

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2019/183

Révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux (PSMV) - Application sur le territoire concerné par l'extension du périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)

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

Mesdames, Messieurs,

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Bordeaux a été engagée par arrêté préfectoral du 17 janvier 2011. Les études ont été menées conjointement par l'atelier Lavigne et associés, chargé de l'étude désigné par les services de l'Etat et de la Ville de Bordeaux, désormais Bordeaux Métropole, de 2013 à 2018. Ce dossier entre aujourd'hui en phase de validation avant de devenir opposable, à l'horizon 2020.

L'un des objectifs de cette étude a consisté à adapter le périmètre du désormais site patrimonial remarquable (SPR) qui posait notamment des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme en raison de parcelles en partie règlementées par le PLUi et le PSMV.

Ce changement de périmètre du SPR a fait l'objet d'une procédure disjointe de la révision générale du PSMV même si cette dernière lui est liée.

- Un avis favorable à ce projet d'ajustement des limites par l'Inspection des Patrimoines le 6 juin 2017 ;
- La Commission locale du site patrimonial remarquable de Bordeaux a rendu un avis favorable à ce projet le 10 octobre 2017 ainsi que l'architecte des bâtiments de France, le 27 avril 2018 ;
- La délibération de la Ville de Bordeaux en date du 2 mai 2018 a rendu un avis favorable sur ce projet afin de le soumettre à la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture ;
- La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a rendu un avis favorable à ce projet à l'issue de la séance du 17 mai 2018 ;
- L'arrêté préfectoral du 2 octobre 2018 a porté ouverture d'une enquête publique relative à la modification du périmètre du SPR de Bordeaux ;
- A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 octobre au 29 novembre 2018, le commissaire enquêteur a rendu le 10 décembre 2018 un avis favorable à la modification des limites du SPR de Bordeaux ;
- Enfin, l'arrêté ministériel du 14 février 2019 a fixé le nouveau périmètre du SPR de Bordeaux.

La révision du PSMV ayant été prescrite en 2011 dans les limites de l'ancien secteur sauvegardé, il convient à présent de demander au préfet de l'étendre sur le territoire concerné par l'extension du périmètre du nouveau site patrimonial remarquable de Bordeaux. Il s'agit d'une décision complémentaire à l'arrêté du 17 janvier 2011. Cette prescription est établie en extension du PSMV en révision.

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 l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 prescrivant une révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux,

VU l'avis favorable de l'Inspection des Patrimoines au projet d'ajustement des limites du site patrimonial remarquable de Bordeaux du 6 juin 2017,

VU l'avis favorable de la Commission locale du site patrimonial remarquable de Bordeaux en date du 10 octobre 2017,

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 avril 2018,

VU la délibération du Conseil municipal de Bordeaux du 2 mai 2018,

VU l'avis favorable de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture dans sa séance du 17 mai 2018,

VU l'arrêté préfectoral du 2 octobre 2018 portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification des limites du site patrimonial remarquable de Bordeaux,

VU le rapport favorable du commissaire enquêteur du 10 décembre 2018,

VU l'arrêté ministériel du 14 février 2019 publié au JORF le 20 février 2019 portant approbation du nouveau périmètre du site patrimonial remarquable de Bordeaux,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

L'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 portant révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux a été pris sur l'ancien périmètre du secteur sauvegardé,

Le site patrimonial remarquable de Bordeaux compte désormais un nouveau périmètre arrêté le 14 février 2018,

Que sur les parties de ce périmètre qui n'étaient pas comprises dans l'ancien, un PSMV doit être prescrit.

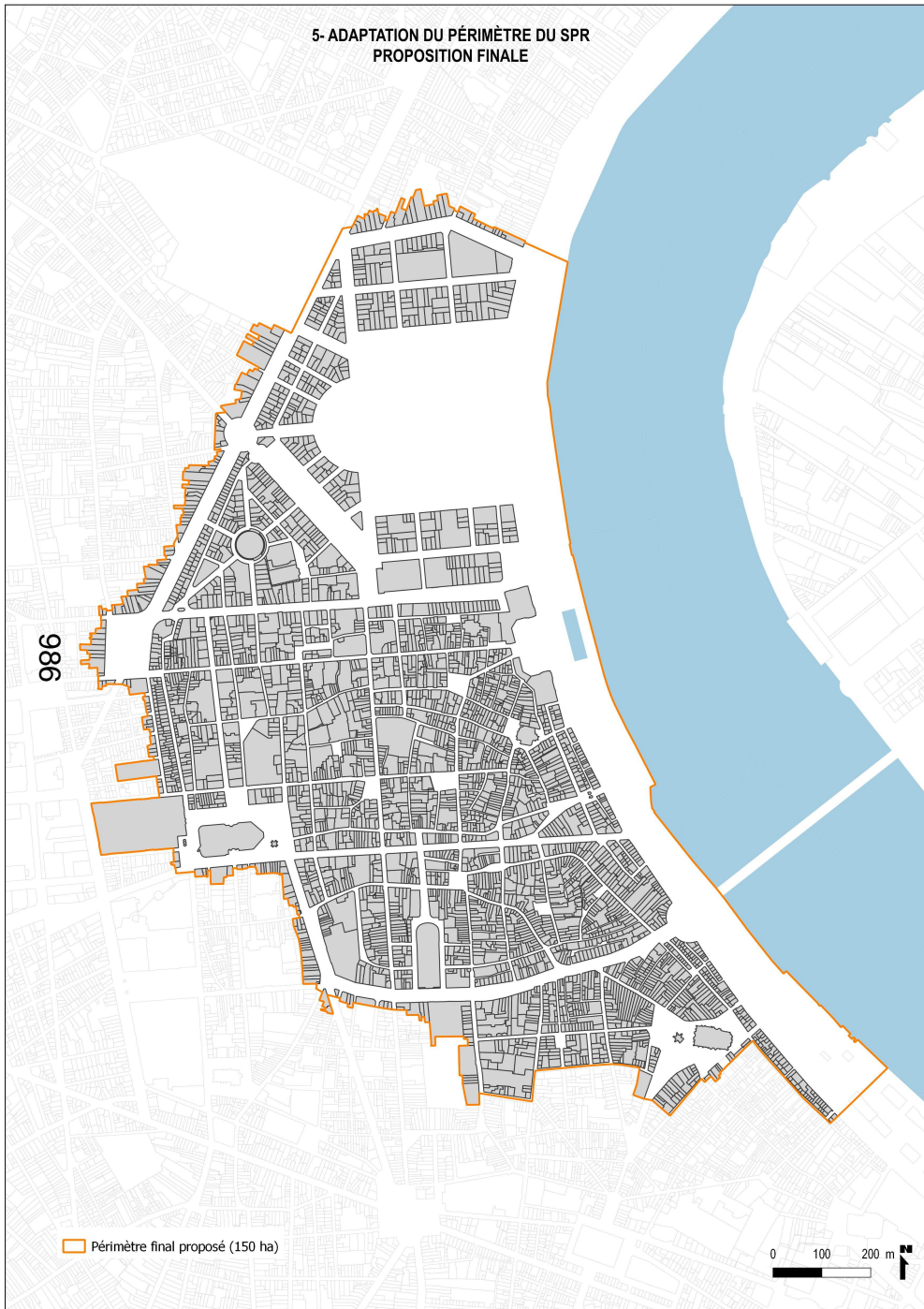
DECIDE

Article unique :

Monsieur le Maire est autorisé à demander au Préfet un arrêté complémentaire portant création d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux sur le territoire concerné par l'extension du périmètre du site patrimonial remarquable de Bordeaux.

ADOpte A L'UNANIMITE

5- ADAPTATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR
PROPOSITION FINALE



□ Périètre final proposé (150 ha)

0 100 200 m

D-2019/184**Concession d'aménagement. Actualisation du bilan. Avenant**

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet urbain du cœur d'agglomération, la Ville de Bordeaux a initié de longue date une action forte sur le renouvellement du centre historique.

La Convention publique d'aménagement (CPA) de 2002 puis la concession d'aménagement de 2014 confiées par la Ville à In Cité ont permis, sur ce secteur complexe, d'accompagner, encadrer, réaliser la réhabilitation de près de 4 000 logements dont 400 logements sociaux publics.

L'intervention d'InCité porte actuellement sur un périmètre de 344 hectares.

Par délibération 2015-0753 du 27 novembre 2015, considérant que la réhabilitation de l'habitat dégradé et la production de logements sociaux en centre ancien étaient des enjeux importants pour la politique métropolitaine de l'habitat, la Métropole a validé sa participation au financement du déficit de l'opération, à hauteur de 3M€ sur la durée de la concession (2014-2020). Le reste du déficit prévisionnel, à savoir 10M€, était pris en charge par la ville de Bordeaux.

Gouvernance de l'opération d'aménagement

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

Ce transfert de compétence était donc acté par ladite délibération, de même que le recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée auprès des communes pour les contrats transférés et en cours d'exécution, cas de la concession d'aménagement.

Pour mémoire, l'article L5211-5 du Code général des collectivités territoriales prévoit par ailleurs que les contrats restent exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf avis contraire des parties.

Le transfert était ainsi actif de fait et de droit, mais n'avait pas fait l'objet d'un avenant et d'une délibération ad hoc.

Dans ce contexte, au vu de la nécessité d'établir un avenant tripartite sur les conditions financières de poursuite de l'opération (Bordeaux Métropole / ville de Bordeaux / InCité), il vous est donc proposé dans la présente délibération d'acter également le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole, au titre de ses compétences issues de la loi MAPTAM et dans le respect des répartitions de compétences actées dans la délibération du 10 avril 2015.

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

Au vu de l'évolution du marché immobilier, la conjoncture ayant fortement évolué depuis 2014, il apparaît aujourd'hui nécessaire de revoir les conditions budgétaires de réalisation, en présentant le compte rendu d'activité à la collectivité, arrêté à fin 2018, puis en examinant les conditions juridiques et financières à la poursuite de l'opération.

Actualisation du bilan de l'opération

Comme prévu par la gouvernance en place, les Compte-rendu annuels d'activité (CRAC) successifs ont été examinés en conseil municipal depuis 2014. Le CRAC 2018 ci-annexé reprend l'avancement de l'opération depuis le lancement de l'opération.

Pour mémoire, les missions confiées au concessionnaire étaient les suivantes :

- favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [re]centres et résorber les poches d'habitat dégradé et friches urbaines,
- accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
- développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries, etc).

Ces missions se déclinaient en plusieurs objectifs quantitatifs

- * 1 830 logements à accompagner et/ou produire dont :
 - 1 660 logements locatifs (230 publics et 1 430 privés)
 - 170 logements en accession ou occupés par leur propriétaire
- * 5 000 m² en activités économiques et équipements
- * 3 bicycletteries

Le concessionnaire s'appuie sur plusieurs activités permettant d'atteindre les objectifs :

- la veille foncière, qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre, de conseiller et encadrer les acquéreurs, voire lorsque cela s'avère nécessaire, de maîtriser les biens par le biais de la préemption,
- le conseil programmatique, instance partenariale ayant pour objet l'examen multi critères qualitatif de tous les projets de logement (création, transformation, réhabilitation) en cours sur le périmètre,
- la lutte contre l'habitat indigne avec un suivi des situations rencontrées et des mesures de police,
- les opérations de restauration immobilière qui ont pour objet de prescrire sur certains immeubles et îlots identifiés, des travaux obligatoires pour la mise aux normes et l'amélioration des conditions d'habitat,
- les aides à l'amélioration de l'habitat privé, à travers l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositif incitatif permettant d'accompagner propriétaires occupants et bailleurs vers des réhabilitations qualitatives,
- un programme de recyclage foncier, qui consiste à prévoir l'acquisition de biens dégradés, en vue de leur traitement puis leur revente sur le marché immobilier privé, ou à des bailleurs sociaux,
- un programme de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait de projets.

A fin 2018, les objectifs ont été atteints à hauteur de :

- 1 866 logements accompagnés, encadrés, produits, dont :
 - *près de 1 700 ont fait l'objet d'un conseil programmatique et/ou d'une aide financière par OPAH/PIG et /ou d'un programme de travaux obligatoires
 - *136 logements ont été produits par action de recyclage dont 87 en logement social public
- 2 400 m² de locaux d'activités sont acquis et en production
- les 3 sites des bicycletteries sont identifiés, l'une est livrée, les 2 autres en projet.

Le bilan financier au 31/12/2018 fait apparaître un réalisé en recettes de 28 911 223€, et en dépenses de 39 566 524€. La projection au 30/06/2020 fait apparaître des recettes à hauteur de 44 124 549€, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 9 365 081€, et des dépenses de 53 489 629€, le tout s'équilibrant à la condition d'une participation publique majorée à hauteur de 3,2 M€.

Participation d'équilibre au budget de l'opération

En effet, les conditions de réalisation de l'opération, déterminées en 2014 au lancement de la concession, sont aujourd'hui devenues obsolètes.

Concernant l'habitat, dans un contexte immobilier inflationniste, et malgré une attention à la maîtrise des coûts d'acquisition, les prix d'achat ne permettent plus de respecter le budget prévisionnel. En outre, les modalités et délais de recyclage se sont complexifiés : les procédures de maîtrise foncières sont plus difficiles, des obstacles sont rencontrés pour mettre en œuvre et faire prendre en compte les situations d'habitat indigne dans la valorisation des biens, les recours se sont multipliés, les coûts de travaux ont augmenté. Le concessionnaire InCité est de fait confronté à un alourdissement des charges, un portage immobilier plus long qui induit des frais financiers plus lourds et des recettes encaissées plus tardives. De plus, afin de tenir les objectifs initiaux de prix de sortie (accession sociale/abordable) ou des prix de sortie compatibles avec les équilibres économiques du logement social, la marge de manœuvre sur les recettes immobilières est contrainte. Aussi le déséquilibre entre dépenses et recettes s'est accentué, et le déficit prévisionnel doit ainsi être révisé, à hauteur de 3,2M€, estimé à terminaison de l'activité de recyclage.

Il est proposé, comme arrêté en Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) lors de la séance relative au transfert de la compétence Habitat à Bordeaux Métropole, en 2015,

que la Ville assume son engagement financier sur ce dispositif. Il est donc proposé qu'elle prenne en charge la participation complémentaire au déficit. Cette décision sera intégrée au sein de l'avenant précité, conclu avec Incité et Bordeaux Métropole, et la somme correspondante sera versée en 2020, au terme de la concession.

Avance de trésorerie

Par ailleurs, les difficultés exposées précédemment induisent également des difficultés de trésorerie (calendrier des acquisitions étalé dans le temps, coûts d'acquisition et de gestion intercalaire plus élevés que prévu, recettes décalées). Or, le concessionnaire doit honorer des remboursements d'échéances de prêts bancaires importants qui sont programmés sur l'année 2019. Aussi, afin de faire face aux besoins de trésorerie en résultant, il est proposé que Bordeaux Métropole consente à la SEM InCité une avance de trésorerie de 7M€ remboursable à la liquidation de la concession. La mise en œuvre de cette avance est également l'objet de l'avenant tripartite annexé.

Poursuite de l'opération

Les actions mises en œuvre dans le cadre de la concession ont déjà permis d'atteindre une partie des objectifs initialement assignés à l'opération.

Depuis 2002, le centre historique a profondément muté et a connu un embellissement et une amélioration des conditions d'habitat incontestables, accompagnés toutefois par une augmentation sensible des prix immobiliers et fonciers, qu'il apparaît nécessaire de maîtriser par tous moyens. Ces nouvelles conditions plaident en faveur de la poursuite de la politique mise en place, afin de permettre de conserver de manière durable une offre locative sociale dans le parc public et privé et de ne pas risquer l'éviction de publics modestes du centre d'agglomération. De plus, si beaucoup de biens ont été réhabilités (avec une intervention publique ou simplement par le biais des mesures qualitatives imposées aux opérations privées), les quartiers du centre historique concentrent encore de nombreuses situations d'habitat indigne, dont il convient de poursuivre le traitement avec tous les moyens à disposition des pouvoirs publics.

Aussi Bordeaux Métropole envisage-t-elle de relancer une nouvelle opération à l'échéance de l'actuelle, en lançant dès l'été 2019 une nouvelle consultation inscrite dans le contexte immobilier actuel.

Dans ces conditions, il vous est proposé Mesdames Messieurs, d'approuver l'avenant tripartite au traité de concession ci-annexé, rappelant les conditions juridiques dudit traité, l'actualisation du bilan aboutissant à une augmentation de la participation financière de 3,2M€ au titre du déficit ; et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit avenant.

ADOpte A LA MAJORITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Anne Marie CAZALET, Madame Emilie KUZIEW,
Madame Elizabeth TOUTON.

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

VOTE CONTRE DE M.FELTESSE

M. le MAIRE

Je laisse la parole à Madame TOUTON et moi, je vous abandonne juste deux minutes. Je reviens. S'il y a besoin, les débats....

MME TOUTON

Monsieur le Maire, mes chers collègues, comme vous le savez, la ville a initié de longue date une action forte sur le renouvellement du centre historique. D'abord, une première convention publique d'aménagement en 2002, et puis la concession d'aménagement de 2014 qui a été confiée à InCité. Sur ce secteur complexe, il faut accompagner, encadrer, réaliser les réhabilitations. Près de 4 000 logements dont 400 logements sociaux ont été réhabilités à ce jour, et InCité intervient sur un territoire très vaste puisque le périmètre est de 344 ha.

Par délibération de novembre 2015, et considérant que la réhabilitation de l'habitat dégradé et la production de logements sociaux en centre ancien étaient des enjeux importants pour la politique métropolitaine de l'habitat, la Métropole a validé sa participation au financement du déficit de l'opération.

Ce projet transféré en 2015 à l'appui d'une délibération générique sur les transferts de compétence de l'État, faisait l'objet d'une re-délégation à la Ville, conformément aux possibilités offertes dans ladite délibération, mais le transfert n'avait pas été acté par le biais d'une délibération spécifique. La Métropole est toutefois compétente sur le dossier. Aussi, est-il proposé, alors que les conditions d'exercice de cette concession ont profondément changé, de réaffirmer cette gouvernance au sein de l'avenant qui vous est proposé en annexe ; avenant qui porte aussi sur l'actualisation du bilan de l'opération.

