ou honoraire, est à adresser par écrit à la présidence de l'association. Le conseil d'administration en décide.

La qualité de membre se perd par démission ou exclusion. La démission doit être adressée par écrit à la présidence de l'association. L'exclusion peut être prononcée lorsqu'un membre ne se conforme pas aux valeurs énoncées dans la Charte d'orientation et/ou s'il n'a pas versé sa cotisation à terme échu.

### **Article 6 : Ressources**

Les ressources du réseau se composent :

- des cotisations dont le montant est fixé chaque année par l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration. La cotisation est due pour l'année civile ;
- des subventions et dons alloués à l'association, de toute ressource autorisée par la loi. Outre les recettes traditionnelles, l'association pourra recourir à l'emprunt.

## **TITRE II - ADMINISTRATION ET FONCTIONNEMENT**

### **Article 7 : L'Assemblée Générale**

L'assemblée générale comprend tous les membres actifs de l'association et, en fonction de l'ordre du jour, les membres associés et honoraires, ainsi que d'éventuels partenaires institutionnels et affiliés investis dans cette démarche et conviés pour l'occasion.

Elle adopte en réunion plénière les statuts, l'évolution de la Charte, examine et discute des questions d'intérêt commun. Seuls les membres actifs ont droit de vote.

Elle se prononce sur le rapport moral ou d'activité et sur les comptes de l'exercice financier. Elle pourvoit à l'élection ou au renouvellement des membres du conseil d'administration et fixe le montant annuel des cotisations pour les collectivités et leurs établissements membres actifs et pour les membres associés.

Les décisions de l'assemblée générale sont approuvées à la majorité relative des membres actifs présents ou représentés, chaque membre actif pouvant donner un pouvoir et un seul à un autre membre actif. Ces membres ont voix délibérative à raison d'une voix par membre actif.

Elle se réunit en rencontre plénière nationale sur convocation de la présidence adressée 15 jours au moins avant la date fixée. Cette convocation indique l'ordre du jour de la réunion et le lieu.

L'assemblée générale sera considérée comme valablement constituée en première convocation si la moitié au moins de ses membres actifs est présente ou a donné procuration. A défaut, une seconde rencontre nationale et plénière sera convoquée dans les 15 jours en suivant et pourra valablement délibérer sans quorum.

Peuvent également assister à l'assemblée générale, des partenaires associés sans voix délibératives.

A la demande du Président, du conseil d'administration ou de la majorité des membres inscrits, l'association peut être réunie en assemblée générale extraordinaire. L'assemblée générale extraordinaire se prononce sur les modifications statutaires et sur la dissolution.

### **Article 8 : Conseil d'Administration**

Le conseil d'administration est l'organe dirigeant du réseau. Il se compose de 15 membres maximum élus pour 2 ans au scrutin majoritaire uninominal. Il coordonne la dimension politique de l'association et organise la prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques publiques.

Il organise les activités de l'association, dans le respect de la charte d'orientation et des préconisations de l'assemblée générale. Il décide de l'adhésion de nouveaux membres, convoque les assemblées générales. Il peut créer des commissions ou groupes de travail.

## **Article 9 : Bureau**

La CA élit en son sein un bureau de 5 membres actifs :

- un président
- deux vice-présidents
- un trésorier
- un secrétaire

## **Article 10 : Application des valeurs de la Charte**

Les membres du réseau s'engagent à se conformer à toutes les décisions entérinées par l'assemblée générale réunie en réunion plénière et à en assurer l'exécution conformément à son objet et aux valeurs portées par la Charte d'orientation.

## **TITRE III - MODIFICATIONS DES STATUTS ET/OU DE LA CHARTE ET DISSOLUTION**

### **Article 11**

Les statuts et/ou la charte d'orientation ne peuvent être modifiés que sur la proposition du conseil d'administration ou du quart des membres actifs dont se compose l'assemblée générale, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée doit se composer du tiers au moins des membres actifs en exercice. Si cette proportion n'est pas atteinte, l'assemblée est convoquée de nouveau, mais à quinze jours au moins d'intervalle, et cette fois, elle peut valablement délibérer, quel que soit le nombre des membres actifs présents ou représentés.

Dans tous les cas, les statuts et/ou la charte d'orientation ne peuvent être modifiés qu'à la majorité des deux tiers des membres actifs présents ou représentés.

### **Article 12**

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur la dissolution de l'association et convoquée spécialement à cet effet, doit comprendre au moins la moitié plus un de ses membres actifs en exercice.

Si cette proportion n'est pas atteinte, l'assemblée est convoquée de nouveau, mais à quinze jours au moins d'intervalle et, cette fois, elle peut valablement délibérer quel que soit le nombre des membres actifs présents.

Dans tous les cas, la dissolution ne peut être votée qu'à la majorité des deux tiers des membres actifs présents.

### **Article 13 : Liquidation des biens**

En cas de dissolution, l'actif net, qui reste disponible après l'accomplissement de tous les engagements assumés, est dévolu à un ou plusieurs organismes remplissant une mission analogue ou, à défaut, à une œuvre d'intérêt général à fixer par l'assemblée extra ordinaire et conformément aux dispositions prévues par la loi.

# CHARTRE D'ORIENTATION

## Préambule

Le réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif a été créé dans l'objectif de réunir l'ensemble des collectivités françaises, souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant s'investir et mutualiser leurs expériences sur le sujet.

Ce réseau, initié par la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, a été créé par onze collectivités<sup>1</sup>, le 19 novembre 2010, au Parlement Européen, durant le forum des éco-quartiers et les rencontres nationales de l'habitat participatif.

Ce réseau constitue à la fois : une plateforme active d'échanges d'expériences, un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying. Il s'inscrit dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs engagés.

L'habitat participatif (éléments de définition)<sup>2</sup> :

- L'habitat participatif est une alternative, dans la conception et/ou dans la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social ;
- il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat. L'ouverture, souvent marquée, de ces pratiques sociales sur la ville contribue à la fabrication de la ville au sens large ;
- il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant interculturelle qu'intergénérationnelle ;
- il peut se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ;
- il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...) ;
- il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle) ;
- il sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter ;
- il apporte une réelle valeur ajoutée à la maîtrise d'usage qui fait partie intégrante de la démarche et de l'objectif de qualité et de durabilité du logement ;
- il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées qui se traduisent dans les choix de construction et de programmation de l'opération.

---

<sup>1</sup> Communauté urbaine d'Arras, Ville de Besançon, Conseil Général de Meurthe et Moselle, Ville de Lille, Ville de Montreuil, Ville de Nanterre, Ville de Paris, Ville de Saint-Denis (93), Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, Ville de Toulouse et de Ville de Vandoeuvre-les-Nancy.