Pour mémoire, nous avons confié des missions à InCité qui sont de :

- favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet Re[Centre],
- résorber les poches d'habitat dégradé,
- accompagner la dynamique immobilière privée,
- développer le confort urbain,

et tout cela, en s'appuyant sur - je vais faire assez rapidement parce que je crois que vous connaissez un peu les outils dont dispose InCité :

- la veille foncière qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre,
- le conseil programmatique qui est une instance partenariale qui a pour objet d'examiner l'ensemble des projets,
- la lutte contre l'habitat indigne avec suivi des situations rencontrées,
- des opérations de restauration immobilière qui ont pour objet de prescrire sur certains immeubles des travaux obligatoires,
- la gestion des aides de l'OPAH,
- un programme de recyclage foncier qui consiste à prévoir l'acquisition des biens dégradés en vue de leur traitement, puis de leur revente sur le marché immobilier privé ou à des bailleurs sociaux,
- et enfin, un programme de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait des projets.

À fin 2018, les objectifs sont atteints pour plus de moitié, pour ce qui concerne les surfaces commerciales, et en partie seulement pour les logements, notamment la production de logements sociaux atteints à 47 %. Le compte-rendu d'activité actualisé à fin 2018 est présenté avec cette délibération sur chacune des thématiques.

Le bilan financier au 31/12/2018 fait apparaître un réalisé en recettes de 28 911 000 euros, et en dépenses, de 39 566 000 euros. La projection au 30/06/2020 fait apparaître des recettes à hauteur de 44 millions environ, un stock immobilier d'une valeur de plus de 9 millions et des dépenses de 53 millions environ. Le tout s'équilibrant à une condition, celle d'une participation exceptionnelle de la Ville. Cela est dû à des conditions de réalisation de l'opération qui avaient été déterminées en 2014, et qui sont aujourd'hui devenues obsolètes. Dans un contexte immobilier en très forte hausse, et malgré une attention à la maîtrise des coûts d'acquisition, les prix d'achat ne permettent plus de respecter le budget prévisionnel. En outre, les modalités et délais de recyclage se complexifient :

procédures de maîtrise foncière plus difficiles, obstacles souvent rencontrés pour mettre en œuvre et faire prendre en compte les situations d'habitat indigne dans la valorisation des biens, des recours qui sont nombreux et des coûts de travaux qui ont augmenté.

InCité est en fait confrontée à un alourdissement des charges, un portage immobilier plus long induisant des frais financiers imprévus et des recettes plus tardives. De plus, afin de tenir les objectifs initiaux de prix de sortie ou des prix de sortie compatibles avec les équilibres économiques du logement social, la marge de manœuvre sur les recettes immobilières est très contrainte.

Aussi le déséquilibre entre dépenses et recettes s'est accentué, et le déficit prévisionnel doit être révisé, à hauteur de 3,2 millions d'euros. Cette participation complémentaire doit être portée par une mobilisation exceptionnelle de la Ville qui assume ainsi comme prévu, lors de l'ensemble des transferts de compétence en 2015, son engagement financier.

Par ailleurs, cette même situation induit également des difficultés de trésorerie, alors même que des remboursements d'échéances de prêts importants sont programmés pour l'année 2019. Aussi, afin de faire face aux besoins de trésorerie de l'année 2019, il a été proposé au Conseil de Bordeaux Métropole, vendredi dernier, de consentir à InCité une avance de trésorerie de 7 millions, remboursable à la liquidation de la concession, soit mi-2020.

Par ailleurs, depuis 2020, le centre historique a profondément muté, a connu un embellissement et une amélioration des conditions d'habitat incontestables, malheureusement accompagnés, comme je l'ai déjà évoqué, par des conditions plus difficiles sur les prix. Ces nouvelles conditions plaident pour la poursuite de la politique mise en place, afin de permettre de conserver, de manière durable, une offre locative sociale dans le parc public et privé et de ne pas tendre vers l'éviction de publics modestes.

Aussi, il vous est proposé que la Métropole relance une nouvelle concession d'aménagement ou tout autre outil permettant de poursuivre la politique évoquée pour une période de 10 ans. À cet effet, une consultation sera organisée par la Métropole dès l'été 2019, en vue d'une mise en œuvre de la nouvelle concession à l'échéance de l'actuelle, c'est-à-dire en juin 2020.

M. le MAIRE

Merci, Elizabeth, pour ce rapport. Je sais qu'il va y avoir des interventions. Moi, je salue le travail qui a été mené, qui est mené sur cette concession d'aménagement. C'est vrai que certains ont un peu regretté le côté un peu intrusif d'InCité. Je rappelle quand même que l'objectif était la lutte contre l'habitat indigne, et que nous avons réussi dans cette orientation. En tout cas, merci beaucoup. C'est votre dernière présentation en tant que Présidente d'InCité puisqu'il va y avoir un changement de gouvernance, et je voudrais vraiment saluer tout le travail que vous avez entrepris avec les équipes d'InCité sur un sujet difficile.

Applaudissements dans la salle

Si, si, c'est mérité.

Monsieur JAY.

M. JAY

Monsieur le Maire, chers collègues, le vote en 1989 de la loi qui a mis un terme aux dispositions de la loi de 1948 a permis une rénovation rapide des centres-villes de toute la France dont celui de Bordeaux. Le dynamisme démographique de Bordeaux a entraîné en plus une augmentation régulière des prix, qui a permis l'amélioration de la qualité du bâti. L'action d'InCité dans ce processus n'a été que marginale. Aujourd'hui, il nous est demandé de nous prononcer sur trois choses : une convention tripartite qui régularise la situation juridique entre la SEM Bordeaux et Bordeaux Métropole, une avance de trésorerie de 7 millions d'euros, une rallonge de subvention prise en charge par Bordeaux pour 3,2 millions d'euros.

La convention que l'on nous propose de voter ici vient combler un vide. Depuis 2015, c'est la Métropole qui est compétente pour les opérations d'aménagement. Difficulté, depuis cette date, la commune de Bordeaux a continué à exercer cette compétence et de nombreuses décisions ont été prises sans que la Métropole ne délibère, ni ne vote. Mais, nous dit-on, ce n'est pas un problème puisque je cite, « Comme le prévoyait la délibération, il était prévu que les contrats en cours fassent l'objet d'une maîtrise d'ouvrage déléguée aux communes. »

Deux problèmes. Le premier, j'ai bien lu et relu cette délibération, mais je n'ai pas vu ce passage sur une délégation. Deuxième problème, cette délégation qu'aurait eue la commune de Bordeaux dispense-t-elle la collectivité responsable, la Métropole, de délibérer et de voter ? Je ne crois pas. Nous nous trouvons donc dans une situation où le Préfet a, par exemple, signé des arrêtés pris à la demande d'une collectivité qui n'était pas compétente. Cela ne serait pas gênant si ce n'était pas un motif d'annulation de décisions qui, pour certaines, spolient certains propriétaires bordelais. Il y a un risque juridique et il y a un risque politique de recours et d'annulation. Ne serait-il pas sage de faire une pause et d'évaluer sérieusement l'intérêt de la poursuite de ces actions ?

Ce serait d'autant plus sage que l'on nous demande en plus une avance de trésorerie pour éviter un défaut de paiement. En effet, ces opérations sont dans une impasse financière. InCité ne peut pas faire face à la première échéance de prêt qui lui a été consenti. Tout était programmé sauf peut-être que les objectifs étaient trop ambitieux voire inatteignables, que les spécialistes d'InCité ne seraient pas à la hauteur. Incroyable, ceux qui sont censés conseiller et encadrer la dynamique immobilière ne savent pas gérer. Et pourtant, ils se font aider, les comptes font apparaître pour un million d'euros de frais d'expertise.

On nous demande donc de voter une avance. Enfin, on a demandé à la Métropole de voter une avance de 7 millions d'euros pour payer la première échéance bancaire. Ce n'est pas un petit montant. Ces 7 millions devraient être restitués sans intérêt à la fin de la concession. Cette avance ressemble un peu à de la cavalerie puisque cela sert à payer une annuité d'intérêt.

Deuxième remarque. Si nous acceptons ce montage, qui peut dire que ceux qui n'ont pas été en mesure de tenir leurs engagements entre 2014 et 2018 vont devenir brusquement efficaces et les tenir en redressant la situation en amont ?

Troisième remarque, InCité a bénéficié d'une conjoncture particulièrement favorable avec une croissance forte des prix de l'immobilier. L'augmentation des prix valorise les stocks sans effort, et rend faciles et d'autant plus rentables les opérations de revente, surtout si ces achats se font à bas prix comme le fait InCité en préemptant en dessous du prix du marché, spoliant les propriétaires. Si les prix, au lieu de monter, dans l'année qui vient se mettent à baisser, la valeur du stock à vendre baissera. Comment cette avance pourra-t-elle être remboursée ? La prudence, là encore, serait de refuser cette demande et de renvoyer InCité vers son banquier qui saura analyser le modèle économique, et estimer la valeur des immeubles qui pourront garantir ce différé de remboursement. La collectivité n'est pas un banquier. Ce n'est pas son rôle. Ce n'est pas son métier. Il ne faut pas qu'elle le devienne.

Enfin, le remboursement de ces 7 millions est prévu pour la fin de la concession en 2020. Permettez-moi d'avoir des doutes. Tout va se jouer dans l'évaluation des stocks. La Métropole devrait prendre la suite. Ce sera en quelque sorte l'heure de vérité. La sagesse serait que nous demandions un nouvel audit à la Chambre régionale des Comptes avant de prendre de nouveaux engagements.

Monsieur le Maire, je demande à ce que notre groupe soit destinataire de l'ancien audit de la Chambre régionale des Comptes ainsi que celui du rapport de l'ANCOLS.

Pour conclure, je dirais qu'il y a un ras-le-bol fiscal dans le pays. Il est important de limiter la dépense publique à ce qui est utile, positif. Annoncer que l'on va avancer 7 millions d'euros dans ces conditions, et augmenter la subvention n'est pas politiquement opportun. C'est un mauvais signal que nous enverrions aux assujettis à l'impôt. Je voterai contre.

M. le MAIRE

J'allais dire que vous êtes constant dans vos interventions. Il y a peut-être une confusion dans vos arguments. Il ne s'agit pas de faire face à une défaillance, il s'agit de recapitaliser et de développer l'action d'InCité et notamment sur le commerce. Je rappelle quand même que la puissance publique, c'est-à-dire la Ville, et Bordeaux Métropole sont majoritaires et qu'il y a un capital derrière, il y a un patrimoine. Il y a un stock de logements, de lots, de volumes, et que s'il devait y avoir un jour une cessation d'activités, la puissance publique récupérerait ce patrimoine, en tout cas, à hauteur de ce qu'elle représente dans le capital.

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, Monsieur le Maire, je vais apporter quelques explications parce que je crois qu'il y a une incompréhension totale sur les finances d'InCité. D'abord, on parle de deux choses distinctes. Il y a la SEM, et il y a la concession d'aménagement qui est un des volets et un des financements qui participent à l'activité d'InCité. Quand on parle là des financements et des demandes de financements, ou des remboursements d'emprunts, on ne parle juste que d'un compte, un compte propre et séparé des comptes de la société. Je tiens à vous rassurer, la SEM dispose d'une santé financière tout à fait correcte. Il n'y a aucun risque pour que la SEM ait des difficultés de ce point de vue là.

Je vais revenir sur le prêt. Le prêt, il était au total de 15 millions d'euros. La SEM, contrairement à ce que vous venez de dire, en a déjà remboursé 5,5 millions. Or, comme je vous l'ai expliqué, pour des raisons de trésorerie parce que c'est compliqué, et que les stocks sont immobilisés, elle a demandé une avance de trésorerie de 7 millions à la Métropole, qui a été votée d'ailleurs, avec pour garantie un stock minimal de 9 millions. Donc, il n'y a aucun risque pour la collectivité, je tiens à vous rassurer absolument là-dessus.

Après, sur les arguments que vous avez donnés disant que les augmentations des prix de l'immobilier favorisaient les actions d'InCité, évidemment, non, Monsieur JAY, évidemment, non. Les acquisitions se font à des prix beaucoup plus élevés. Nous devons avoir des reventes, en particulier à des bailleurs sociaux, à des prix maîtrisés. C'est exactement l'inverse qui se produit.

Je crois qu'il y a beaucoup de confusions dans vos propos. Je crois que vous n'avez pas très bien compris comment cela fonctionne. Je tiens à ajouter que les conditions d'équilibre de la concession en 2014 étaient celles-là. Les coûts d'acquisition d'immeuble devaient se faire entre 1 300 et 1 500 euros le mètre carré par InCité pour qu'il y ait un équilibre. Aujourd'hui, tous quartiers confondus, les acquisitions d'immeubles se font en moyenne à 3 000 euros le mètre carré.

Voilà ce qui explique le problème et la différence entre les recettes et les dépenses actuellement et qui explique en grande majorité le fait qu'il y ait besoin d'une participation complémentaire de 3,2 millions par la Ville.

M. le MAIRE

Merci de ces précisions. Monsieur ROUYEYRE.

M. ROUYEYRE

Oui, Monsieur le Maire, mes chers collègues, sur cette délibération, nous avons essayé de comprendre, ce que nous retenons peut-être en trois points rapidement.

Premier point : les relations entre InCité et la Métropole, en tout cas celles à venir, c'est-à-dire le transfert de la concession d'aménagement à la Métropole. Il est tard, je ne vais pas m'étendre, mais enfin, on peut imaginer quand même les tractations de couloir pour que les élus métropolitains qui n'ont été absolument pas décideurs des orientations fixées par la Ville se retrouvent à accepter le transfert de cette convention qui va, au final, forcément, coûter assez cher à la Métropole. C'est forcément une opportunité pour la Ville de Bordeaux de se délester d'un poids financier. Vous avez trouvé des élus métropolitains qui acceptaient cela, tant mieux. Il y a dû y avoir des *deals*, c'est une bonne chose. Vous allez évidemment avoir le beau rôle à nous dire que non, il n'y a aucune raison, et la loi MAPTAM n'en est absolument pas une dans ce cas-là, pour que la Métropole accepte de bon cœur de récupérer ce fardeau financier. D'autant que là, on va faire finalement payer le contribuable métropolitain sur, là encore, des politiques qui ont été décidées et qui concernent essentiellement l'aménagement bordelais. Mais à la rigueur, moi, je vais vous dire, si vous avez trouvé des élus métropolitains pour accepter cela, c'est que vous avez bien *dealé*, Monsieur le Maire, et que de ce point de vue là, on peut vous reconnaître votre capacité de négociation.

Sur la question toujours de ce montant qui va être à la charge de la Métropole, il est lié, vous l'avez très bien dit Madame TOUTON, au fait que l'on n'a peut-être initialement pas envisagé, pas anticiper l'augmentation du coût du foncier. Et cela nous pose question parce que dans les objectifs d'InCité, il y a la question de la veille foncière. Donc, cela veut dire que ceux-là mêmes qui devraient être experts sur ces sujets n'ont pas su anticiper la flambée des prix. Cela donc interroge évidemment les élus que nous sommes.

Sur la question enfin, et toujours pour rester sur ce point, entre la Métropole et InCité, vous indiquez dans la délibération qu'il y aura donc une relance de la consultation à l'été 2019 pour, finalement, savoir quel aménageur va prendre la suite de l'aménagement. Et là, il serait assez utile que vous nous expliquiez les scénarios envisagés. Il y en a deux sur lesquels, nous, on vous interroge. Soit effectivement InCité conserve le rôle d'aménageur, et à ce moment-là, on ne voit pas trop le problème, mais si ce n'est pas le cas, que devient InCité ? J'entends qu'une

partie des actifs ira probablement au nouvel aménageur, en tout cas pour ce qui concerne la réhabilitation, mais est-ce que vous avez envisagé ce scénario ou est-ce que l'on peut considérer que, comme les fois précédentes, les choses finalement se feront pour qu'il n'y ait pas de concurrence dans les potentielles candidatures.

Deuxième élément concernant le bilan. Moi, je reconnais, et on l'a dit lors du dernier Conseil municipal qu'en matière de lutte contre l'habitat indigne, il y a des vrais progrès. D'ailleurs, nous serons très attentifs au bilan que nous pourrions obtenir de la lutte que mène InCité contre les marchands de sommeil, et je suis sûr que Monsieur JAY sera également très attentif. De ce point de vue là, nous reconnaissons un bilan positif. Nous reconnaissons également qu'InCité, en tout cas, ce que je peux dire à titre personnel, est beaucoup plus facilitatrice dans les relations que l'on peut avoir avec elle, et les réponses qui nous sont apportées. Globalement, on n'a pas grand-chose à reprocher à InCité de ce point de vue là, et on considère même que les relations que cette société a avec le public concerné par l'opération d'aménagement sont plutôt globalement bonnes. En tout cas, ce sont des retours que nous avons.

Néanmoins, puisque l'on est toujours sur le bilan, nous nous considérons que 400 logements sociaux, c'est extrêmement insuffisant. C'est très insuffisant d'autant que, je vous rappelle qu'à chaque fois, on revenait à la baisse des objectifs annoncés, soit que l'on en avait moins en termes quantitatifs, soit on retardait encore les délais pour tenter un jour de parvenir à la réalisation de ces objectifs. Donc, on considère que, de ce point de vue là, l'objectif n'est pas tenu et que le bilan, à ce stade-là, puisque c'est un point d'étape, n'est pas bon. On ne voit pas bien, et vous le savez bien, on ne voit pas comment on va redresser la barre d'ici la fin de la CPA.

Deux, on considère toujours qu'il y a une menace réelle sur les populations en place, que les relogements, même s'il y a des beaux exemples, j'en ai en tête et évidemment que l'on en a, il y a des beaux exemples de personnes qui ont pu bénéficier d'un relogement dans le quartier, globalement, on voit bien qu'il y a un déplacement de ces populations. On voit bien aussi que l'on a des difficultés concernant l'aide aux propriétaires occupants.

Donc, nous, nous allons voter contre ce bilan au regard des réserves effectivement positives, mais globalement il est plutôt négatif. Nous, nous pensons, mais c'est moins la faute d'InCité de notre point de vue que les moyens que l'on a pu mettre sur la table pour parvenir, finalement, à la réalisation des objectifs, de notre point de vue, la Ville n'a pas dimensionné de manière suffisamment importante ces conventions publiques d'aménagement et l'objectif de lutter notamment contre la gentrification. Aujourd'hui, on voit bien que la gentrification et l'absence de maîtrise sur le foncier est ce que vous nous présentez dans le bilan. Là encore, j'insiste, il y a du bien, mais quand on regarde de notre point de vue, globalement, l'opération, malheureusement, elle est négative.

M. le MAIRE

Oui, Monsieur JAY, et après Madame TOUTON.

M. JAY

Oui, Monsieur le Maire, juste une question : la question juridique, le problème juridique ?

M. le MAIRE

Attendez, quelle question juridique ?

M. JAY

Le fait que l'on vote maintenant une convention tripartite qui régularise la situation, que deviennent finalement toutes les opérations qui ont été menées depuis 2015. Elles ont été menées par la Ville de Bordeaux alors que la compétence était métropolitaine.

M. le MAIRE

On va repréciser les choses avec Madame TOUTON. Pour répondre quand même sur les interventions et les interrogations de Monsieur ROUYEYRE, moi, je n'ai pas vécu les discussions avec Bordeaux Métropole comme étant une espèce de marchandage ou de négociation d'arrière-cours. Cela s'est fait de façon très transparente. Je rappellerai quand même que Bordeaux Métropole est majoritaire au sein d'InCité, et qu'elle a la compétence habitat. Donc, là-dessus, il n'y a pas de discussion cachée ou de marchandage. Cela, c'est le premier point.

Sur le second point, le renouvellement de la concession, cela sera nécessairement une mise en concurrence s'il devait y avoir d'autres candidats, comme à chaque fois. On verra le moment venu, et quoi qu'il en soit, cela déterminera aussi l'action d'InCité dès lors qu'une décision sera prise sur cette concession d'aménagement.

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui pour répondre à M. JAY, je rappelle qu'une délibération a bien été prise en son temps en 2015 par Bordeaux Métropole pour expliciter les compétences habitat transférées, suite à la Loi MAPTAM qui prévoyait bien la redélévation à la Ville. Cette délibération, a trouvé sa traduction dans les CLECT. Cela n'a pas été des négociations de dernière minute dans les couloirs, comme vient de nous le dire Matthieu ROUVEYRE, donc, c'est établi depuis 2015. Alors, si vous estimez que cela n'est pas légal, vous n'avez qu'à faire un recours, mais je pense que vous allez droit dans le mur. Nous avons bien pris les délibérations qu'il fallait, et sur la DUP, la Préfecture a d'ailleurs validé la procédure en prenant un arrêté préfectoral sur demande de la Ville, sur le fondement de la délibération métropolitaine dont on vient de parler. Donc, tout est en règle, Monsieur JAY. J'ai le regret de vous dire que ces DUP ne vont pas être annulées.

Pour répondre à Matthieu ROUVEYRE, les transferts de compétence, on vient d'en parler. Matthieu, honnêtement, ce n'est pas quelque chose qui se fait là dans la minute, c'est quelque chose qui a été négocié en 2015 au moment où la Métropole a pris la compétence de l'habitat.

Je dois dire que je partage une partie de votre déception, en ce qui concerne ce que nous n'avons pas réussi à faire sur les aides aux propriétaires occupants, et encore une fois sur le logement social. Nous avons fait beaucoup. C'est certainement insuffisant, mais nous avons fait beaucoup. C'est d'une grande complexité avec les difficultés que vous connaissez, y compris de financement des bailleurs sociaux. J'espère que l'on va pouvoir continuer à produire. C'est de l'acupuncture. Cela se fait au cas par cas. C'est extrêmement compliqué, et j'espère que la future concession, s'il y en a une - et elle ne sera pas nécessairement confiée à InCité, il y aura évidemment un appel à candidatures - arrivera à trouver les moyens de déclencher plus d'opérations de locatif social dans le centre ancien, mais cela n'a pas été par négligence, cela a été un travail important qui a été fait sur les immeubles. Il y en a un certain nombre qui va sortir d'ici la fin de la concession, et j'espère que cela remontrera un petit peu le taux de réussite en la matière.

M. le MAIRE

Merci beaucoup. Sans allonger le débat, sur les résultats d'InCité, tout cela est à indexer par rapport aux investissements financiers qu'ils ont entrepris. On peut toujours considérer 400 logements conventionnés, ce n'est pas suffisant, mais il y a quand même 4 000 logements concernés, que cela soit sur les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, et il y a les logements sociaux. Je suis persuadé que, je n'ai pas les chiffres à vous livrer, mais si on devait indexer la part du financement consacrée aux logements sociaux, c'est énorme, pour arriver à 400 logements conventionnés au final.

Alors, moi, je vous propose de grouper le... mais non, il n'y avait pas à grouper d'ailleurs, la concession, l'actualisation et l'avenant. Qui est contre ? J'imagine. Une, deux, trois, quatre, cinq, six, sept. Qui s'abstient ? Les deux élus Europe Écologie les Verts. Qui est pour ? La majorité. Adoptée.

MME GIVERNAUD

Délibération 185 : « Avenant n° 1 à la convention pour le renouvellement urbain de Claveau – Approbation – Autorisation. »

RECETTES	PREVISIONNEL DE REFERENCE Traité de concession		ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018	PREVISIONNEL DE REFERENCE		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020			RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	PROJECTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE				
	2014/2020			2019	2020	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial		
			54 mois	12 mois	6 mois									
Ventes immeubles logements	31 957 841	60%	10 755 756	3 821 450	3 397 144	17 974 350	41%	-13 983 491	-44%	9 911 108	27 885 458	49%	-4 072 383	-13%
Logement social	5 936 251		3 775 350	1 062 000	555 600	5 392 950		-543 301	-9%	2 346 410	7 739 360		1 803 109	30%
Accession à la propriété	8 520 255		3 652 379		1 163 367	4 815 746		-3 704 508	-43%	702 095	5 517 841		-3 002 413	-35%
Locatif privé à réhabiliter	17 501 335		3 328 026	2 759 450	1 678 177	7 765 653		-9 735 682	-56%	6 862 603	14 628 256		-2 873 079	-16%
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729													
Ventes activités écos & autres	3 966 109	7%	2 224 751	1 007 300	394 365	3 626 416	8%	-339 692	-9%	1 237 532	4 863 948	9%	897 840	23%
Commerces & activités écos	2 459 886		1 177 466	849 300		2 026 766		-433 120	-18%	432 000	2 458 766		-1 120	0%
Autres locaux	1 121 223		1 047 285			1 047 285		-73 938	-7%	315 360	1 362 645		241 422	22%
Locaux résidentiels	385 000		0	158 000	394 365	552 365		167 365	43%	490 172	1 042 537		657 537	171%
Stationnements	0		692 221	0	0	692 221	2%	692 221		0	692 221	1%	692 221	#DIV/0!
Gestion temporaire	874 676	2%	1 177 025	111 360	38 400	1 326 785	3%	452 109	52%	91 400	1 418 185	3%	543 509	62%
Logements	470 769		495 376	83 000	25 200	603 576		132 807	28%	75 200	678 776			44%
Commerces	403 907		372 259	23 360	10 700	406 319		2 412	1%	10 700	417 019			3%
Autres Produits	0		309 390	5 000	2 500	316 890		316 890		5 500	322 390			
Subventions	3 083 918	6%	2 237 256	1 405 764	433 043	4 076 063	9%	992 145	32%	1 121 257	5 197 320	9%	2 113 402	69%
ANRU PNRQAD	2 226 443		1 890 486	1 238 080	112 005	3 240 571		1 014 128	46%	516 377	3 756 948			0,687421492
METROPOLE PNRQAD	857 475		346 770	167 684	221 038	735 492		-121 983	-14%	304 880	1 040 372			0,213297181
Autres subventions	0		0		100 000	100 000		100 000		300 000	400 000			
Participation au bilan Ville de Bordeaux	10 200 000	19%	9 000 000	1 200 000	3 200 000	13 400 000	30%	3 200 000	31%	0	13 400 000	24%	3 200 000	31%
Participation au bilan Bordeaux Métropole	3 000 000	6%	2 800 000	200 000		3 000 000	7%	0	0%	0	3 000 000	5%	0	0%
Produits financiers	66 920	0%	24 215	3 000	1 500	28 715	0%	-38 205	-57%	3 134	31 849	0%	-35 071	-52%
TOTAL PRODUITS HT	53 149 463		28 911 223	7 748 874	7 464 452	44 124 549		-9 024 914	6%	12 364 431	56 488 980		3 339 517	6%
VALEUR DU STOCK RESTANT A RECYCLER						9 365 081								
TOTAL PRODUIT INCLUS STOCK RESTANT A RECYCLER						53 489 630								

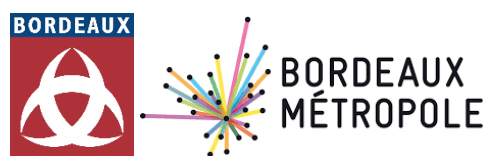
DEPENSES	PREVISIONNEL Traité de concession		Avancement cumulé	PREVISIONNEL PREVISIONNEL		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020			RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	EVOLUTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE				
	2014/2020		ENGAGEMENTS FINANCIERS	2019	2020	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial		
			54 mois	12 mois	6 mois									
Etudes pré opérationnelles	429 726	1%	114 772	58 125	32 125	205 022	0,4%	-224 703	-52%	25 000	230 022	0,4%	-199 703	-46%
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		26 308	38 125	23 125	87 558		-61 653	-41%	5 000	92 558		-56 653	
Assistance foncière & procédures	119 368		32 027	17 000	6 000	55 027		-64 341	-54%	17 000	72 027		-47 341	
Assistance juridique	59 684		56 438	3 000	3 000	62 438		2 753	5%	3 000	65 438		5 753	
Diagnostos techniques	101 463		0	0	0	0		-101 463	-100%	0	0		-101 463	
Acquisitions foncières	30 935 295	58%	25 230 851	4 997 400	4 072 930	34 301 181	64%	3 365 886	11%	819 600	35 120 781	62%	4 185 486	14%
Logement social	11 813 531		9 821 653	1 655 400	2 264 180	13 741 233		1 927 702	16%	107 100	13 848 333		2 034 802	
Accession à la propriété	5 914 916		2 196 322	0	0	2 196 322		-3 718 594	-63%	0	2 196 322		-3 718 594	
Locatif privé à réhabiliter	10 472 172		8 392 812	2 933 000	1 443 750	12 769 562		2 297 390	22%	417 500	13 187 062		2 714 890	
Activités écos & autres	1 429 754		2 768 558	180 000	180 000	3 128 558		1 698 804	119%	0	3 128 558		1 698 804	
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	748 949		906 905	0	0	906 905		157 956	21%	295 000	1 201 905		452 956	
Frais d'acquisition	555 974		1 144 601	229 000	185 000	1 558 601		1 002 627	180%	0	1 558 601		1 002 627	
Relogement, accompagnement social	341 732	1%	272 889	43 000	32 500	348 389	1%	6 657	2%	22 500	370 889	0,7%	29 157	9%
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		219 517	18 000	20 000	257 517		-6 965	-3%	10 000	267 517		3 035	
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	77 250		53 372	25 000	12 500	90 872		13 622	18%	12 500	103 372		26 122	
Gestion intercalaire	1 134 445	2%	3 016 623	229 500	97 750	3 343 873	6%	2 209 428	195%	202 250	3 546 123	6%	2 411 678	213%
Protection patrimoine, surveillance	149 210		641 186	75 000	30 000	746 186		596 976	400%	60 000	806 186		656 976	
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		2 308 628	152 500	66 750	2 527 878		1 708 625	209%	139 250	2 667 128		1 847 875	
Charges de copropriété	165 981		66 809	2 000	1 000	69 809		-96 173	-58%	3 000	72 809		-93 173	
Travaux	9 845 759	18%	5 206 900	940 000	1 470 000	7 616 900	14%	-2 228 859	-23%	1 900 000	9 516 900	17%	-328 859	-3%
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806		661 951	940 000	1 470 000	3 071 951		-1 995 275	-21%	1 900 000	4 971 951		-95 275	-1%
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		3 426 238	0	0	3 426 238		-1 995 275	-21%	0	3 426 238		-1 995 275	-1%
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0	0	0	0		-682 806	-100%	0	0		-682 806	
Honoraires techniques	1 314 692		1 113 821	0	0	1 113 821		-200 871	-15%	0	1 113 821		-200 871	
Frais de commercialisation	238 474		4 889	0	0	4 889		-233 585	-98%	0	4 889		-233 585	
Communication	295 445	1%	75 807	10 000	5 000	90 807	0,2%	-204 638	-69%	10 000	100 807	0%	-194 638	-66%
Divers	214 874	0%	92 684	26 102	15 000	133 786	0,3%	-81 088	-38%	20 000	153 786	0%	-61 088	-28%
Rémunération concessionnaire	6 208 611	12%	4 448 450	1 072 329	622 249	6 143 028	11%	-65 583	-1%	0	6 143 028	11%	-65 583	-1%
Part forfaitaire	4 859 941		3 586 623	840 474	432 844	4 859 941		0	0%	0	4 859 941		0	
Part variable	1 278 670		861 827	231 855	119 405	1 213 087		-65 583	-5%	0	1 213 087		-65 583	
Forfait clôture opération	70 000		0	0	70 000	70 000		0	0%	0	70 000		0	
Frais financiers	1 484 452	3%	1 107 547	118 738	80 357	1 306 643	2%	-177 809	-12%	0	1 306 643	2%	-177 809	-12%
TOTAL CHARGES HT	53 300 897		39 566 524	7 495 194	6 427 912	53 489 629		188 732	0,4%	2 999 350	56 488 979		3 188 082	6%
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-151 434	0%	-10 655 300	253 679	1 036 540	0		151 434		9 365 081	0		151 433	

LES VENTES	PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		Avancement cumulé Au 31 12 2018	PREVISIONNEL PREVISIONNEL		EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2020				RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	2019	2020		12 mois	6 mois	PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial				PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial		
Ventes immeubles logements	321	part de la production	136	43	32	211	part de la production	-110	-34%	109	320	part de la production	-1	0%
Logement social	167	52%	87	22	15	124	59%	-43	-26%	55	179	56%	12	7%
Accession à la propriété	37	12%	15	1	4	20	9%	-17	-46%	4	24	8%	-13	-35%
Locatif privé à réhabiliter	117	36%	34	20	13	67	32%	-50	-43%	50	117	37%	0	0%
Locatif privé sans travaux VIR		0%				0		0			0	0%	0	
Ventes activités écos & autres	2 961 m2		2 389 m2	1 140	422	3 951 m2		990 m2	33%	1 776 m2	5 727 m2	part de la production		Evolution / CRACL initial
Commerces & activités écos	2 393 m2	81%	1 848 m2	1 084	124	3 056 m2	77%	663 m2	28%	1 111 m2	4 167 m2	73%	1 774 m2	74%
Autres locaux	368 m2	12%	541 m2	56	298	541 m2	14%	173 m2	47%	477 m2	1 018 m2	18%	650 m2	177%
Locaux résidentiels	200 m2	7%	0 m2			354 m2	9%	154 m2	77%	188 m2	542 m2	9%	342 m2	171%
Stationnements	43		43	0	0	43		0	0%	0	43		0	0%

Concession d'aménagement

Requalification du centre historique de Bordeaux

Compte rendu d'activité à la Collectivité Année 2018



43 Cours Victor Hugo – 6 logements sociaux PLUS et PLAi
Maitrise d'ouvrage InCité



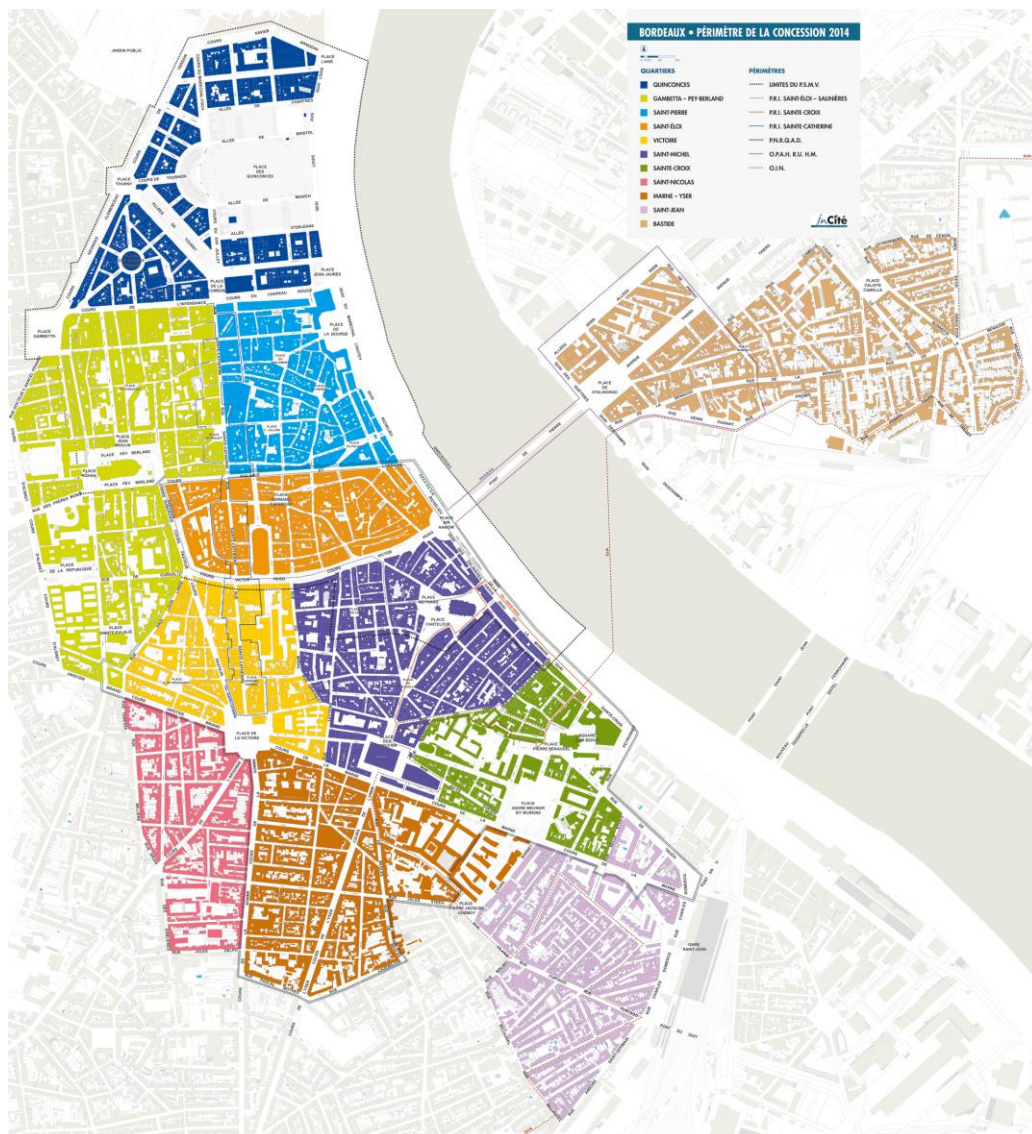
Note de conjoncture et bilan



I. Le contexte

A. Périmètre du contrat de concession

Le contrat de concession a été confié à InCité pour une durée de 6 ans prenant effet le 01/07/2014. Son périmètre géographique couvre un territoire de 344 hectares qui compte 41 500 logements.