<sup>2</sup> Essai de « définition » de l'habitat participatif visant à identifier les principales lignes caractéristiques et communes de ce type de démarche. L'objectif visait à s'entendre sur une base du concept pour faciliter le travail de formalisation de la Charte. Cette définition ne prétend pas traduire l'exhaustivité du concept d'habitat participatif et ne doit donc pas être entendue comme « officielle ».

## Un réseau actif d'échanges d'expériences

Avant toute chose, le réseau vise à faire vivre le débat de manière active entre grandes catégories d'acteurs investis sur le sujet.

Ouvert sur les réseaux associatifs locaux existants, eux-mêmes engagés aujourd'hui dans une démarche de rapprochement national, le réseau vise à fédérer dans un premier temps les collectivités désireuses de s'investir sur la thématique.

Le réseau a donc pour ambition de créer les conditions nécessaires pour :

- diffuser les connaissances existantes ;
- partager les pratiques expérimentées ;
- mutualiser les expertises pour réinterroger nos pratiques et politiques ;
- questionner les modèles existants, tant « historiques » que plus récents.

En parallèle, pour optimiser la coopération entre collectivités le réseau veillera à organiser :

- la capitalisation et la mutualisation concrètes des expériences ;
- le partage des outils respectifs ;
- la diffusion de cette matière en direction des collectivités intéressées ;
- la communication des résultats des études et des échanges menés dans son cadre.

## Un outil opérationnel

Au-delà du partage d'expériences, le réseau œuvrera à établir des solutions opérationnelles permettant de faciliter l'émergence concrète de projets d'habitats participatifs en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter à ces initiatives : en étudiant par exemple quels niveaux d'aides publiques apporter selon les contextes et les types de projets (besoins locaux, actions publiques....) ;
- recherchant des solutions et montages opérationnels et reproductibles facilitant une meilleure généralisation et stabilité des projets, notamment en identifiant les freins et les vides juridiques existants ;
- mesurant l'intérêt de ces démarches par rapport aux baisses de coût de sortie des logements. Une telle évaluation nécessitera de s'interroger sur la prise en compte de la qualité et de la valeur d'usage des logements ainsi produits.
- promouvant l'intégration de projets d'habitat participatif dans les secteurs d'aménagement (ZAC ou autres), ce qui exige d'améliorer l'articulation entre logiques d'acteurs et projets d'équipement, d'activités et de logement aux contraintes économiques différentes.

Pour ce faire, les partenaires s'engagent à mutualiser les études, notamment juridiques déjà produites ou en cours, tout en étudiant l'opportunité de monter conjointement des études complémentaires permettant de répondre aux interrogations transversales ou largement partagées par les membres du réseau.

## Une démarche ouverte

Le réseau souhaite demeurer une structure ouverte, tout en veillant à conserver un périmètre et donc une organisation opérationnels. Cette ouverture se traduira à plusieurs niveaux :

- en priorité en direction des collectivités intéressées pour rejoindre la dynamique et autour desquelles se construira le réseau ;
- en direction d'autres acteurs institutionnels ou issus de la recherche désireux de participer aux réflexions engagées (bailleurs, CAUE, chercheurs, universitaires,...) ;
- vers le tissu associatif investi sur la thématique, en privilégiant dans ses échanges, l'ouverture vers le réseau national associatif actuellement en préfiguration. Cette priorisation n'exclut en rien la possibilité d'échanger avec des acteurs associatifs plus locaux ou régionaux.

L'objectif d'une priorisation d'échanges du réseau national des collectivités, vers le « réseau national » associatif vise avant tout à :

- faciliter l'identification et l'échange avec un interlocuteur commun représentatif de l'ensemble des tendances propres au mouvement associatif ;
  - garantir ainsi une certaine neutralité des collectivités en respectant la diversité des démarches associatives existantes en matière d'habitat participatif ;
  - veiller à ne pas privilégier l'une ou l'autre forme d'habitat participatif prôné par chaque grande « famille » d'associations ;
  - privilégier des échanges bilatéraux transversaux plus susceptibles de contribuer à la mutualisation des forces et des moyens et donc favoriser l'émergence de formes variées d'habitat participatif, mais respectueuses des valeurs écologiques et sociales que le réseau des collectivités souhaite promouvoir pour répondre aux enjeux actuels.
- enfin l'ouverture du réseau se développera également vers les professionnels actifs sur le sujet ou désireux de développer des prestations d'accompagnement des groupes notamment. L'émergence de tels professionnels étant encore relativement naissante, le réseau des collectivités encouragera ces derniers à se réunir dans le cadre d'un cercle de travail national commun pour faciliter l'échange entre les deux réseaux et respecter à nouveau la diversité des structures professionnelles existantes ou qui se créeront.

Le réseau national ne vise pas à se substituer aux échanges bilatéraux appelés à se développer ou existants déjà entre une collectivité et son (ses) association(s) locale(s).

Pour optimiser la diffusion des échanges, il est proposé également que chaque grande collectivité, membre du réseau national, s'efforce de jouer un rôle de relai de l'information en direction des communes de son territoire intéressées par la thématique. Ceci garantira une meilleure irrigation des territoires et des acteurs intéressés par ces questions tout en permettant de conserver, à terme, un périmètre de fonctionnement opérationnel du réseau et une cohérence d'acteurs mobilisés.

## Un réseau prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques

Si le réseau n'a bien évidemment pas vocation à orienter les choix et les objectifs que se fixent les mouvements associatifs dans la promotion et la réalisation de leurs projets d'habitat participatif, les collectivités entendent privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les ambitions et valeurs qu'elles souhaitent promouvoir.

Un soutien particulier sera donc apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière de développement durable, dans la diversité de ses composantes, tant humaines qu'écologiques.

Seront ainsi particulièrement soutenus :

- les projets visant à démocratiser l'habitat participatif pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type d'opérations. La question de la mixité sociale sera donc prégnante. Les réflexions du réseau en la matière viseront à étudier concrètement :
  - l'intégration d'une réelle mixité sociale au sein des opérations imaginées ou soutenues ;
  - la préservation de cette mixité sociale dans le temps, sur toute la période de mise en œuvre de ces projets ;
  - l'association des habitants à la définition de leur habitat (mode de gouvernance) ;
  - la mutualisation de ressources partagées entre habitants du collectif mais aussi avec d'autres structures ou habitants du quartier ;
  - la prise en compte de la dynamique créée et apportée, par des collectifs d'habitat participatifs, ouverts sur la vie du quartier et de la ville (partage d'équipements et de ressources mutualisés, jardins partagés...) ;
  - l'essaimage de pratiques d'innovations sociales, la transmission d'expériences collectives (interaction des pratiques professionnelles et citoyennes pour coproduire l'action publique).
  