B. Objectifs et priorités

Le traité de concession identifie le territoire du PNRQAD et les îlots en « couture » de Euratlantique comme prioritaires dans l'intervention opérationnelle et en particulier les activités de recyclage foncier (achat et vente).

En ce qui concerne cette activité de recyclage, le programme de la concession comporte :

- le traitement d'immeubles acquis dans la période 2002/2014, qui n'avaient pas encore pu être cédés au 30/06/2014 et ont donc fait l'objet d'un transfert physique et comptable à la nouvelle concession
- l'acquisition de nouveaux biens à recycler

Les objectifs généraux (accompagnement, encadrement & recyclage) sont les suivants :

TOTAL LOGEMENTS	1 830
Logements locatifs	1 660
Logements sociaux publics	230
Logements locatifs privés	1 430
Logements locatifs privés conventionnés	500
Logements locatifs privés libres	930
Logements occupés par leur propriétaire	170
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	68 u
	4 460 m ²
BICYCLETTERIES	3 u

II. Gouvernance et animation

A. Instances de gouvernance

Le Traité de concession a été initialement confié à InCité par la Ville de Bordeaux et transférée de droit au 1^{er} janvier 2015 à Bordeaux Métropole conformément à l'Article 5217-2 I du CGCT.

Un Comité de suivi réunissant les élus référents, en délégation et en quartier, ainsi que les services concernés à la Ville et/ou à la Métropole, par les champs d'intervention de la concession (Habitat, Développement économique, SCHS...) a été mis en place à compter du second semestre 2015.

Il a pour objet de :

- permettre l'information des acteurs sur l'avancement de l'activité, ses points de difficulté éventuels
- échanger et débattre sur des orientations, décisions opérationnelles nécessitant un arbitrage
- partager et réaliser un retour d'expérience sur des thématiques prioritaires : état du marché immobilier, lutte contre l'habitat indigne, action sur le commerce et l'activité économique...

Il ne s'est pas réuni en 2018.

En 2018 la convention du PRQAD dont le terme était fixé à janvier 2018 a été prorogée jusqu'en janvier 2021.

L'avenant a notamment permis d'intégrer la programmation, dans le cadre de la concession, de 70 logements sociaux répartis en 17 immeubles, la réalisation d'une nouvelle bicycletterie de 130 places environ.

B. Instances d'animation opérationnelle

Depuis fin 2015, **le suivi de la concession** est assuré au sein de la Direction de l'habitat de Bordeaux Métropole, avec une référente unique pour l'ensemble de l'activité de la concession : un rendez-vous mensuel de suivi technique a été mis en place entre la direction de projet Ville/Bordeaux Métropole et celle de InCité.

Un point trimestriel avec la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain a été instauré en 2017.

Le **Conseil programmatique** réunit InCité, DRAC (Architecte des bâtiments de France, et si nécessaire, Conservateur régional des monuments historiques), Service du droit des sols, Architecte conseil et Service Habitat : il se réunit toutes les 2 semaines, avec pour objectif d'examiner les projets concourant à la création ou à l'aménagement de locaux d'habitation, en amont de leur réalisation.

Cet examen permet d'échanger, conseiller les porteurs de projet et si nécessaire de négocier la prise en compte des objectifs de la concession en ce qui concerne la typologie des logements, la qualité de l'organisation et des prestations, la mixité sociale dans l'occupation.

L'instance de **suivi InCité/Service Santé Environnement (SSE) / Service Habitat** mise en place afin d'organiser un suivi des dossiers relatifs à l'habitat indigne a connu une interruption d'activité en 2018, dans l'attente d'un recrutement au sein du SSE et reprendra à compter de 2019.

La **commission de cession** est réunie pour pré valider le choix des acquéreurs des biens en recyclage, après mise en vente sur le marché et analyse des offres par InCité.

La **Commission sociale et technique** (CST) réunit tous les 2 mois la référente relogement et accompagnement social au sein de l'équipe projet InCité et les partenaires sociaux : CCAS, MDSI, associations, pour effectuer un suivi des relogements et travailler à la mise en place de mesures d'accompagnement individuelles adaptées pour les ménages les plus fragiles.

Les équipes d'InCité participent aux **instances de Recentres** : Atelier des centres mensuel et Comités de suivi.

Elles ont également été étroitement associées aux instances techniques mises en place dans le cadre de **la révision du Site Patrimonial Remarquable** de Bordeaux (*nouvelle dénomination du Secteur Sauvegardé*).

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2018

A. Résultats quantitatifs

L'avancement sur les objectifs généraux, conseil, accompagnement, encadrement et recyclage sont les suivants :

	OBJECTIFS 2014/2020	1		2		31/12/2018	
		REALISE	%	EN COURS	%	AVANCEMENT GLOBAL	
TOTAL LOGEMENTS	1 830	1 866	102%	26	1%	1 892	103%
Logements locatifs	1 660	1 813	109%	26	2%	1 839	111%
Logements sociaux publics	230	87	38%	22	10%	109	47%
Logements locatifs privés	1 430	1 734	121%	4	0%	1 738	122%
Logements locatifs privés conventionnés	500	161	32%	4	1%	165	33%
Logements sociaux privés	430	141	33%	2	0%	143	33%
sociaux		100		2		102	
très sociaux		41		0		41	
Loyers intermédiaires	70	20		2		22	
Logements locatifs privés libres	930	1 573	169%	0	0%	1 573	169%
Logements occupés par leur propriétaire	170	53	31%			53	31%
Accession à la propriété	170	16				16	
Propriétaires occupants		37				37	
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	69 u	16	23%			16 u	23%
	4 290 m2	1 849 m2	43%			1 849 m2	43%
BICYCLETTERIES	3 u	1 u	33%	2 u	67%	3 u	100%

L'avancement global est très satisfaisant soutenu en particulier par l'activité de conseil et d'encadrement, ainsi que par les opérations de restauration immobilière sous DUP.

Une analyse plus fine des résultats montre que l'objectif de mixité sociale dans le parc privé locatif via le conventionnement reste difficile à tenir. Quant aux activités de recyclage elles accusent un retard dû à la conjonction d'un rythme d'acquisition plus lent que prévu et des délais de revente également plus long.

Ces difficultés sont directement liées à la hausse continue des valeurs immobilières sur le marché et aux procédures qui s'ensuivent, notamment en terme de fixation des prix.

B. Résultats financiers

1. Avancement des dépenses et recettes

	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018		
		% du prévisionnel de la période	avancement global en %
TOTAL PRODUITS HT	28 911 223	78%	54%
TOTAL CHARGES HT	39 566 524	80%	74%

Engagements annuels de 2014 à 2018

RECETTES	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018
	2014	2015	2016	2017	2018	
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
Ventes immeubles logements	1 590 475	2 385 797	2 932 727	1 799 666	2 047 091	10 755 756
Logement social	747 100	677 500	330 600	1 315 450	704 700	3 775 350
Accession à la propriété		1 308 297	2 124 866	219 216		3 652 379
Locatif privé à réhabiliter	843 375	400 000	477 261	265 000	1 342 391	3 328 026
Locatif privé sans travaux VIR			0	0		
Ventes activités écos & autres	0	1 047 285	0	1 020 966	156 500	2 224 751
Commerces & activités écos			0	1 020 966	156 500	1 177 466
Autres locaux		1 047 285	0	0		1 047 285
Locaux résidentiels			0	0		0
Stationnements	42 000	449 770	173 451	21 000	6 000	692 221
Gestion temporaire	128 822	211 625	235 789	197 052	403 736	1 177 025
Logements	73 043	115 344	120 074	85 729	101 186	495 376
Commerces	47 327	76 374	99 987	97 109	51 463	372 259
Autres Produits	8 452	19 908	15 728	14 214	251 087	309 390
Subventions	0	912 352	1 117 042	207 863	0	2 237 256
ANRU PNRQAD		858 998	945 578	85 911		1 890 486
METROPOLE PNRQAD		53 354	171 464	121 952		346 770
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Participation au bilan Ville de Bordeaux	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	9 000 000
Participation au bilan Bordeaux Métropole			1 500 000	500 000	800 000	2 800 000
Produits financiers	5 884	2 893	4 501	3 685	7 252	24 215
TOTAL PRODUITS HT	5 967 181	6 209 722	7 163 510	4 950 232	4 620 578	28 911 223

DEPENSES	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018
	2014	2015	2016	2017	2018	
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
Etudes pré opérationnelles	16 464	22 403	49 640	9 014	17 251	114 772
AMO programmations/DUP/travaux	16		9 341	7 400	9 550	26 308
Assistance foncière & procédures	10 198	17 403	1 899	114	2 413	32 027
Assistance juridique	6 250	5 000	38 400	1 500	5 288	56 438
Diagnostics techniques			0			0
Acquisitions foncières	15 005 813	1 745 982	3 266 320	1 716 731	3 496 004	25 230 851
Logement social	7 805 852	40 000	937 801		1 038 000	9 821 653
Accession à la propriété	1 670 922	0	200 000	325 400		2 196 322
Locatif privé à réhabiliter	3 627 712	1 547 800	1 067 900		2 149 400	8 392 812
Activités écos & autres	1 357 207	0	911 351	500 000		2 768 558
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	49 225	40 000	0	765 680	52 000	906 905
Frais d'acquisition	494 895	118 182	149 268	125 651	256 604	1 144 601
Relogement, accompagnement social	88 760	45 546	46 326	43 269	48 988	272 889
Déménagements, équipements, frais directs	88 760	45 546	46 326	16 157	22 729	219 517
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)			0	27 112	26 260	53 372
Gestion intercalaire	1 690 358	326 241	280 142	408 463	311 419	3 016 623
Protection patrimoine, surveillance	273 989	79 907	62 912	116 561	107 818	641 186
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 374 022	237 962	211 756	287 685	197 202	2 308 628
Charges de copropriété	42 347	8 372	5 474	4 216	6 399	66 809
Travaux	1 997 845	2 045 960	757 133	125 078	280 884	5 206 900
Travaux démolition, mise en état & aménagement	354 805	199 580	86 630	-1 370	22 307	661 951
Travaux réhabilitation logements	1 191 457	1 610 085	460 637	42 217	121 842	3 426 238
Travaux réhabilitation commerces			0			0
Honoraires techniques	451 584	236 295	209 241	79 967	136 735	1 113 821
Frais de commercialisation	0	0	625	4 264	0	4 889
Communication	34 325	11 591	0	28 450	1 440	75 807
Divers		6 292	2 641	12 250	71 501	92 684
Rémunération concessionnaire	462 500	952 750	981 333	1 010 772	1 041 096	4 448 450
Part forfaitaire	462 500	746 750	769 153	792 227	815 994	3 586 623
Part variable	0	206 000	212 180	218 545	225 102	861 827
Forfait clôture opération						0
Frais financiers	166 465	271 163	251 264	222 501	196 155	1 107 547
TOTAL CHARGES HT	19 462 530	5 427 929	5 634 799	3 576 528	5 464 737	39 566 524

2. Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération

Un financement a été mis en place en début d'opération afin de permettre la reprise du stock d'immeubles de la concession 2002/2014 puis d'engager de nouvelles acquisitions et d'assurer les travaux d'aménagement et de réhabilitation.

Il s'agit d'un prêt de 15 000 000 € contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour une durée de 6 ans à compter du 02 06 2014, au taux fixe annuel de 1,80% avec amortissement annuel.

Le plan d'amortissement de l'emprunt a été établi en tenant compte du rythme prévisionnel de recyclage envisagé au traité de concession, qui intégrait notamment un arrêt des acquisitions fin 2018, qui se confirme incompatible avec la réalité du rythme d'achat et celui des ventes.

De ce fait, de manière à faire face aux besoins en trésorerie générés par l'activité de recyclage 2019 et 2020, une avance de trésorerie de la collectivité est sollicitée à hauteur de 7 000 000 € à compter de 2019 jusqu'à liquidation de la concession. Elle fera l'objet d'une délibération et d'une convention adhoc.

IV. Analyse des résultats et perspectives

A. Veille, conseil et encadrement

1. La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

La veille foncière a pour vocation première de nous permettre une bonne connaissance du marché immobilier, en ce qui concerne les évolutions de prix, mais également la nature et la qualité des biens mis sur le marché et leur destination.

Elle contribue directement, à répondre aux objectifs de la concession, en orientant les acquéreurs vers :

- Le Conseil programmatique : un projet est notamment systématiquement demandé aux acquéreurs d'immeubles entiers et un dialogue est systématiquement engagé sur la qualité du projet et les équilibres des programmes de logement : typologies, mixité des loyers à l'immeuble...
- L'OPAH ou le PIG : l'existence de ces dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat est portée à la connaissance des acquéreurs, qui sont mis en relation avec les équipes d'animation

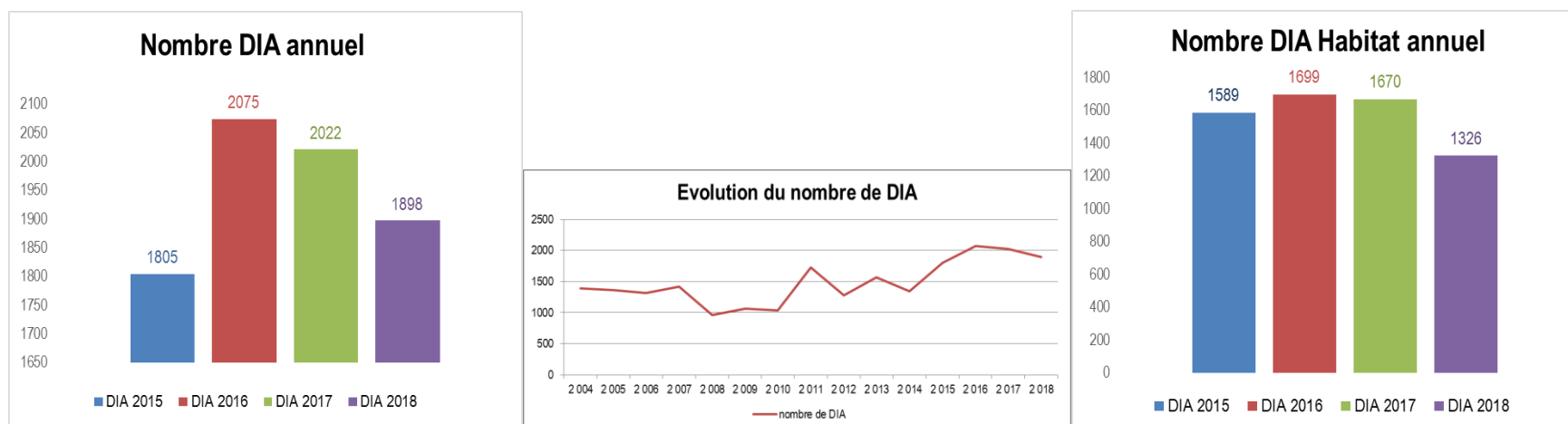
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SSE.

a) Volume de l'activité du marché

Le nombre d'intentions de vendre déclarées sur le périmètre est en nette baisse.

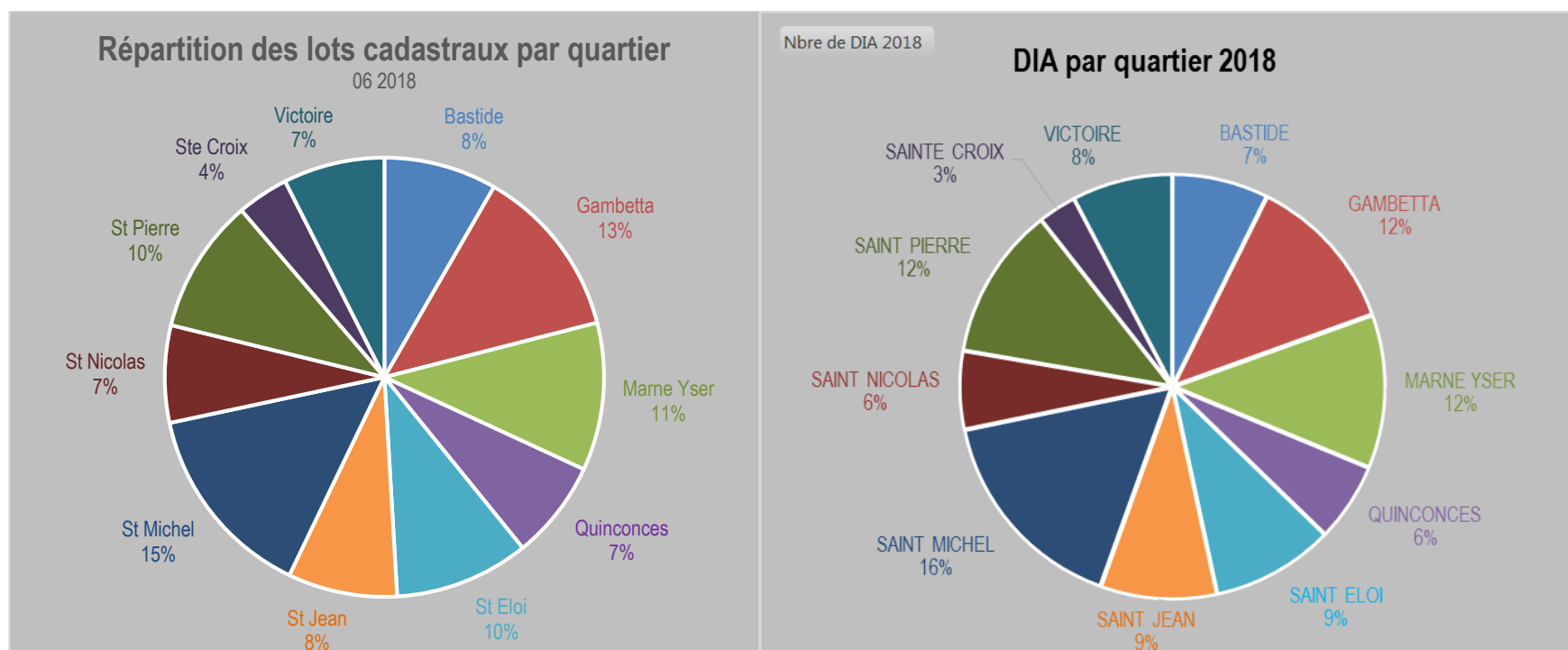
On constate également une diminution significative de la part des DIA portant sur des biens d'habitation elles représentaient près de 90% des DIA en 2015, 70% en 2018.

Ce phénomène est pour partie alimenté par les cessions sur des biens devenus ou destinés à devenir du meublé touristique.

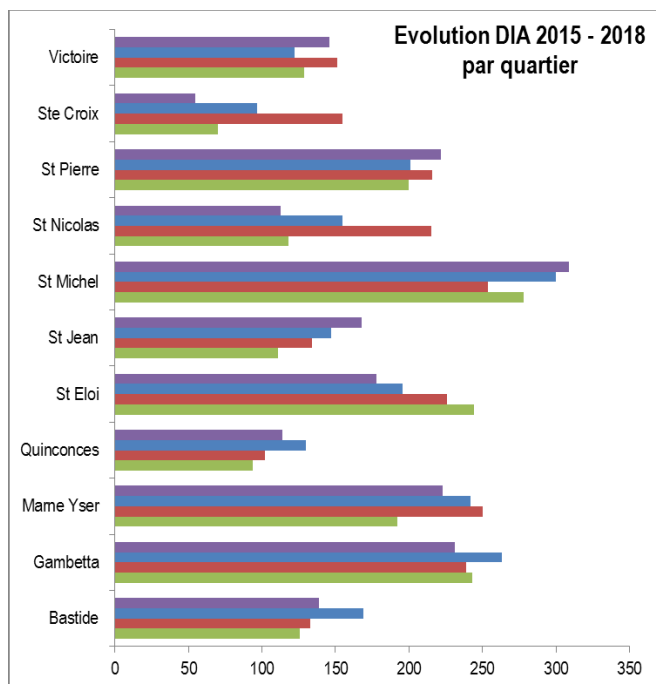


Répartition des transactions par quartier :

La répartition des DIA par quartier est quasi similaire au poids respectif de chacun d'entre eux dans les lots enregistrés au cadastre : l'activité immobilière est donc à intensité égale sur l'ensemble du périmètre.



b) Un marché immobilier en extrême tension



L'évolution des transactions est assez contrastée entre les quartiers :

- * Saint Michel, Saint Eloi, Gambetta, voient le nombre de transactions continuer à croître.
- * Sur Saint Nicolas et Bastide le nombre de transactions est en diminution significative.

L'inflation des valeurs de transaction immobilière s'est poursuivie.

Nous avons procédé à une analyse par type de bien et par quartier en retenant pour chaque type les quartiers dans lesquels le nombre de transactions est le plus significatif :

Immeubles vendus en bloc :

Si les prix médians se sont stabilisés sur Gambetta Pey Berland et Saint Pierre, ils poursuivent leur hausse sur Saint Michel, Marne Yser et Bastide.

Seul le quartier Saint Jean reste au-dessous des 3 000 €, qui est largement dépassé par l'ensemble des autres quartiers.

Maisons :

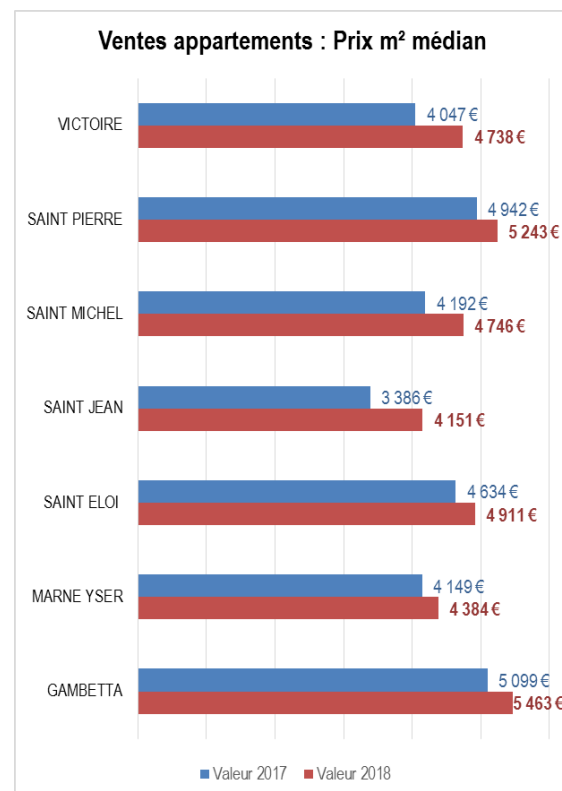
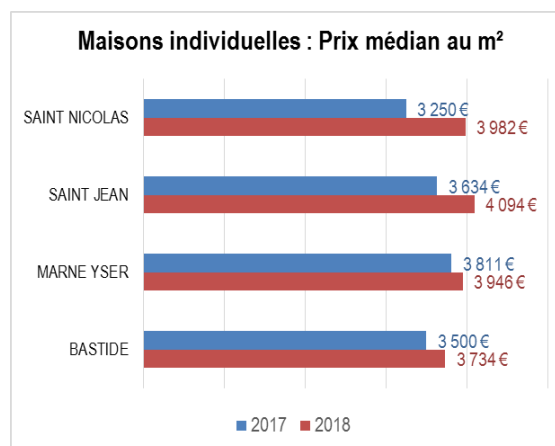
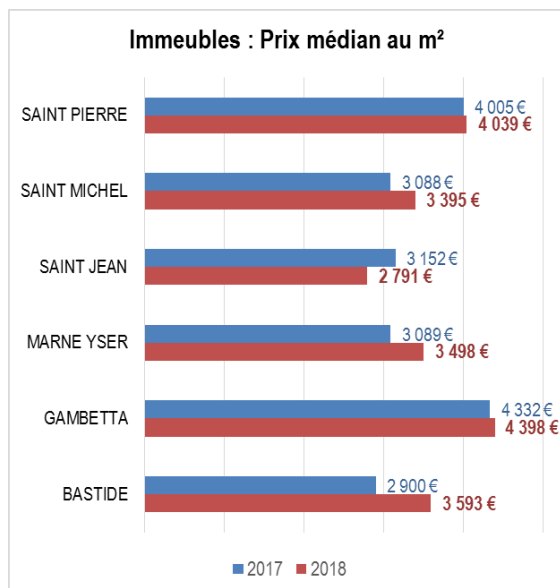
Dans les quartiers où le nombre de transaction annuel est significatif, on constate que les prix médians au m² ont progressé partout avec des ventes portant sur des surfaces nettement plus modestes.

Les valeurs médianes sont aux alentours de 4 000 € le m².

Appartements :

Les valeurs médianes au m² ont augmenté partout avec des hausses particulièrement marquées dans 3 quartiers : Saint Michel (+13%), Victoire (+17%) et Saint Jean (+22%).

La valeur médiane a partout franchi le seuil des 4 000 € le m² et se rapproche ou franchit les 5 000 € à St Eloi, St Pierre et Gambetta.



Ces transactions portent sur des biens tous états confondus et en majorité, non réhabilités.

Les niveaux de prix atteints constituent un frein à la dynamique de réhabilitation qualitative poursuivie par la concession et rendent les échanges avec les propriétaires et opérateurs parfois tendus :

- Une grosse pression sur les typologies et surfaces des logements : T2 inférieurs à 30 m², T3 inférieurs à 50 m²
- Réticence à engager des travaux de réhabilitation complets et durables, compte tenu du budget investi dans l'acquisition
- Réticence à conventionner une partie des loyers du fait du rendement locatif attendu : constat de loyer dépassant les 25/30 € au m² sur les « micro-logements »

Zoom sur les quartiers Saint Eloi, Saint Michel et Marne Yser :

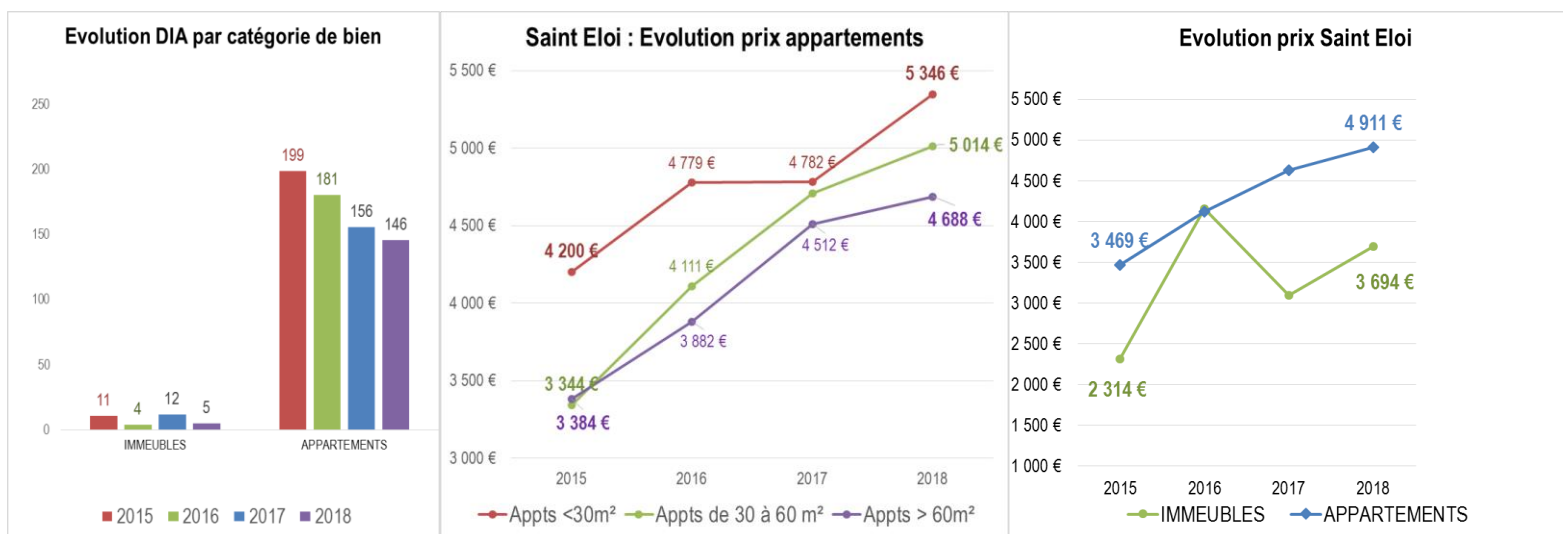
Depuis 2015, afin de pouvoir suivre l'évolution du marché dans la durée, nous avons fait le choix de nous pencher de plus près sur ces 3 quartiers, dans lesquels notre activité est, ou a été (pour Saint Eloi) la plus intense.

Pour chacun des quartiers, nous avons analysé :

- l'évolution du volume de DIA en distinguant immeubles et logements individuels (lots) et du prix médian au m2 sur chacun de ces types de bien sur 2015/2016/2017
- une analyse plus fine pour ce qui est des appartements, afin d'appréhender les différences de prix médian au m2 en fonction de la superficie du logement

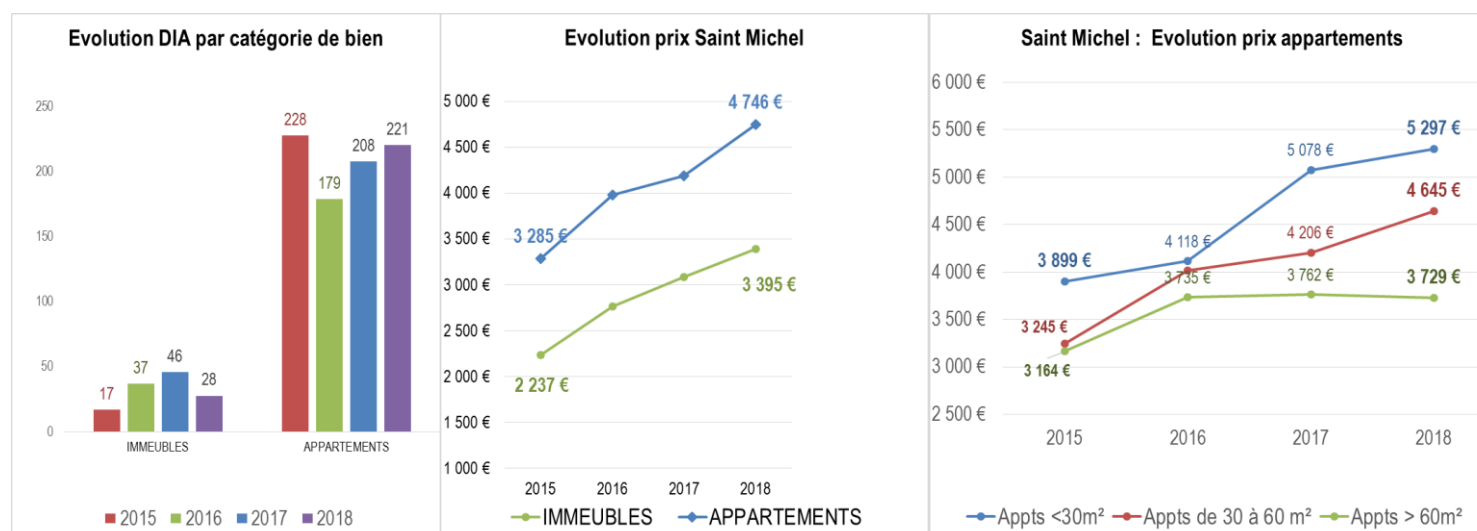
Cette analyse est menée sans pouvoir différencier l'état des biens vendus.

SAINT ELOI	Nombre transactions				Prix médian				Evolution Nombre DIA sur 1 an	Evolution Prix médian depuis 2015
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018		
DIA Habitation										
IMMEUBLES	11	4	12	5	2 314 €	4 161 €	3 094 €	3 694 €	-58%	60%
APPARTEMENTS	199	181	156	146	3 469 €	4 126 €	4 634 €	4 911 €	-6%	42%
Appts <30m ²	37	32	58	29	4 200 €	4 779 €	4 782 €	5 346 €	-50%	27%
Appts de 30 à 60 m ²	89	85	80	62	3 344 €	4 111 €	4 706 €	5 014 €	-23%	50%
Appts > 60m ²	73	65	66	55	3 384 €	3 882 €	4 512 €	4 688 €	-17%	39%



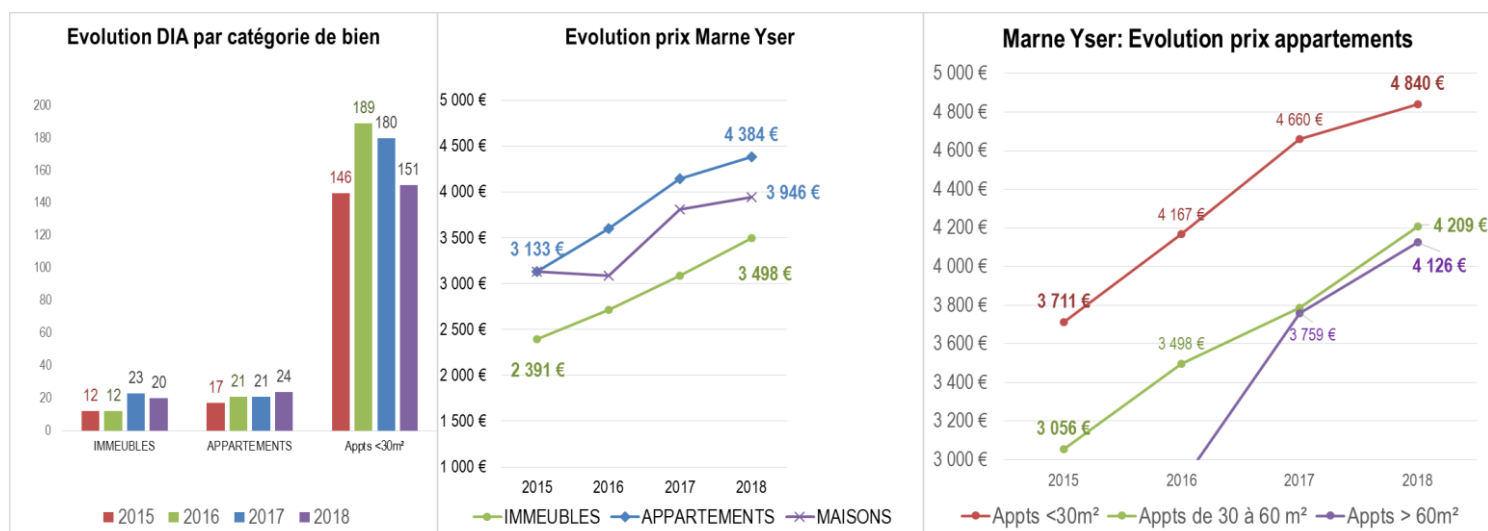
Les transactions diminuent dans ce quartier qui a fait l'objet d'une dynamique de réhabilitation importante depuis 15 ans, particulièrement sur les immeubles en bloc. Beaucoup d'immeubles y ont d'ailleurs été mis en copropriété dans cette période. Le faible nombre de transactions sur des immeubles en bloc (5) rend difficile l'exploitation de la valeur médiane. Le prix médian des appartements, qui avait franchi les 4 000 € le m2 en 2016, passe les au-delà des 5 000€ le m² pour les petits logements. Globalement l'inflation des prix sur les appartements est de l'ordre de 42 % sur la période 2015/2017, la hausse la plus forte concernant les logements entre 30 et 60m².

SAINT MICHEL	Nombre transactions				Prix médian				Evolution Nombre DIA sur 1 an	Evolution Prix médian depuis 2015
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018		
DIA Habitation										
IMMEUBLES	17	37	46	28	2 237 €	2 765 €	3 088 €	3 395 €	-39%	52%
APPARTEMENTS	228	179	208	221	3 285 €	3 979 €	4 192 €	4 746 €	6%	44%
Appts <30m ²	43	46	58	70	3 899 €	4 118 €	5 078 €	5 297 €	21%	36%
Appts de 30 à 60 m ²	111	79	80	89	3 245 €	4 013 €	4 206 €	4 645 €	11%	43%
Appts > 60m ²	74	54	66	66	3 164 €	3 735 €	3 762 €	3 729 €	0%	18%



Le nombre d'immeubles vendus en bloc a nettement diminué en 2018. Les ventes d'appartements restent à un volume important, avec des prix médians qui font un nouveau bond de 13 %, ici aussi plus marqué sur les logements entre 30 et 60 m² : +10% en 1 an. Les prix des petits appartements (<30 m2) s'envolent passant le seuil des 5 000 € au m2, quand ceux des grands logements se stabilisent.