- les projets visant également à intégrer les dimensions écologiques propres à la réalisation de l'opération. Les collectivités seront de ce fait attentives dans les projets aux traitements et prises en compte de :
  - la qualité, la durabilité, mais aussi la mixité fonctionnelle et l'évolutivité possible des programmes proposés ;
  - la minimisation des impacts environnementaux et la qualité de vie liée aux logements : approche bioclimatique, logements traversants, gestion optimisée de l'énergie et de l'eau, réflexions liées aux matériaux (énergie grise, aspect sanitaire, filières locales)... ;
  - la question de la mobilité (stationnement automobile et vélo, implantation à proximité des réseaux de TC,...) ;
  - la question de la nature et de la biodiversité en ville (végétalisation des cœurs d'îlots, toitures, murs, prise en compte de la biodiversité locale...) ;
  - d'une approche et qualité architecturale marquée des projets (éviter qu'elle ne soit « l'enfant pauvre de l'autopromotion »). Cette approche veillera à également à prendre en compte, l'implantation de ces opérations en « harmonie » dans le quartier.

L'intervention publique en faveur de projets d'habitat participatif engagés sur ces thématiques contribue, de fait, à légitimer l'action publique. Les partenaires du réseau national se réserveront donc le droit de demander aux groupes des engagements spécifiques sur ces questions au regard du soutien qu'ils leur apporteront, par exemple par l'introduction de clauses anti-spéculatives.

Pour ce faire, le réseau s'efforcera de constituer une plateforme engagée et prospective pour évaluer comment soutenir concrètement de telles approches.

L'intégration de ces démarches d'habitat participatif dans les politiques publiques (déclinaisons possibles dans les documents d'urbanisme) pourra notamment être étudiée pour donner, à cette forme de construction des logements, une place à part entière dans la production des logements.

## **Une force de « lobbying »**

Ainsi constitué, le réseau pourra enfin, apporter une crédibilité accrue aux démarches d'habitat participatif, en démontrant l'intérêt d'une telle forme d'habitat face aux enjeux tant sociaux qu'environnementaux. Le soutien apporté par les collectivités, quelque soit la forme qui sera prise, contribuera sans doute à donner une légitimité nouvelle pour appuyer les projets citoyens.

A la mesure et au gré des défis qui se poseront dans l'évolution de telles démarches en France, le réseau des collectivités pourra constituer alors une force de lobbying nouvelle pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel en formulant des propositions de lois et amendements idoines. Ce cadre demeure en effet souvent contraignant et constitue un frein réel à l'émergence de projets d'habitats participatifs en France.

Les freins identifiés pouvant être tant financiers (fonds de garanties ; question de prêts, volet fiscal, taux de TVA,...) que juridiques (montages reconnus, stables et sécurisés, assurances,...) le réseau pourra également constituer une « force de frappe » en direction des grandes catégories d'acteurs concernées pour travailler de concert à l'émergence, voire au soutien de solutions ou de montages innovants, favorisant à la fois une meilleure démocratisation et consolidation des projets.

## **Conclusion**

L'atteinte des objectifs ainsi énoncés et regroupés dans cette « charte des valeurs » nécessitera l'implication active de chacun des acteurs réunis dans ce réseau. La mutualisation de moyens (humains, financiers) pourra constituer sans doute un des besoins incontournables pour accompagner la montée en puissance du réseau.

La construction du réseau nécessitera du temps comme l'investissement de chacun de ses différents membres. La représentation des collectivités membres du réseau à chacune des rencontres sera organisée et garantie pour permettre à tous d'avancer conjointement.

**D-2013/752**

**Convention entre la Ville de Bordeaux et l'A'URBA.  
Validation. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux est membre de l'Agence d'Urbanisme, l'A'Urba, depuis la signature de la convention –cadre passée en conseil municipal du 25 septembre 2000.

Chaque année, un programme de travail est défini et fait l'objet du versement d'une subvention. Cette subvention s'élève pour 2013 à 100 000 €.

Le programme de travail pour 2013 porte sur les axes suivants :

- Les observatoires de l'immobilier, de l'habitat et l'enquête loyer,
- Les journées d'échange de l'agence,
- Le tableau de bords de l'évolution urbaine,
- Le comité des grands projets et les éléments techniques concernant Bordeaux Nord et plaine rive droite,
- L'atlas de la métropole savante,
- La pratique des espaces publics par les femmes dans le quartier Grand parc,
- Lancement d'une démarche de mutualisation des équipements publics
- Préparation d'Agora 2014
- Production de cartes actualisées pour le PNRQAD

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

- signer la convention établie avec l'A'Urba correspondant au programme partenarial pour l'année 2013,
- signer toutes les pièces relatives au paiement de cette subvention.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Il s'agit de valider le programme de travail et donc les actions qu'a engagées l'A'URBA pour la Ville de Bordeaux, et d'autoriser le versement d'une subvention de 100.000 euros.

**M. LE MAIRE. -**

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

(Aucune)

## **CONVENTION PARTICULIERE A-URBA / COMMUNE DE BORDEAUX ANNEE 2013**

entre

La commune de Bordeaux représentée par son maire dûment autorisé par délibération du conseil municipal du XXXX 2013 et reçue en préfecture le

d'une part,

et

L'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a-urba), représentée par son président dûment autorisé par délibération du conseil d'administration en date du 10 juillet 2008

d'autre part,

### **Article 1. Objet de la présente convention**

La commune de Bordeaux est membre de l'A-URBA avec laquelle elle a signé une convention-cadre passée en conseil municipal en date du 25 septembre 2000 et reçue en Préfecture le 5 octobre 2000.

La commune de Bordeaux peut ainsi en subventionner chaque année le programme d'activités selon l'intérêt pour la commune de ce programme en vue de la définition de ses politiques en matière notamment d'urbanisme, de développement économique, d'habitat, de protection et de mise en valeur des espaces naturels ou bâtis et dans l'élaboration de son projet urbain.

### **Article 2. Intérêts particuliers**

Au vue du programme de travail proposé par l'A Urba pour l'année 2013, la commune de Bordeaux marque un intérêt particulier sur les actions suivantes :

Dans le chapitre 1

#### **La connaissance du territoire et ses dynamiques d'évolution**

- Les observatoires de l'immobilier, de l'habitat et l'enquête loyer,
- Les journées d'échange de l'agence,

Dans le chapitre 2

#### **Les stratégies territoriales et l'articulation des politiques publiques**

- Le tableau de bords de l'évolution urbaine,
- Le comité des grands projets et les éléments techniques concernant Bordeaux Nord et plaine rive droite,
- L'atlas de la métropole savante,

Dans le chapitre 4

#### **Les démarches nouvelles appliquées à l'urbanisme**

- La pratique des espaces publics par les femmes dans le quartier Grand parc,

Dans le chapitre 6

#### **Conseil et expertise auprès des partenaires**

- Lancement d'une démarche de mutualisation des équipements publics
- Préparation d'Agora 2014
- Production de cartes actualisées pour le PNRQAD

### **Article 3. Montant de la subvention**

Pour l'année 2013, la subvention de la commune de Bordeaux allouée à l'a-urba par délibération du conseil municipal du ..... 2013 est fixée à un montant de 100.000 euros.

### **Article 4. Modalités de paiement**

Cette subvention sera versée en trois tranches au compte de l'a-urba :

Crédit Coopératif  
Code banque : 42559  
Code guichet : 00041  
Compte numéro : 41020000371  
Clé RIB : 38

- 100% à la signature de la présente convention

**Article 5. Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour la seule année 2013.

**Article 6. Contentieux**

Les parties conviennent que tout litige pouvant naître de la présente convention sera déféré auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux

Fait en triple exemplaires, à Bordeaux, le

Le Président de l'a-urba  
Vincent Feltesse

Le Maire de Bordeaux  
Alain JUPPÉ

**D-2013/753**

**Programme de rénovation urbaine Aubiers-lac. Création d'une aire de jeux sur la Résidence du Lac. Financement. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Afin de définir un projet de requalification du quartier des Aubiers dans la perspective de son intégration dans la dynamique de Bordeaux 2030 et des nouveaux quartiers de Ginko et des Bassins à flot, une étude pré-opérationnelle a été lancée en 2011. Elle a permis de définir un plan-guide pour une évolution de ce quartier avec des interventions ciblées sur les résidences du Lac et des Aubiers.

Le projet d'ensemble prévoit :

- le désenclavement du quartier grâce au développement des liaisons viaires, à la requalification des espaces publics avec la recherche d'une cohérence paysagère, et à une amélioration des déplacements doux, notamment piétons ;
- une nouvelle programmation pour développer la mixité sociale et fonctionnelle : diversification de l'offre de logements, développement des activités économiques, amélioration des équipements structurants et de proximité, réorganisation du stationnement.

Le projet est entré en phase opérationnelle en 2013 avec la démolition des 12 logements d'Aquitanis situés dans le bâtiment C2, en surplomb du cours des Aubiers. Ce préalable indispensable au bouclage viaire prévu dans le projet grâce à la prolongation du cours des Aubiers, permet d'ouvrir une perspective vers la plaine des Aubiers, mais aussi d'amorcer et de faciliter le désenclavement du quartier pour le rattacher à la ville.

La deuxième action opérationnelle du programme de rénovation urbaine concernera la résidence du Lac. Dans le cadre du développement des équipements de proximité et en réponse à une demande forte des habitants, le projet s'attache à retrouver des espaces dédiés aux enfants du quartier : un square de proximité et une aire de jeux.

L'aire de jeux envisagée sera créée en cœur de quartier pour les enfants de 1 à 12 ans. Le projet présenté comprend l'aménagement de l'aire de jeux et de ses abords, sur une surface d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.

Le maître d'ouvrage de l'opération est Domofrance en tant que propriétaire bailleur de la résidence du Lac, l'aire de jeux étant rétrocédée à la Ville après réalisation. La livraison de l'aire de jeux est prévue en février 2014.

Le budget réservé initialement par le maître d'ouvrage pour la réalisation de l'aire de jeux proprement dite était de 119 600 euros TTC. La Ville a demandé au maître d'ouvrage d'élargir le projet afin d'aménager de façon qualitative les abords immédiats de cette aire de jeux. Le projet final se chiffre à 192 343 euros TTC honoraires divers compris, soit un surcoût de 72 743 euros par rapport au budget initial.

Il a été convenu que le surcoût du projet serait pris en charge par Domofrance et la Ville, selon la répartition suivante :

- prise en charge directe par la Direction des Parcs, des Jardins et des Rives de certaines prestations (abattage et dessouchage/rabotage des peupliers, fourniture des jeunes arbres pour remplacer les arbres abattus, fourniture des bancs et corbeilles) valorisée à hauteur de 10 000 euros ;
- versement d'une subvention exceptionnelle par la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine de 30 000 euros dans le cadre du programme de rénovation urbaine du quartier ;
- prise en charge par Domofrance du solde.

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

- signer tous les documents afférents à la mise en œuvre du projet de création de l'aire de jeux sur la résidence du Lac ;
- verser une subvention exceptionnelle de 30 000 euros pour la réalisation de cette aire de jeux.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle que nous avons lancée en 2011 sur le secteur des Aubiers nous avons défini un certain nombre d'interventions ciblées à mettre en œuvre rapidement.

L'une de ces interventions est la création d'une aire de jeux sur la Résidence du Lac.

Je vous propose aujourd'hui de financer une partie des travaux qui sont réalisés par Domofrance, par le service des Parcs et Jardins de la Ville, et à la charge aussi de la Direction de la Rénovation Urbaine pour un montant de 30.000 euros.

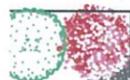
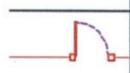
**M. LE MAIRE. -**

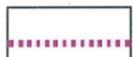
Pas d'oppositions ?