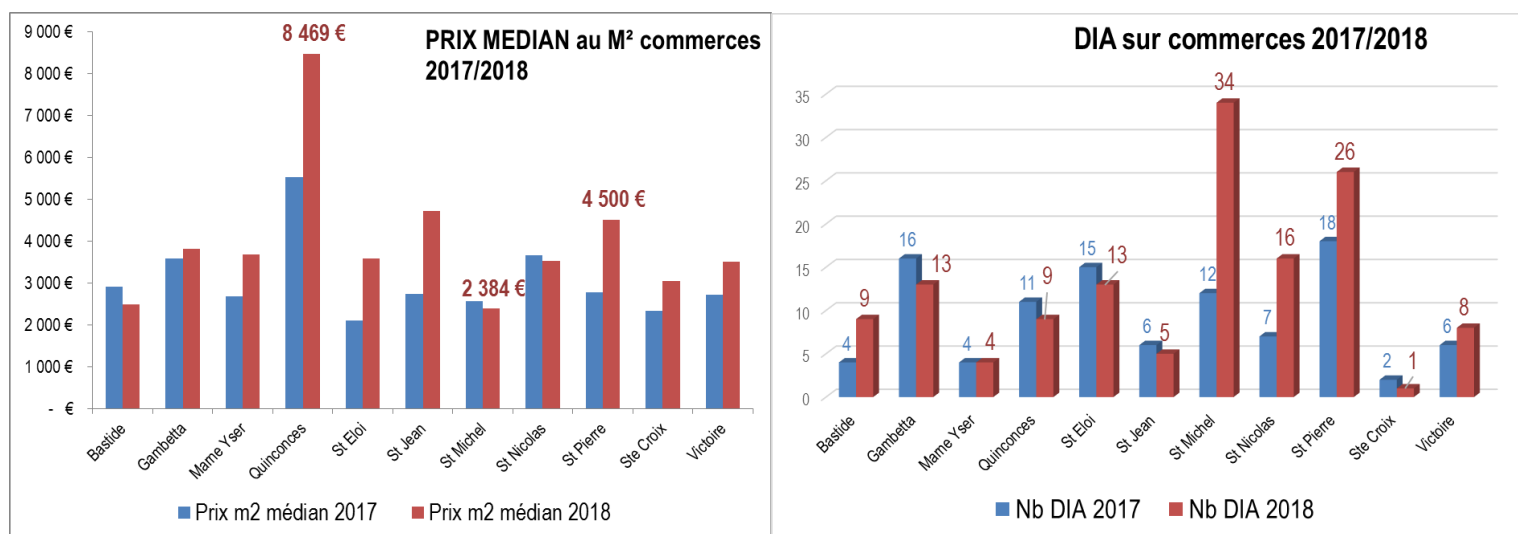
MARNE YSER	Nombre transactions				Prix médian				Evolution Nombre DIA sur 1 an	Evolution Prix médian depuis 2015
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018		
DIA Habitation										
MAISONS	12	12	23	20	3 133 €	3 085 €	3 811 €	3 946 €	-13%	26%
IMMEUBLES	17	21	21	24	2 391 €	2 714 €	3 089 €	3 498 €	14%	46%
APPARTEMENTS	146	189	180	151	3 130 €	3 603 €	4 149 €	4 384 €	-16%	40%
Appts <30m ²	53	78	59	57	3 711 €	4 167 €	4 660 €	4 840 €	-3%	30%
Appts de 30 à 60 m ²	68	74	82	70	3 056 €	3 498 €	3 788 €	4 209 €	-15%	38%
Appts > 60m ²	25	37	33	24	2 523 €	2 878 €	3 759 €	4 126 €	-27%	64%



Le nombre de transactions est en légère diminution sur appartements et maisons mais augmente sur les immeubles.

Les prix poursuivent leur ascension : aux alentours de 4 400 € le m² pour les appartements, et + 13% à presque 3 500 € pour les immeubles, alors qu'il s'agit d'un parc souvent en état vétuste voire dégradé, et de moindre qualité constructive.

Zoom sur les commerces :



138 transactions ont été enregistrées en 2018 (+36% / 2017) avec des valeurs à la hausse : une médiane aux alentours de 3 500 € le m² contre 2 700 € en 2017 dans une fourchette large (2 400/8 500 €).

Saint Pierre et Saint Michel concentrent 55% des transactions avec une très forte hausse du nombre de ventes à Saint Michel (quasi multiplié par 3) et une évolution du prix médian très marquée à Saint Pierre et dans 6 autres quartiers où elle dépasse 30% sur une année.

Cette hausse s'explique par le dynamisme commercial du centre-ville mais également par le « repli » de certains investisseurs en meublé touristique vers la transformation de locaux commerciaux en meublé, compte tenu des nouvelles règles qui s'imposent à la transformation de logements.

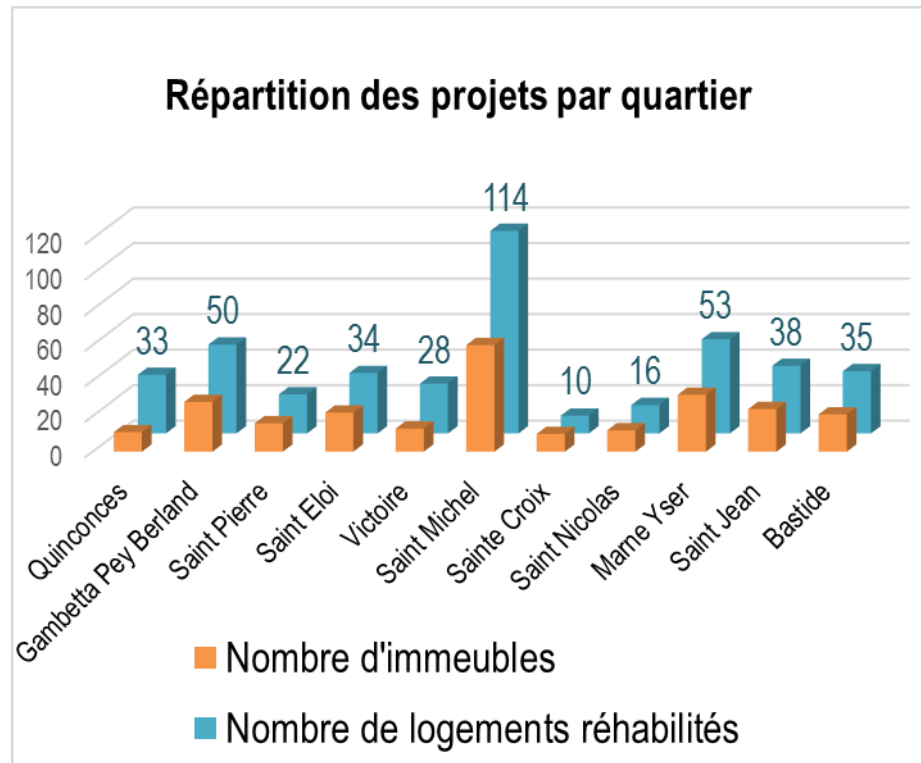
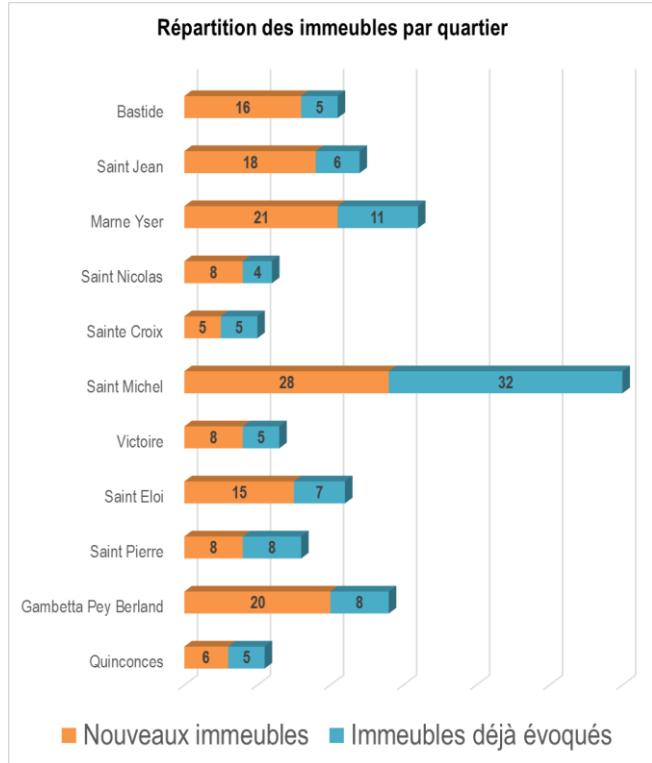
2. Le conseil programmatique

Conseil et encadrement des projets

L'activité

Le Conseil programmatique, réuni à 22 reprises dans l'année, a rendu 452 avis: ils concernaient 249 immeubles dont 153 examinés pour la première fois, pour un total de 260 logements en réhabilitation.

L'activité reste stable (- 2%) avec cependant une hausse du nombre de nouveaux immeubles 21%.

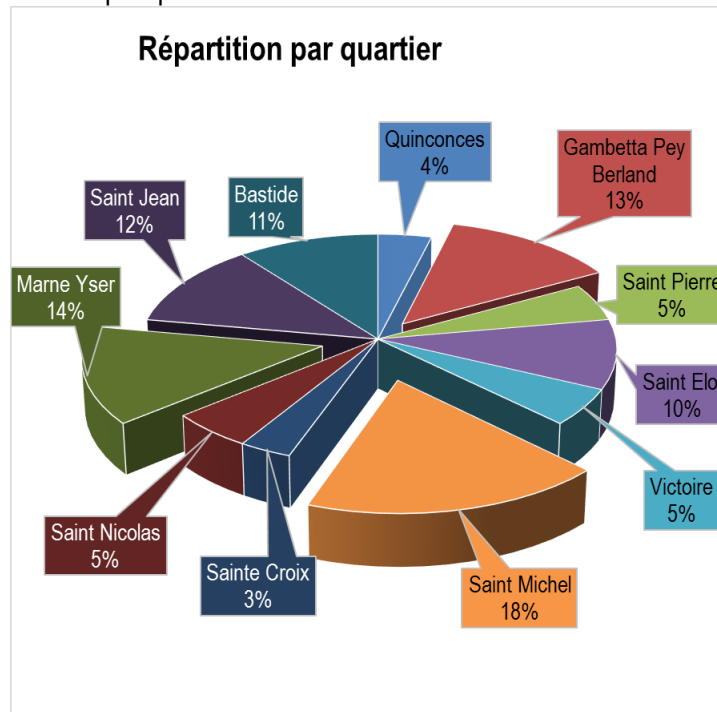


Les tendances

La répartition territoriale des projets continue à évoluer ce qui a conduit à une diminution nette de la part des immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR anciennement Secteur Sauvegardé) : 40 % des projets examinés y sont situés contre 60% en 2014.

Ceci porte à conséquence sur 2 volets :

- * En PLU le contrôle et l'encadrement des aménagements intérieurs sont entièrement conditionnés par la bonne volonté du porteur de projet, qui n'est pas dans l'obligation de produire les plans intérieurs
- * La production de logements sociaux dans le parc privé : elle est soutenue par l'obligation réglementaire introduite au PLU en 2017, de conventionner 35% des logements dans toute opération de réhabilitation comptant 3 logements et plus. Cette disposition sera introduite dans le futur règlement du SPR après révision. Néanmoins, on se rend compte que sa mise en œuvre nécessite elle aussi un suivi resserré.

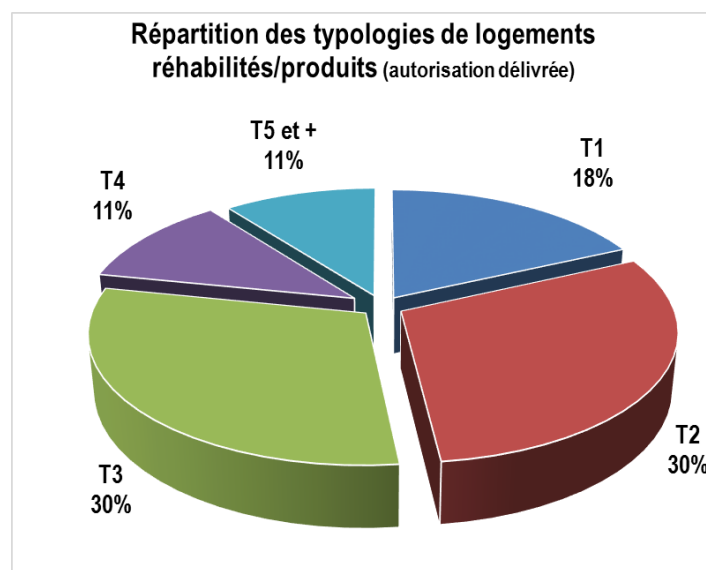


La répartition des projets par quartier est plus équilibrée que l'année précédente, avec une activité en hausse sur Saint Jean, Marne Yser et Gambetta.

3 quartiers de Bordeaux sud représentent 31% des nouveaux immeubles examinés : Marne Yser, Saint Jean et Saint Nicolas

Le nombre de logements projetés était de 642 logements, soit un accroissement de 27% au regard du cadastre.

La commission a souhaité que ce nombre de logements soit contenu à 531 : la densification par découpage à l'intérieur des immeubles et/ou par transformation de combles, annexes ou autres locaux en logements reste donc toujours d'actualité



Le travail sur la diversification des typologies dans les projets se poursuit :

52 % des logements sont de typologie = ou > au T3 dans les projets ayant obtenu une autorisation d'urbanisme

Cette diversification est notamment due à l'augmentation du nombre de projets portant sur des maisons individuelles : 25 autorisations sur 145.

En 2018, 46 conventionnements en **loyers sociaux** ont été demandés sur les nouveaux programmes locatifs privés soit 18% des logements programmés ; 21 d'entre eux ont fait l'objet d'un engagement de réaliser par le porteur de projet.

Le nombre de logements conventionnés dans le parc privé est en hausse grâce à la mise en œuvre de la clause de diversité sociale inscrite au PLU sur le périmètre de la concession du Centre historique depuis 2017. Néanmoins sa mise en application ne va pas de soi : seuls 55% des logements concernés par l'obligation ont fait l'objet d'un engagement de conventionnement formalisé ; 7 autorisations délivrées ont fait l'objet d'une demande de retrait pour non-respect de la règle de mixité.

Les préconisations portent dans **47%** des cas sur **l'amélioration de la qualité des travaux/habitabilité/confort résidentiel**, dans **1 cas sur 4** sur le **non-respect de règles d'habitabilité**, dans **1 cas sur 5** sur le traitement de **l'enveloppe de l'immeuble** (façades, toiture).

En 2018, la veille sur la création de meublés touristiques s'est poursuivie : projets « camouflés » derrière des demandes d'autorisations limitées aux façades et net accroissement des projets portant sur la transformation de garages et anciens locaux d'activité en meublé, ces derniers projets souvent étudiés sans aucune prise en compte de l'habitabilité des locaux.

B. Action sur le parc privé

1. Lutte contre l'habitat indigne

La commission de Lutte contre l'habitat indigne réunissant SSE, Direction de l'habitat et du renouvellement urbain et InCité ne s'est réunie que 2 fois en 2018 du fait d'effectifs insuffisants au SSE, en attente de renforts/remplacements.

Dans le courant de l'année, l'équipe du SSE a été renforcée, ce qui a permis de planifier et effectuer des visites communes d'immeubles et de programmer la reprise des commissions Lutte contre l'habitat indigne à partir de début 2019.

Les dossiers en suivi

230 dossiers sont en suivi fin 2018 dont 35 ont été initiés dans l'année.

Mesures engagées

Peu de mesures ont été engagées au titre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet :

- * 1 procédure d'insalubrité réparable a abouti sur 1 immeuble
- * 1 arrêté d'impropre à l'habitation a été pris
- * 2 arrêtés d'infraction au RSD sur partie d'immeuble
- * 1 péril imminent

La CAF a pour sa part mis en œuvre 12 mesures de conservation des aides au logement pour non décence.

1 immeuble sous arrêté d'insalubrité irrémédiable a fait l'objet d'une DUP en « Loi Vivien » pour acquisition et production de logements sociaux publics, 1 autre immeuble, dans la même situation, a été mis en vente avant dépôt de la demande de DUP, et a fait l'objet d'une décision de préemption. La procédure de fixation du prix aboutira courant 2019.

Les points de difficultés

- * Des différences dans l'appréciation des situations et des mesures à prendre entre InCité et le SSE.
- * Les délais laissés aux propriétaires restent trop longs et permettent ainsi aux propriétaires indécis de favoriser la vacance de l'immeuble pour le mettre en vente au prix fort sur le marché.
- * L'absence de mesures de police au titre de la défaillance des équipements communs mettant en cause les conditions d'habitabilité
- * Improprété à l'habitation : les arrêtés sont devenus inexistant, y compris sur des logements créés en cave ou en grenier/comble, du fait de la crainte du contentieux administratif.

2. Travaux obligatoires : opérations de restauration immobilière

Les programmes d'ORI consistent à rendre obligatoire des programmes de travaux sur les immeubles concernés ; ils font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

L'objectif de ce dispositif coercitif est d'initier et encadrer des programmes de travaux de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'habitat.

Depuis 2002 les ORI ont permis la réhabilitation de plus de 1 000 logements répartis dans 210 immeubles.

a) PRI « Saint Eloi Salinières »

◆ Saint Eloi - 83 immeubles / 426 logements à l'état des lieux/ 368 après travaux

Les DUP qui couvraient les 5 îlots situés côté nord du Cours Victor Hugo sont arrivées à échéance en 2014 et 2015. Nous continuons à assurer le suivi et l'encadrement des programmes de travaux sur les derniers immeubles qui n'ont pas achevés leurs travaux.

- * Les travaux sont réalisés dans 91% des immeubles.
- * 3% des immeubles sont encore en étude.
- * Un immeuble fait l'objet d'une nouvelle DUP depuis décembre 2018.