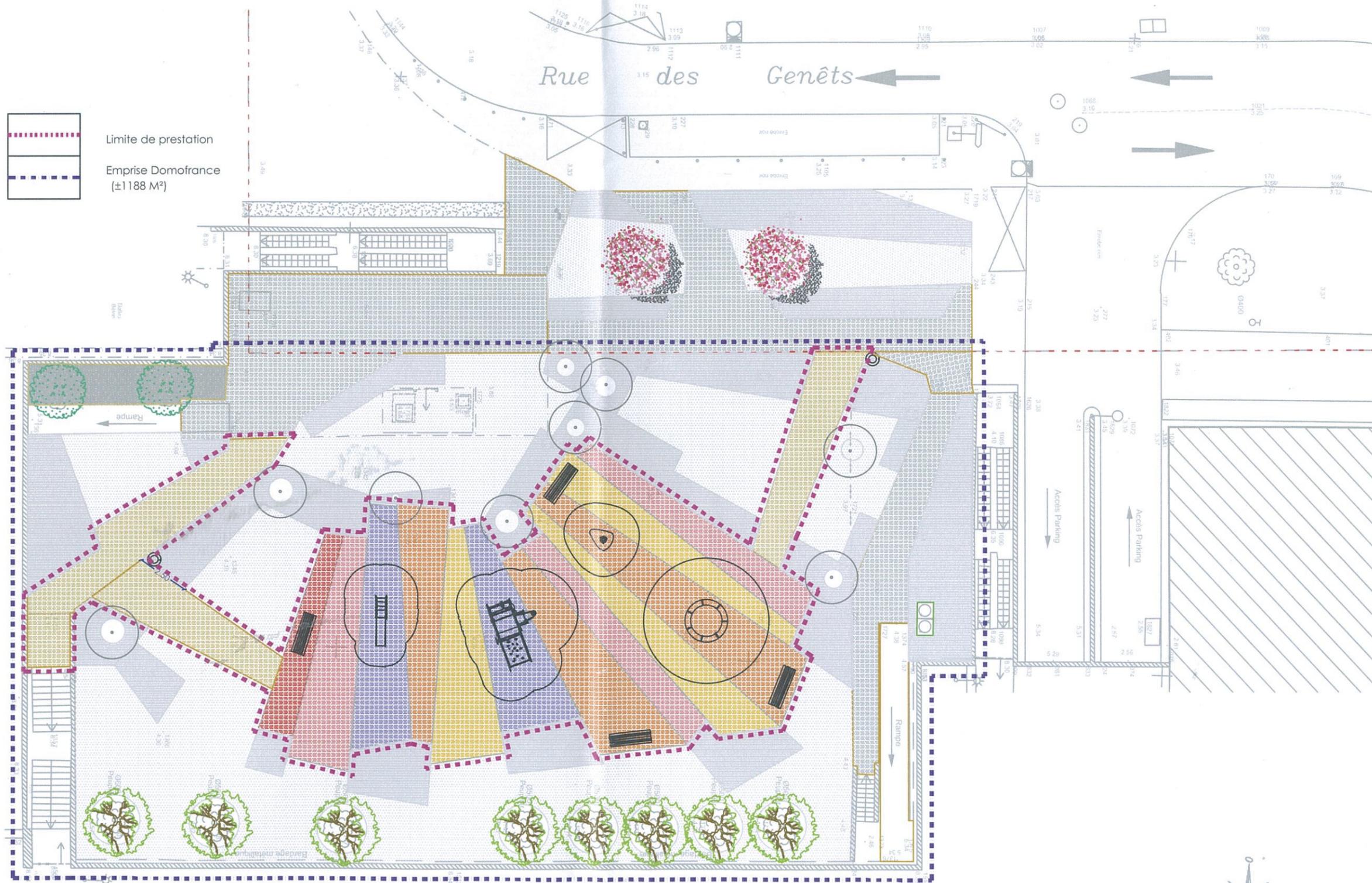
Pas d'abstentions ?

(Aucune)

LEGENDE

-  charme existant
-  Peupliers existants
-  Sol souple
-  Allée béton à réaliser / existant conservé
-  Banc type 'Causeuse'
-  Portillon et clôture

-  Limite de prestation
-  Emprise Domofrance (±1188 M²)



OJET :

**BORDEAUX**  
Résidence du Lac

Maître d'ouvrage :

**DOMOFRANCE**

110, avenue de la Jallière - 33042 Bordeaux  
Tél : 05 56 07 94 34 / Fax :  
Mail :

Architecte-Paysagiste :

**D&H**

Agence Sud-Ouest:  
1, avenue du Bois du Chevreuil - 33610 CESTAS  
Siège Social:  
18, rue Guynemer 93380 GARCHES  
Tél : 01 47 01 30 20 / Fax : 01 47 01 56 04  
Mail : dhpaysages@dhpaysages.fr

TITRE :

Réalisation d'une aire de jeux

PLAN MASSE

DATE :

09/09/2013

ECHELLE :

1/200

PHASE :

PRO

INDICE :

01

Indice :



**D-2013/754**

**Aliénation par la SA d'HLM COLIGNY de la résidence 'Rossini', 105 rue Mandron à Bordeaux. Accord de la commune. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Les articles L. 443-7 et L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisent la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, ainsi que l'aliénation d'éléments de leur patrimoine immobilier autres que les logements. La décision d'aliéner est transmise, par l'organisme propriétaire, au représentant de l'Etat dans le département qui doit à son tour consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville de Bordeaux pour la cession par la SA d'HLM COLIGNY, des logements de la résidence « Rossini » située 105 rue Mandron à Bordeaux, édifiée sur une parcelle cadastrée section OZ 110 de 945 m<sup>2</sup>.

Ce patrimoine, datant de 1994, proche du quartier du Grand Parc, comporte 28 logements collectifs dont 4 T2 de 51 m<sup>2</sup> à 66 m<sup>2</sup>, 21 T3 de 64 m<sup>2</sup> à 75 m<sup>2</sup> et 3 T4 de 78 m<sup>2</sup> à 91 m<sup>2</sup>, ainsi que 28 places de stationnement pour automobiles en sous-sol.

Cette cession, réalisée principalement au bénéfice des locataires en place, permet de leur offrir une opportunité d'accession à la propriété à un coût en deçà des prix de marché.

Cette accession à coût maîtrisée facilite le changement de statut d'occupation et le parcours résidentiel des ménages modestes et des classes moyennes. Les aides du Passeport 1ier Logement de la Ville, sont mobilisables sur les logements mis en vente par les organismes HLM, et elles peuvent faire levier sur leurs projets d'acquisition.

Outre ces avantages pour les primo-accédants, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA d'HLM COLIGNY.

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE COMMUNISTE

**MME TOUTON. -**

Les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville pour la cession par Coligny des 28 logements de la résidence Rossini rue Mandron.

Cette cession permet aux locataires en place qui le souhaitent d'acquérir leur logement à un prix de 1700 à 1800 euros le mètre carré habitable, c'est-à-dire bien en deçà du marché.

Ces logements sont en bon état et feront l'objet avant mise en vente de travaux tels que changement des chaudières, révision de la toiture, nettoyage des façades, etc., ce qui garantit les accédants à la propriété de ne pas avoir à engager des travaux lourds dans les années à venir.

La vente de ces logements sociaux à prix très modérés à leurs occupants est éligible au Passeport 1<sup>er</sup> logement qui peut être un levier pour les futurs acquéreurs et donc les aider dans leur parcours résidentiel.

**M. LE MAIRE. -**

Mme AJON

**MME AJON. -**

Monsieur le Maire, chers collègues, Mme TOUTON, je trouve que nous manquons beaucoup d'informations sur cette délibération pour prendre une décision de vente de logements HLM récents. Cette résidence date de 1994. Elle est en effet en très bon état, donc déjà un étonnement que Coligny souhaite vendre parce que les locataires le demandent.

Alors que nous avons 16% de logements sociaux je pense qu'il est compliqué de prendre une décision comme ça de vendre à chaque fois que les locataires le demandent. Cela peut favoriser un parcours habitat, nous l'entendons, mais nous n'avons aucune donnée sur qui sont ces locataires.

Bien entendu les locataires du parc HLM peuvent rentrer à l'intérieur en rentrant dans des plafonds. Vous le savez comme moi, et heureusement pour eux, certains voient leurs revenus augmenter.

Aujourd'hui qui sont ces locataires ? Sont-ils dans les plafonds HLM, ou comme la loi l'autorise dépassent-ils de 200% les plafonds HLM ? Si c'est le cas je ne vois pas pourquoi nous accepterions une vente.

Deuxièmement, reconstitution de l'offre sur un quartier où il y a très peu de logements HLM. La rue Mandron...

**MME TOUTON. -**

Il y a tout le Grand Parc.

**MME AJON. -**

Il y a tout le Grand Parc, mais la rue Mandron n'est pas dans le Grand Parc. Sur la rue Mandron c'est un petit habitat peu élevé, peu densifié.

Il serait bon de savoir où va être reconstituée cette offre, parce que même 28 logements, quand on a 16% de logements sociaux c'est énorme. C'est énorme pour les 10.000 personnes qui attendent un logement social sur la CUB.

Donc sans ces informations de savoir à qui va cette offre, et surtout à qui en termes financiers, je trouve qu'on ne peut pas répondre à cette question.

Il serait aussi intéressant de savoir si une convention de non revente pour non spéculation a été prévue par le bailleur.

Tous ces éléments ne sont pas dans cette délibération. Je pense qu'il faudrait les donner pour que l'on puisse prendre une décision en connaissance de cause.

Je vous demande de retirer cette délibération, ou nous voterons contre.

**M. LE MAIRE.** -

M. MAURIN

**M. MAURIN.** -

Comme nous l'avons fait déjà sur d'autres types de délibérations permettant la vente du logement social, compte tenu de la crise de ce logement social sur notre ville et en conformité avec ce que demandent les associations un peu expertes dans ce domaine, comme la Fondation Abbé Pierre, ou l'Union Sociale pour l'Habitat, ainsi que les associations de locataires, nous allons nous opposer à cette vente du logement social.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Quelques éléments de réponse.

D'abord concernant l'enquête qui a été menée par le bailleur pour savoir si effectivement il avait dans ses locataires un certain nombre de personnes susceptibles de devenir des propriétaires, cette enquête existe. Cette enquête a été fournie au préfet et c'est au préfet qu'il faut la demander.

Je l'ai ici. Si vous la souhaitez je vous la donnerai à titre confidentiel. Je ne pouvais pas la diffuser. Vous le savez bien. C'est une enquête confidentielle.

Vous verrez ainsi qui sont ces locataires, et vous verrez qu'il y en a un certain nombre qui sont effectivement en capacité d'acquérir leur logement. C'est une très bonne chose pour eux, parce que sans ces conditions-là ils ne seront jamais propriétaires de leur logement. Je vous rappelle les prix de vente.

La clause anti-spéculative, évidemment elle existe. Je vous signale que la vente des logements HLM est extrêmement encadrée, que c'est la loi et que de toute façon évidemment il y a des clauses anti-spéculatives.

Quant à la reconstitution de l'offre, ces ventes HLM permettent aux bailleurs d'avoir des fonds propres pour construire de nouveaux logements sociaux. Et vous savez aussi bien que moi qu'ils ont un engagement à reconstituer deux logements locatifs pour une vente HLM.

Nous suivons ça de très près, car effectivement, si nous sommes parfaitement d'accord pour pouvoir permettre à ces locataires d'avoir la chance d'acquérir leur logement, nous souhaitons aussi que tous ces fonds soient remis dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de Bordeaux.

**M. LE MAIRE. -**

Mme AJON

**MME AJON. -**

Mme TOUTON, je sais très bien que vous connaissez particulièrement le droit en ce domaine.

Deux choses. Les éléments que vous transmettez dans le cadre des informations pour le Conseil Municipal et pour éclairer les débats sont bien entendu confidentiels. D'ailleurs je les avais demandés, je ne les ai pas eus.

Deuxièmement, vous ne répondez pas à la question de la reconstitution de l'offre. Où et quand ?

Vous n'avez pas répondu à cette question.

**MME TOUTON. -**

Je vous fournirai le triennal.

**M. LE MAIRE. -**

Mme TOUTON, on ne va pas s'engager dans tout ça. Il y a une obligation de principe pour Coligny. Il n'est pas tenu de nous dire aujourd'hui alors que l'opération n'est pas réalisée, exactement à quel endroit.

Tout ceci est parfaitement encadré par la loi comme Mme TOUTON l'a rappelé.

Favoriser l'accès social à la propriété est une de nos orientations importantes en matière de logement social.

Je pense que cette opération est une très bonne opération. Donc que chacun prenne ses responsabilités.

Qui est contre ? Très bien.

Merci.

**D-2013/755**

**Logements Locatifs Aidés. Opération en neuf réalisée par la SA D'HLM DOMOFRANCE. Programme de 169 logements rue Delbos à Bordeaux. Îlot B4 des Bassins à Flot. Demande de subvention. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Le financement des opérations de logements sociaux étant assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, la SA d'HLM DOMOFRANCE a sollicité une subvention pour la construction de 169 logements au sein de l'îlot B4 du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot.

Cette opération de 169 logements locatifs sociaux comportera 125 PLUS et 44 PLAI, représentant un total de 11 605 m<sup>2</sup> de surface utile. Il comprendra 101 places de stationnement pour les automobiles.

Ces logements seront répartis en 3 bâtiments distincts de 44 logements sur le sous-îlot B4b, de 83 logements sur l'îlot B4c et de 42 logements sur l'îlot B4d.

Ce programme offrira des typologies diversifiées, majoritairement destinée à l'accueil de familles : 5 T1, 50 T2, 79 T3 et 35 T4 et plus.

Conformément aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle du PAE des Bassins à Flot, cette opération s'intégrera dans un îlot qui comprendra également un immeuble de 70 logements destinés à la vente en accession libre à la propriété, ainsi qu'un espace destiné à accueillir des activités de services de proximité. Il sera traversé par une sente qui permettra un accès aux espaces publics.

Exemplaire sur le plan environnemental, ce programme bénéficiera d'une certification Habitat et Environnement, qui constitue une garantie en terme de qualité d'usage, de performance énergétique et de sensibilisation des habitants aux gestes écologiques.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 20 décembre 2012.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010. Cette aide constitue une subvention d'équilibre liée aux surcoûts de l'opération, notamment sur la partie foncière.

S'agissant d'une opération de construction neuve en diffus, le montant de subvention par logement est de 5 000 euros.

Montant de la subvention de la Ville

- 169 logements x 5 000 euros = 845 000 euros.