◆ Les îlots « Faures Gensan » et « Fusterie » - 109 immeubles / 448 logements en EDL

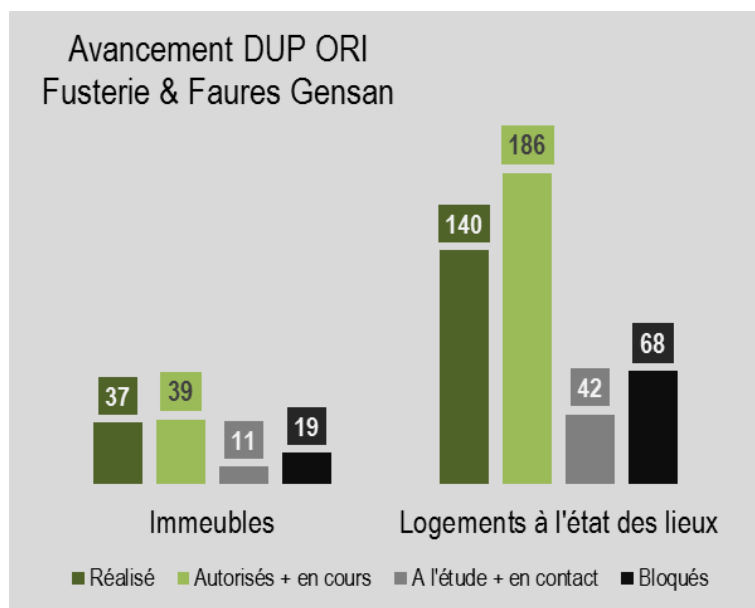
Pour mémoire :

Ces 2 îlots situés dans le quartier Saint Michel font l'objet d'une DUP depuis le mois de juin 2013 et les propriétaires ont reçu notification officielle du programme de travaux fin 2013, avec un délai maximum de réalisation de 48 mois.

- Les travaux de réhabilitation affectant les logements en parties communes et/ou privatives : 88 immeubles pour 333 logements
- Les travaux limités à des arasements et ravalements de murs mitoyens, qui concernent 18 immeubles
- Les acquisitions pour démolition & aménagements qui concernent 3 parties d'immeubles par ailleurs sous obligation de travaux

Les DUP sur les îlots Fusterie et Faures Gensan ont été notifiées fin 2013 et le délai de réalisation des travaux a échu fin 2017.

Une prorogation de la DUP a été obtenue en 2018 afin de permettre de mener à leur terme les travaux qui restent à réaliser : sa date d'expiration a été reportée au 7 juin 2023.



* Au 31/12/2018, dans **76 immeubles soit 70 %** des immeubles objets d'une obligation de travaux, les travaux ont été menés à bien, étaient en cours de réalisation ou avaient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

* En revanche, **19 immeubles** restaient dans une **situation de blocage**.

4 de ces immeubles font l'objet d'une procédure d'acquisition par expropriation. Les autres font l'objet d'une campagne de relance avant décision sur une éventuelle procédure d'acquisition.

2 d'entre eux font l'objet d'une procédure de péril imminent du fait de leur état de dégradation.

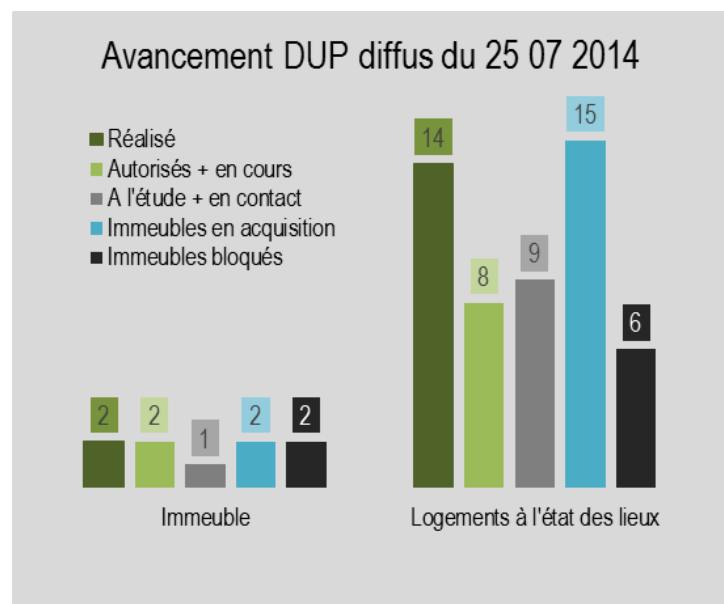
* Les opérations de démolition en cœurs d'îlot sont achevées, la démolition du 75 rue des Faures pour ouverture d'une rue est à l'étude

b) DUP du 25/07/14 - 8 immeubles/ 52 logements

Pour mémoire :

8 immeubles, 7 dans le périmètre Saint Michel/Sainte Croix et 1 dans le quartier Marne Yser, regroupant 52 logements au cadastre dont 1 occupé par son propriétaire, font l'objet d'une DUP de travaux obligatoires en date du 25 juillet 2014.

Il s'agit pour un grand nombre d'immeubles vacants et dégradés de longue date : il a donc été décidé de limiter le délai de réalisation des travaux à 36 mois.



Les travaux sont achevés ou en cours dans 4 immeubles, soit 50 %.

2 immeubles font l'objet d'une procédure d'acquisition par InCité

1 immeuble est en situation de blocage

A terme, le programme global sur ces 8 immeubles sera de 33 logements, dont 7 conventionnés par leur propriétaire et 11 logements sociaux publics.

c) DUP du 18/12/18 - 10 immeubles / 47 logements au cadastre/90 logements à l'état des lieux

Cette DUP a été initiée en 2016, après les études préalables menées sur le secteur Marne Yser ; elle intègre néanmoins des immeubles situés à ST Michel et 1 immeuble situé à St Eloi.

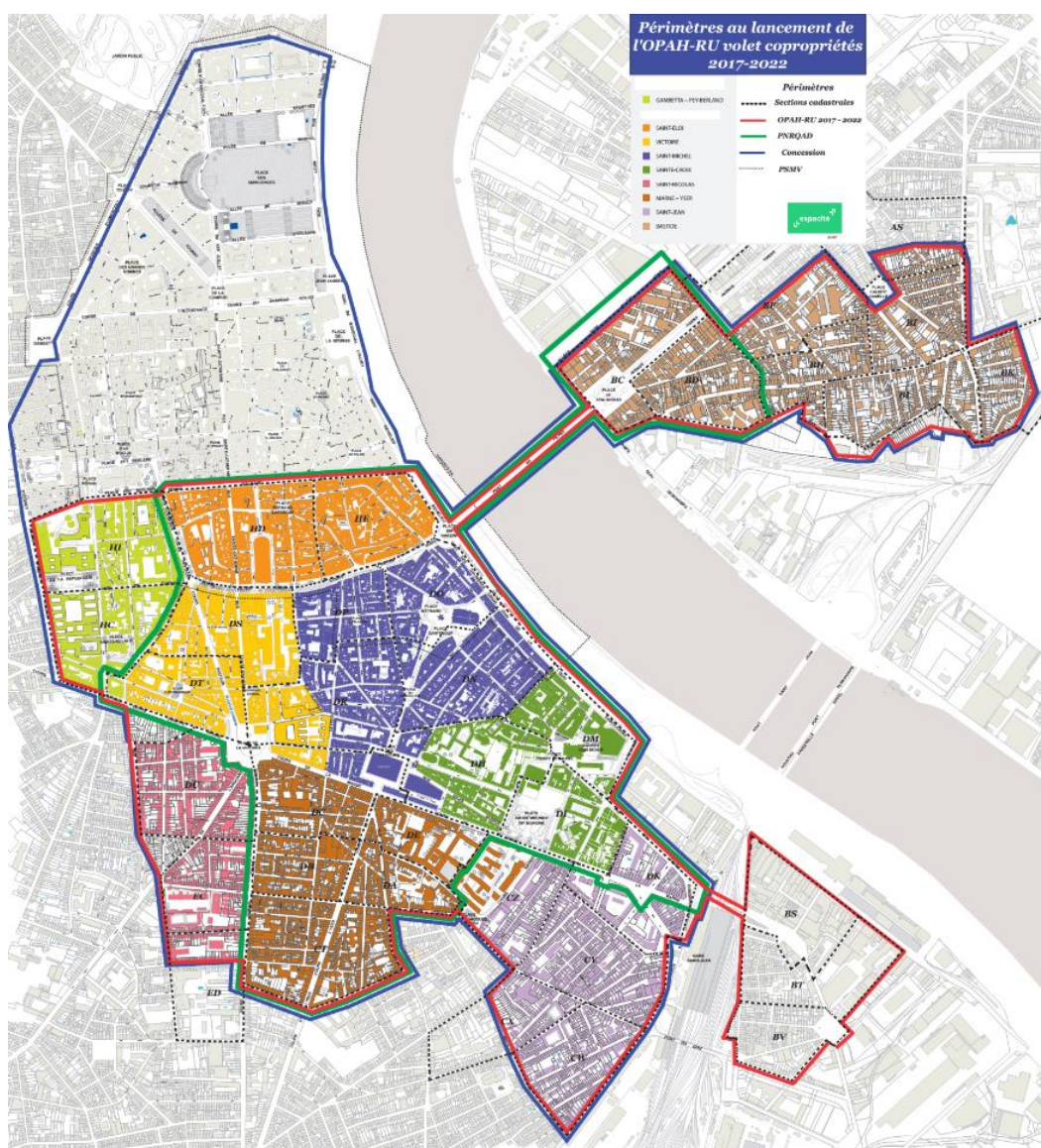
Elle concerne :

- * 3 copropriétés dont l'une va bénéficier du dispositif d'accompagnement et de financement OPAH copropriétés dégradées
- * 7 mono propriétés dont 3 immeubles appartenant au même propriétaire

Le conseil municipal sera sollicité au 1^{er} trimestre 2019 sur l'approbation définitive du programme de travaux et le délai maximum accordé aux propriétaires pour réaliser les travaux et les obligations de travaux devraient être notifiées mi 2019 après organisation de l'enquête parcellaire.

3. Aides à l'amélioration

La mission d'animation de l'OPAH Renouvellement Urbain Copropriétés Dégradées est en œuvre depuis le 29/03/2017.



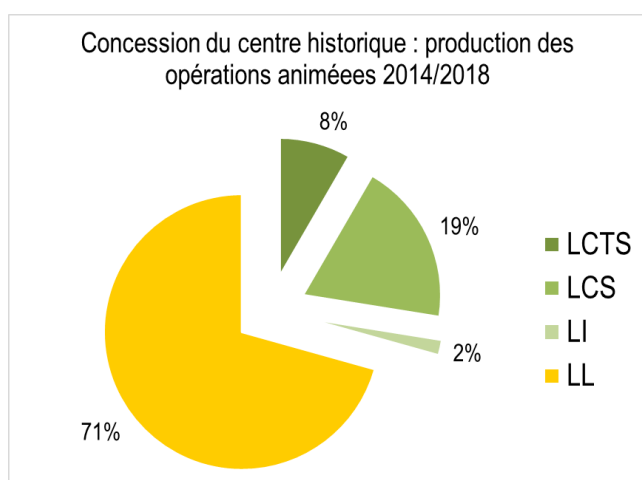
Les **objectifs** fixés pour les 5 années sont les suivants :

LOCATIF		
Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
25	150	75
PROPRIETAIRES OCCUPANTS		
Modestes	Très Modestes	
60	90	
10 COPROPRIETES DEGRADEES		

Sur le périmètre de la concession qui n'est pas couvert par l'OPAH, le PIG soutient la production de logements conventionnés et l'aide aux propriétaires occupants.

En cumulé sur la période de 06/2014 au 31/12/2018, les opérations animées (OPAH+PIG) ont concouru à la production de 443 logements réhabilités sur le périmètre de la concession, dont :

- * 37 logements occupés par leur propriétaire
- * 406 logements locatifs répartis de la manière suivante :



Loyers libres	313	} 130 29 %
Loyers intermédiaires	8	
Loyers sociaux	85	
Loyers très sociaux	37	

Origine des dossiers (Bailleurs et occupants confondus)

Plus de 90% des dossiers qui ont fait l'objet d'un conventionnement l'ont été grâce aux outils mis en place dans le cadre de la concession, au premier rang des quels se trouvent :

- Le Conseil programmatique
- La veille foncière dans le cadre du DPU
- Les DUP ORI & le recyclage

Conventionnement locatif :

La règle de mixité intégrée au PLU et bientôt au règlement du SPR permet de soutenir et d'accroître le nombre de logements conventionnés.

Propriétaires occupants :

En 2018, des initiatives de prospection auprès des propriétaires occupants ont commencé à être organisées sur les quartiers dans lesquels ils sont le plus nombreux : publipostage, présentation du dispositif en réunion de quartier. Les quartiers de la concession concernés par la campagne sont Saint Jean, Bastide, Saint Nicolas.

Copropriétés dégradées : 4 copropriétés ont fait l'objet d'un diagnostic et 3 d'entre elles sont accompagnées dans la perspective d'un projet d'amélioration.

C. Recyclage foncier

RECYCLAGE FONCIER		OBJECTIFS	REALISE	%	PROMESSE DE VENTE	%	AVANCEMENT GLOBAL	%
LOGEMENTS		321	133	41%	17	5%	150	47%
Logements locatifs		284	117	41%	16	6%	133	47%
Logements sociaux publics		167	87	52%	12	7%	99	59%
Logements locatifs privés		117	31	26%	4	3%	35	30%
Logements locatifs privés conventionnés		42	19	45%	2	5%	21	50%
Logements locatifs privés libres		75	11	15%	5	7%	16	21%
Accession à la propriété		37	16	43%	1	3%	17	46%
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS		44 u 3 037 m2	16 u 2 390 m2	36%	2 u 462 m2	5%	16 u 2 390 m2	36%
Activité économique remise sur le marché		34 u 1 897 m2	10 u 1 212 m2	29%		0%	10 u 1 212 m2	29%
Activité économique locaux loués		8 u 603 m2	4 u 637 m2	50%		0%	4 u 637 m2	106%
Equipements		2 u 537 m2	2 u 541 m2				2 u 541 m2	
BICYCLETTERIES		4 u 384 m2	1 u 244 m2	25%	2 u 486 m2	50%	3 u 730 m2	75%
				64%		127%		190%

1. Action foncière

Les conditions d'acquisition sur le marché pèsent à nouveau en 2018 sur la réalisation des opérations de recyclage. (cf. Veille foncière en supra)

Ce niveau de prix a ralenti le rythme de réalisation du programme de recyclage fixé à la concession, du moins aux conditions économiques définies au contrat : ainsi, si l'on ne tient pas compte du stock transféré depuis la première concession en 2014, seul 42 % du programme d'acquisition de programmes de logements prévu sur la période 2014/2018 a pu être réalisé.

L'objectif reste en effet de se tenir au plus près des prix d'acquisition prévus au budget prévisionnel initial, quitte à acheter moins d'immeubles que prévu. Le niveau de prix auquel se maintient le marché, conjugué aux volumes de travaux nécessaires, constitue donc un véritable handicap dans la production de logements sociaux ou en accession à prix maîtrisé.

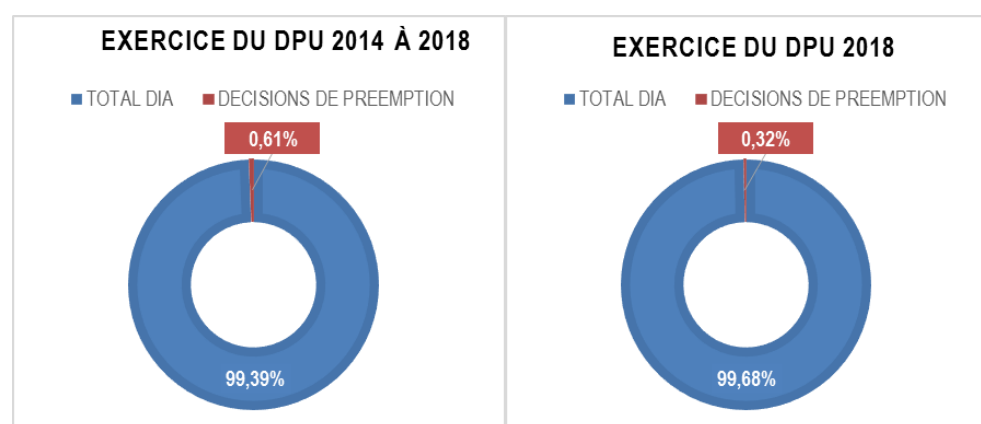
A cela s'ajoute le fait que les acquisitions sous procédure: préemption avec fixation judiciaire de prix et expropriations pour cause d'utilité publique, prennent du temps. L'acquisition de près de 20 biens devrait aboutir entre 2019 et 2020.

2. Droit de préemption urbain

Sur **1 898 DIA** déposées dans l'année 2018, **6** ont fait l'objet d'une **décision de préemption**, soit un **taux de préemption 0.32 %** dans le périmètre de la concession.

3 immeubles ont été acquis dans le cadre de l'exercice délégué du DPU : 1 au prix de sa mise en vente, 2 à un prix négocié avec le vendeur.

3 immeubles font l'objet d'une procédure de fixation de prix par le juge.



3. Acquisitions foncières

Acquisitions en 2017

8 immeubles et 2 lots à démolir ont été acquis dans l'année, pour un montant global de 3 289 400 €.

Ils permettront la production de 29 logements dont 19 en locatif privé et 10 en logement social public, ainsi que celle de 5 locaux tertiaires. 2 entre eux sont destinés à la démolition dans le cadre de curetages de cœurs de parcelles faisant l'objet d'une DUP de restauration immobilière.