Le versement de la subvention interviendra en 2 fois :

- 50% au démarrage sur présentation des ordres de services de démarrage des travaux ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux,

- le solde sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 845 000 euros maximum,
- créditer la SA d'HLM DOMOFRANCE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Une aide de la Ville à la production de logements sociaux, 169 logements rue Delbos construits par Domofrance, avec un montant de 845.000 euros de subvention.

**M. LE MAIRE. -**

Pas de difficultés ?

Pas d'oppositions ?

(Aucune)

**D-2013/756**

**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 oeuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux.

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.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

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

Il peut s'agir :

- o d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1<sup>ier</sup> Logement »,
- o 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,
- o d'un logement issu d'un changement d'usage au sens du code de la construction et de l'habitation,
- o 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<sup>o</sup> du I de l'article 257 du code général des impôts,
- o d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009.

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 dûment établi.

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 11 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 40 000 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 et les logements issus d'un changement d'usage, le versement 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 des travaux d'habitabilité au besoin ou des travaux correspondant au changement d'usage au plus tard dans le délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et 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.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Cette délibération concerne des aides à l'accession à la propriété dans le cadre du Passeport 1<sup>er</sup> Logement. Il y a d'ailleurs dans les bénéficiaires des primo-accédants grâce à la vente HLM.

**M. LE MAIRE. -**

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

(Aucune)

**D-2013/757**

**Projet d'ouverture d'un service de dépôt en ligne des demandes de certificat d'urbanisme de simple information.**

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

Mesdames, Messieurs,

Pour l'établissement des actes authentiques de cession d'immeubles, les notaires déposent auprès de la direction du droit des sols et de l'architecture durable de la Ville de Bordeaux des demandes de certificat d'urbanisme dit « de simple information » (formulaire Cerfa / 2 exemplaires).

Conformément aux dispositions de l'article R. 410-9 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction de cette demande est d'un mois à compter de sa réception en mairie. Le certificat d'urbanisme, délivré par le maire, est notifié au demandeur par courrier simple.

Compte tenu du nombre significatif de demandes de certificat d'urbanisme (7300 en 2011, 5900 en 2012, 4940 à ce jour pour 2013), les services municipaux rencontrent des difficultés à répondre dans le délai imparti. Il n'est pas rare par ailleurs que des demandes de certificat d'urbanisme soient déposées tardivement, à moins d'un mois de la signature de l'acte authentique, ce qui ne contribue pas améliorer le service rendu, ces dossiers étant, dans la mesure du possible, traités de façon prioritaire.

Conformément aux dispositions de l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme, à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par l'article R. 410-9, le silence gardé par le maire vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1 (cristallisation des règles en vigueur à la date de délivrance du certificat d'urbanisme sur une durée de 18 mois).

Si cette solution peut paraître satisfaisante sur le plan du droit, elle ne l'est pas sur un plan pratique, le certificat tacite ne permettant pas aux notaires de renseigner utilement leurs clients quant aux dispositions d'urbanisme, limitations administratives au droit de propriété et taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

Aussi, dans un souci d'efficacité, il est proposé d'offrir aux notaires de la Gironde qui le souhaitent un service de dépôt en ligne de leurs demandes de certificat d'urbanisme.

La mise en place de ce service doit passer par la signature d'une convention entre la Ville et la Chambre des Notaires de la Gironde.

Cette convention aura principalement pour objet de décrire les modalités d'inscription et de fonctionnement du service proposé.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- autoriser le Maire à signer ladite convention.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON. -**

Dans un souci d'efficacité et de simplification nous vous proposons de permettre aux notaires de déposer en ligne leurs demandes de certificats d'urbanisme. Il y en a plusieurs milliers par an. Cela permettra au Service du Droit des Sols de les traiter plus rapidement.

Pour ce faire il faut cosigner une convention avec la Chambre des Notaires.

**M. LE MAIRE. -**

Pas d'oppositions ni d'abstentions.

Convention relative au dépôt en ligne des demandes  
de certificat d'urbanisme de simple information (Cu a)

ENTRE

- **la Chambre des Notaires de la Gironde**, élisant domicile au 6, rue Mably – 33000 BORDEAUX, représentée par son Président, Henri MELLAC, dûment habilité

d'une part,

Et

- **La Ville de Bordeaux**, élisant domicile en l'Hôtel de Ville, place Pey-Berland – 33000 BORDEAUX, représentée par son Maire, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du ...

d'autre part,

*Il est préalablement exposé ce qui suit :*

Pour l'établissement des actes authentiques de cession d'immeubles, les notaires déposent auprès de la direction du droit des sols et de l'architecture durable de la Ville de Bordeaux des demandes de certificat d'urbanisme dit « de simple information » (formulaire Cerfa / 2 exemplaires). Conformément aux dispositions de l'article R. 410-9 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction de cette demande est d'un mois à compter de sa réception en mairie. Le certificat d'urbanisme, délivré par le maire, est notifié au demandeur par courrier simple.

Compte tenu du nombre croissant de demandes de certificat d'urbanisme (6000 demandes en 2012), les services municipaux rencontrent des difficultés à répondre dans le délai imparti. Il n'est pas rare par ailleurs que des demandes de certificat d'urbanisme soient déposées tardivement, à moins d'un mois de la signature de l'acte authentique, ce qui ne contribue pas améliorer le service rendu, ces dossiers étant, dans la mesure du possible, traités de façon prioritaire.

Conformément aux dispositions de l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme, à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par l'article R. 410-9, le silence gardé par le maire vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1 (cristallisation des règles en vigueur à la date de délivrance du certificat d'urbanisme sur une durée de 18 mois). Si cette solution peut paraître satisfaisante sur le plan du droit, elle ne l'est pas sur un plan pratique, le certificat tacite ne permettant pas aux notaires de renseigner utilement leurs clients quant aux dispositions d'urbanisme, limitations administratives au droit de propriété et taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

Dans un souci d'efficacité, la Ville a décidé d'offrir aux notaires de la Gironde qui le souhaitent un service de dépôt en ligne de leurs demandes de certificat d'urbanisme. La présente convention a pour objet de déterminer tout à la fois les conditions d'un dépôt dématérialisé des demandes de certificat d'urbanisme de simple information et les conditions

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

### **Article 1<sup>er</sup> – Objet :**

La Ville de Bordeaux autorise les notaires affiliés à la Chambre des notaires de la Gironde à déposer en ligne leurs demandes de certificat d'urbanisme de simple information à l'adresse suivante : <https://notaires.bordeaux.fr>

Cette autorisation vaut également droit d'accès à la banque de données numériques contenant des renseignements d'urbanisme utiles à l'établissement des actes authentiques de cession d'immeubles.

Les conditions d'utilisation de cette application sont décrites à l'annexe 1 de la présente convention. Cette annexe, de deux pages, fait partie intégrante de la convention.

La Chambre des Notaires de la Gironde s'engage pour sa part à jouer un rôle de liaison entre les notaires et la Ville de Bordeaux et à assurer la communication autour du projet.

### **Article 2 – Modalités d'inscription :**

Pour bénéficier de ce service, chaque notaire (ou étude) intéressé doit, après avoir pris connaissance des termes de la présente convention, télécharger sur l'extranet de la Chambre des notaires de la Gironde le formulaire d'inscription et lui retourner ce document renseigné et signé par courrier.

La Chambre centralise les demandes avant transmission à la Ville et garantit l'inscription dans le département des notaires intéressés.

A réception de ces documents, la Ville crée un compte utilisateur au moyen notamment de l'identifiant de connexion renseigné par le notaire (ou l'étude) dans le formulaire d'inscription. Les informations du compte (login/mot de passe), accompagnées d'un guide d'utilisation du service, sont par suite transmises par courrier ou courriel au notaire qui pourra alors se connecter au service.

### **Article 3 – Responsabilités :**

La responsabilité de la Ville ne saurait être engagée en cas de difficultés d'accès à la banque de données numériques et au service de dépôt en ligne des certificats d'urbanisme.

### **Article 4 – Prise d'effet et durée :**

La présente convention entrera en vigueur au jour de sa signature par les deux parties.

Elle est conclue pour une durée d'un an. Arrivée à son terme, la présente convention est tacitement reconduite sans nouvelle expression de la volonté des parties et sauf manifestation de volonté contraire.

Elle peut être résiliée unilatéralement par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

**Article 5 – Litiges :**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis, en tant que de besoin, aux juridictions compétentes, siégeant à Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Le Président de la Chambre des Notaires de  
la Gironde

Maître Henri Mellac

Le Maire de Bordeaux,

Alain Juppé

# **Annexe 1**

## **Application Extranet Professionnel**

### **« Certificat d'urbanisme »**

#### **Principe de fonctionnement de l'application**

L'application extranet permet aux utilisateurs ayant les droits nécessaires d'effectuer en ligne une demande de certificat d'urbanisme a).

Le dépôt s'effectue en 2 étapes :

1/ sélection de la ou des parcelles. Deux modes de sélection sont possibles :

- directement depuis la carte, en cliquant sur les parcelles concernées par la demande
- à partir d'une liste de parcelles issue d'une recherche (mode « assistant »), en sélectionnant les parcelles souhaitées

2/ dépôt du dossier en cliquant sur le bouton dédié. Une pop up apparaît alors indiquant que le dépôt s'est bien déroulé et affichant le numéro du dossier ainsi déposé.

Le dossier est ainsi directement intégré dans le logiciel d'instruction des certificats d'urbanisme de la Ville de Bordeaux avec les informations suivantes :

- Informations du demandeur (correspondant aux informations recueillies lors de l'inscription au service : nom, prénom, adresse, ...)
- Liste des parcelles concernées

Outre le dépôt en ligne des demandes de certificats d'urbanisme, l'application permet aux utilisateurs d'accéder à un certain nombre d'informations géoréférencées : cadastre, photographie aérienne, plan de la ville, plan du PLU, plan des servitudes, plan des périmètres divers (ces informations sont données à titre d'information et n'engage pas la responsabilité de la Ville de Bordeaux en cas d'erreur dans les données ainsi mises à disposition).

#### **Origine des fichiers**

A part le plan de ville, les fichiers utilisés pour la carte ont tous pour origine la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Les données concernant les parcelles sont issues d'une extraction annuelle effectuée par la DGI au mois de mars de chaque année et transmise à la CUB au mois de juin. Ces données sont ensuite mises à disposition de la Ville de Bordeaux au mois d'octobre. Elles sont donc mise à jour dans l'application une fois par an (en général en fin d'année).

L'orthophotographie date de l'année 2008. Sa mise à jour dépend de la CUB (pas de périodicité de mise à jour définie).

Le plan de Ville date de 2012. Il est issu des données de l'IGN pour le compte de la Ville de Bordeaux.

Les plans PLU, de servitudes et de périmètres divers sont issus des réalisations de la CUB menées dans le cadre de la mission PLU dont elle est responsable. Les données sont mises à

jour à chaque révision du PLU (attention : il existe un décalage entre la date d'opposabilité d'une nouvelle version du PLU et la mise à disposition des données dans l'application)

## **Précision des plans informatisés**

### Précision des plans d'origine

Les objectifs recherchés ainsi que les moyens et méthodes utilisées pour effectuer les plans d'origine déterminent la précision réelle de leur représentation.

- Plan Cadastral : la finalité de ce document étant uniquement fiscale, la DGI n'apporte aucune garantie quant à la position des limites qui y sont représentées. Cependant, les méthodes utilisées par la DGI pour établir ce plan permettent de lui fixer une précision apparente de 50 centimètres environ.
- L'orthophotographie : la méthode utilisée pour le relevé des informations permet d'obtenir une précision de 20 centimètres.
- Plan de ville : les données IGN utilisées pour la réalisation de ce plan sont d'une précision allant du 1 :100000<sup>e</sup> au 1 :2500<sup>e</sup>.

### Précision des plans numériques

Les plans numériques qui sont construits à partir de la digitalisation ou de la « scanérisation » d'un plan papier souffrent des mêmes limites de précision que les plans d'origine.

Dans ce cas, il est illusoire de vouloir rechercher une précision au-delà de celle qui caractérise l'échelle d'édition du plan d'origine.

Les agrandissements informatiques sont toutefois possibles, ils permettent de faciliter la lecture du plan mais sans améliorer sa précision.

- Le plan numérique du PLU a été obtenu par digitalisation du plan papier. Sa précision est donc 1 :5000<sup>e</sup>
- Les plans numériques des contraintes, des servitudes et des périmètres divers ont été construits sur la base du plan numérique du PLU et leur précision est relative à ce document (1 :5000<sup>e</sup>).

## **De la bonne utilisation de l'application Extranet Professionnel « Certificats d'Urbanisme »**

Au vu des éléments qui précèdent et qui caractérisent l'origine et la précision des fichiers utilisés, certaines recommandations peuvent être émises pour une bonne utilisation des plans graphiques qui sont produits par cette application.

### Edition d'un Plan graphique

L'échelle habituelle de lecture du plan cadastral est le 1/1000.

L'échelle réglementaire des plans de zonage d'Urbanisme est habituellement le 1/5000.

Pour faciliter la lecture des plans, l'utilisateur est libre de faire des affichages ou des impressions au-delà de ces échelles, mais la Ville de Bordeaux ne saurait garantir la régularité de ces représentations.