Sur les 10 biens acquis :

- 1 l'a été à l'amiable
- 6 à l'issue d'une négociation dans le cadre du DPU
- 3 après fixation de prix par le juge de l'expropriation dans le cadre d'une préemption

N° voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits	Surface activités écos/éqpt produite
254	Sainte Catherine	Locatif social	5	1	86
9	Garat	Locatif privé	2	1	53
5	Bergeret	Locatif privé	4	0	0
51	Francin	Locatif privé	3	0	0
37	Saint François	Locatif privé	3	1	62
68	Kleber	Démolition	0	0	
122	Kleber	Locatif social	5	1	30
31-33	Vignes	Locatif privé	4	0	
58	Yser	Locatif privé	3	1	75
52	Lafontaine	Démolition	0	0	0

Au regard des objectifs annuels (*) du contrat de concession, l'avancement cumulé des acquisitions en capacité de production est le suivant :

LES ACQUISITIONS FONCIERES inclus stock transféré	Avancement cumulé	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
	Au 31 12 2018		
Acquisitions logements	245	72%	76%
Logement social	138	79%	83%
Accession à la propriété	24	67%	65%
Locatif privé à réhabiliter dont Locatif privé sans travaux VIR	83	64%	71%
Acquisitions activités écos & autres	4 926 m2	169%	166%
Commerces & activités écos	4 384 m2	152%	159%
Locaux résidentiels	542 m2	271%	271%

(*) % du prévisionnel de la période = avancement rapporté aux prévisions sur la période 2014/2017 – avancement global en % = avancement au regard du prévisionnel de la concession 2014/2020

4. Cessions

En 2018, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 2 209 591 €, correspondant à la production suivante :

a) 17 logements

- 12 logements destinés à du locatif privé
- 5 logements destinés à une acquisition par un bailleur social

N° voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits	Surface activités écos/éqpt produite
8	Planterose	Locatif privé	3	0	
6	Planterose	Locatif privé	1	0	
9	Bouvières	Locatif privé	4		
254	Sainte Catherine	Locatif social	5	1	86
30	Meynard	Locatif privé	4	1	87

b) Autres locaux

N° voie	Nom de voie	Destination	Nombre activités éco /équipt produits	Surface activités écos/éqpt produite
5	Saint Christoly Yser	Parking	0	0
		Activité économique	1	112

c) Cumul des biens recyclés depuis 2014 :

LES VENTES	Avancement cumulé	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
	Au 31 12 2018		
Ventes immeubles logements	136	67%	64%
Logement social	87	106%	70%
Accession à la propriété	15	45%	75%
Locatif privé à réhabiliter	34	44%	51%
Ventes activités écos & autres	2 389 m2	101%	81%
Commerces & activités écos	1 848 m2	821%	77%
Autres locaux	541 m2	147%	147%
Locaux résidentiels	0 m2	0%	0%
Stationnements	43		100%

d) Stock de biens à recycler constitué à fin 2017

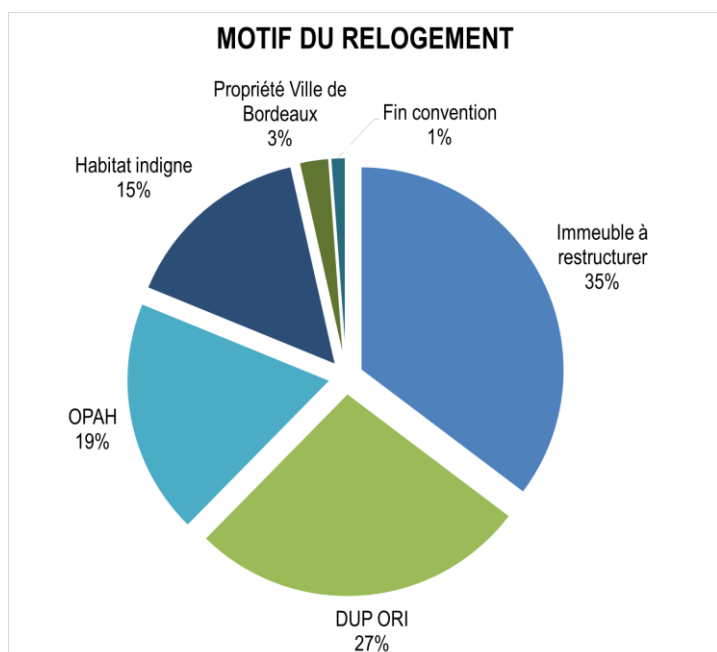
Destination	Nombre logements	Nombre locaux activité économique & équipement	Surface locaux activité économique & équipement
Logement en accession à la propriété	9		
Logement locatif privé	48	6	516 m2
Logement social public	51	5	540 m2
Autres logements (lié à équipement)	1		
Locaux économiques		2	462 m2
Équipement public		5	1 019 m2
Total	109	18	2 537 m2

Le rythme du recyclage devrait connaître une intensification en 2019, compte tenu du stock constitué et de l'aboutissement d'un certain nombre de procédures d'acquisition.

D. Relogement et accompagnement social

Au 31 12 2018, 85 ménages ont été relogés définitivement, dont 18 sur l'année 2018.

1. Motif du relogement :

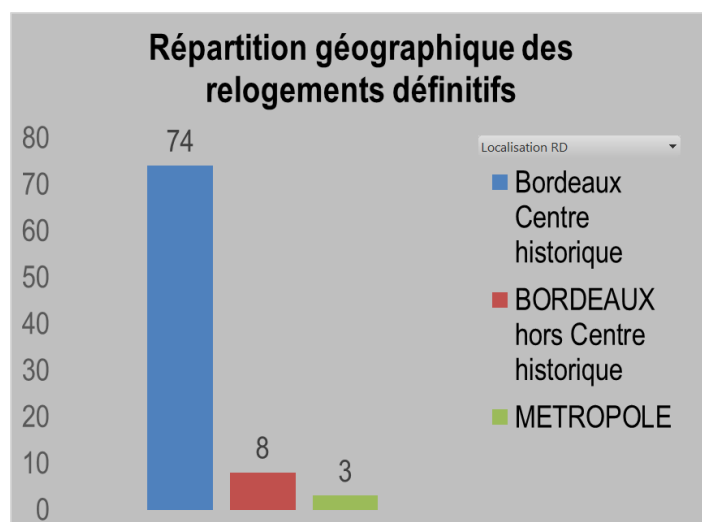


53% des relogements sont motivés par l'état de **dégradation de l'immeuble** dans lequel le locataire réside
= immeubles acquis par InCité pour restructuration lourde + habitat indigne

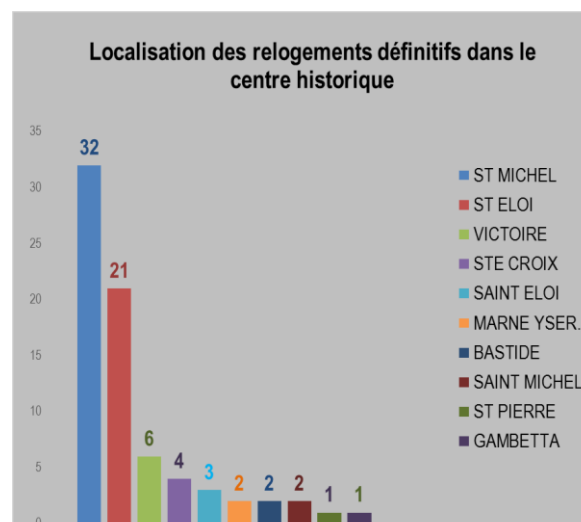
46% du fait de **travaux d'amélioration engagés par le propriétaire**
= OPAH + ORI

2. Lieu et parc de relogement :

a) Localisation géographique des relogements définitifs

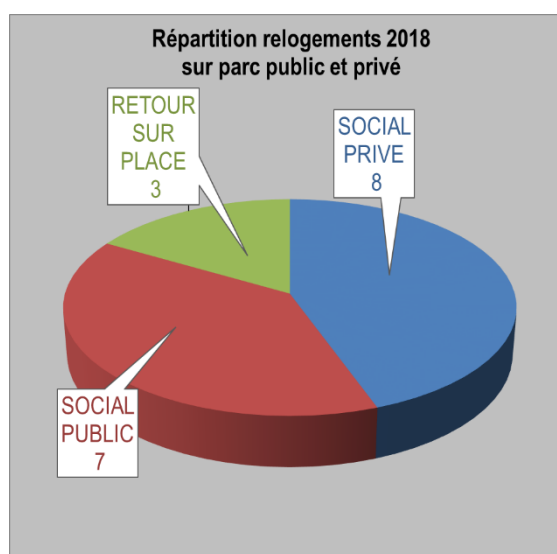
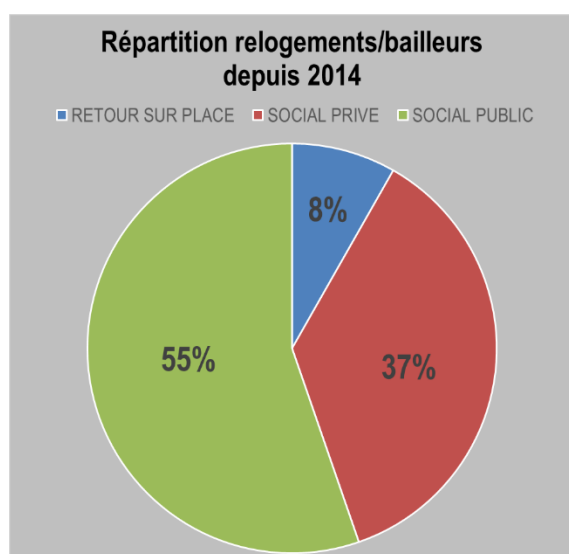


Depuis 2014 :
87 % des relogements définitifs sont réalisés **dans le centre historique**
9.5 % sur d'autres quartiers de Bordeaux
3.5 % hors Bordeaux



Depuis 2014 :
72 % des relogements définitifs réalisés dans le centre historique le sont sur les quartiers **Saint Michel et Saint Eloi**

b) Parc d'accueil du relogement définitif



V. Perspectives à fin d'opération et actualisation du bilan

Le rythme des acquisitions foncières a été plus lent que prévu à l'origine, du fait de la situation du marché immobilier et de la difficulté à trouver des biens qui répondent aux critères d'équilibre économique définis dans la concession, d'une part, des délais nécessaires à l'aboutissement de certaines procédures d'autre part.

Le stock s'il a pu être constitué sur la fin de la concession, ne pourra néanmoins être commercialisé en totalité d'ici juin 2020.

Par ailleurs, le rythme des ventes a été plus lent que prévu :

- * Difficultés à mobiliser les bailleurs sociaux sur le parc qui leur est destiné
- * Programmes d'accession à la propriété vendus après travaux : leur finalisation a été longue du fait notamment de la difficulté à trouver des entreprises, puis à respecter l'économie du projet
- * Augmentation du nombre de procédures contentieuses avec des preneurs, des riverains, des squatteurs... qui ralentissent le rythme de production

La conjonction de ces deux phénomènes a généré des délais de portage plus longs et de ce fait des coûts de gestion intercalaire plus élevés : surveillance, entretien, TFPB...

Si le décalage induit dans la production ne permet pas d'achever les **opérations au 30 06 2020**, le stock qui sera constitué et en cours de traitement à cette échéance permettra, **à terminaison**, de tenir les objectifs en matière de production de logements et de dépasser largement les objectifs en matière de locaux destinés à des activités économiques et équipements résidentiels.

LES VENTES	EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2020				RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	PREVISIONNEL ACTUALISE		Evolution / CRACL initial			PREVISIONNEL ACTUALISE		Evolution / CRACL initial	
Ventes immeubles logements	211	<small>part de la production</small>	-110	-34%	109	320	<small>part de la production</small>	-1	0%
Logement social	124	59%	-43	-26%	55	179	56%	12	7%
Accession à la propriété	20	9%	-17	-46%	4	24	8%	-13	-35%
Locatif privé à réhabiliter	67	32%	-50	-43%	50	117	37%	0	0%
Locatif privé sans travaux VIR	0		0		0	0	0%	0	
Ventes activités écos & autres	3 951 m2		990 m2	33%	1 776 m2	5 727 m2	<small>part de la production</small>	2 766	93%
Commerces & activités écos	3 056 m2	77%	663 m2	28%	1 111 m2	4 167 m2	73%	1 774 m2	74%
Autres locaux	541 m2	14%	173 m2	47%	477 m2	1 018 m2	18%	650 m2	177%
Locaux résidentiels	354 m2	9%	154 m2	77%	188 m2	542 m2	9%	342 m2	171%
Stationnements	43		0	0%	0	43		0	0%

L'évolution cumulée des composantes économiques des opérations de recyclage, qui pèsent pour 86% des dépenses et 68% des recettes impose une mise à jour du bilan prévisionnel de l'opération, tant en dépenses qu'en recettes. (cf bilan actualisé en infra)

L'actualisation est présentée au regard du budget prévisionnel initial, en tenant compte de la temporalité des opérations :

Prévisions Traité de concession	Prévisions d'avancement au 30 06 2020	Projection bilan à terminaison des opérations
---------------------------------	---------------------------------------	---

Cette actualisation met en évidence un besoin de financement complémentaire du déficit de recyclage foncier d'un montant de 3 200 000 €, dont la prise en charge est assurée par la Ville de Bordeaux.

La Métropole, en responsabilité de l'opération du fait du transfert de compétences organisé par la loi « MAPTAM » aura en responsabilité d'assurer la reprise et/ou le transfert à une nouvelle opération, du stock restant à recycler au 30 06 2020.

Elle est également sollicitée, conformément aux termes du Traité de concession, pour apporter à l'opérateur une avance de trésorerie d'un montant de 7 000 000 € afin de lui permettre de faire face au décalage des opérations de recyclage dans le calendrier. Cette avance sera remboursée par l'opérateur à la liquidation de l'opération et au plus tard le 31 12 2020.

BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

DEPENSES	PREVISIONNEL Traité de concession		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020				EVOLUTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	2014/2020		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial	
Etudes pré opérationnelles	429 726	1%	205 022	0,4%	-224 703	-52%	230 022	0,4%	-199 703	-46%
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		87 558		-61 653	-41%	92 558		-56 653	
Assistance foncière & procédures	119 368		55 027		-64 341	-54%	72 027		-47 341	
Assistance juridique	59 684		62 438		2 753	5%	65 438		5 753	
Diagnostics techniques	101 463		0		-101 463	-100%	0		-101 463	
Acquisitions foncières	30 935 295	58%	34 301 181	64%	3 365 886	11%	35 120 781	62%	4 185 486	14%
Logement social	11 813 531		13 741 233		1 927 702	16%	13 848 333		2 034 802	
Accession à la propriété	5 914 916		2 196 322		-3 718 594	-63%	2 196 322		-3 718 594	
Locatif privé à réhabiliter	10 472 172		12 769 562		2 297 390	22%	13 187 062		2 714 890	
Activités écos & autres	1 429 754		3 128 558		1 698 804	119%	3 128 558		1 698 804	
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	748 949		906 905		157 956	21%	1 201 905		452 956	
Frais d'acquisition	555 974		1 558 601		1 002 627	180%	1 558 601		1 002 627	
Relogement, accompagnement social	341 732	1%	348 389	1%	6 657	2%	370 889	0,7%	29 157	9%
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		257 517		-6 965	-3%	267 517		3 035	
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	77 250		90 872		13 622	18%	103 372		26 122	
Gestion intercalaire	1 134 445	2%	3 343 873	6%	2 209 428	195%	3 546 123	6%	2 411 678	213%
Protection patrimoine, surveillance	149 210		746 186		596 976	400%	806 186		656 976	
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		2 527 878		1 708 625	209%	2 667 128		1 847 875	
Charges de copropriété	165 981		69 809		-96 173	-58%	72 809		-93 173	
Travaux	9 845 759	18%	7 616 900	14%	-2 228 859	-23%	9 516 900	17%	-328 859	-3%
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806		3 071 951				4 971 951			
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		3 426 238		-1 995 275	-21%	3 426 238		-95 275	-1%
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0				0			
Honoraires techniques	1 314 692		1 113 821				1 113 821			
Frais de commercialisation	238 474		4 889		-233 585	-98%	4 889		-233 585	
Communication	295 445	1%	90 807	0,2%	-204 638	-69%	100 807	0%	-194 638	-66%
Divers	214 874	0%	133 786	0,3%	-81 088	-38%	153 786	0%	-61 088	-28%
Rémunération concessionnaire	6 208 611	12%	6 143 028	11%	-65 583	-1%	6 143 028	11%	-65 583	-1%
Part forfaitaire	4 859 941		4 859 941		0	0%	4 859 941		0	
Part variable	1 278 670		1 213 087		-65 583	-5%	1 213 087		-65 583	
Forfait clôture opération	70 000		70 000		0	0%	70 000		0	
Frais financiers	1 484 452	3%	1 306 643	2%	-177 809	-12%	1 306 643	2%	-177 809	-12%
TOTAL CHARGES HT	53 300 897		53 489 629		188 732	0,4%	56 488 979		3 188 082	6%

BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

RECETTES	PREVISIONNEL DE REFERENCE Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020				PROJECTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	
Ventes immeubles logements	31 957 841	60%	17 974 350	41%	-13 983 491	-44%	27 885 458	49%	-4 072 383	-13%
Logement social	5 936 251		5 392 950		-543 301	-9%	7 739 360		1 803 109	30%
Accession à la propriété	8 520 255		4 815 746		-3 704 508	-43%	5 517 841		-3 002 413	-35%
Locatif privé à réhabiliter	17 501 335		7 765 653		-9 735 682	-56%	14 628 256		-2 873 079	-16%
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729									
Ventes activités écos & autres	3 966 109	7%	3 626 416	8%	-339 692	-9%	4 863 948	9%	897 840	23%
Commerces & activités écos	2 459 886		2 026 766		-433 120	-18%	2 458 766		-1 120	0%
Autres locaux	1 121 223		1 047 285		-73 938	-7%	1 362 645		241 422	22%
Locaux résidentiels	385 000		552 365		167 365	43%	1 042 537		657 537	171%
Stationnements	0		692 221	2%	692 221		692 221	1%	692 221	
Gestion temporaire	874 676	2%	1 326 785	3%	452 109	52%	1 418 185	3%	543 509	62%
Logements	470 769		603 576		132 807	28%	678 776			44%
Commerces	403 907		406 319		2 412	1%	417 019			3%
Autres Produits	0		316 890		316 890		322 390			
Subventions	3 083 918	6%	4 076 063	9%	992 145	32%	5 197 320	9%	2 113 402	69%
ANRU PNRQAD	2 226 443		3 240 571		1 014 128	46%	3 756 948			0,687421492
METROPOLE PNRQAD	857 475		735 492		-121 983	-14%	1 040 372			0,213297181
Autres subventions	0		100 000		100 000		400 000			
Participation au bilan Ville de Bordeaux	10 200 000	19%	13 400 000	30%	3 200 000	31%	13 400 000	24%	3 200 000	31%
Participation au bilan Bordeaux Métropole	3 000 000	6%	3 000 000	7%	0	0%	3 000 000	5%	0	0%
Produits financiers	66 920	0%	28 715	0%	-38 205	-57%	31 849	0%	-35 071	-52%
TOTAL PRODUITS HT	53 149 463		44 124 549		-9 024 914	6%	56 488 980		3 339 517	6%
VALEUR DU STOCK RESTANT A RECYCLER	-		9 365 081							
TOTAL PRODUITS	53 149 463		53 489 630							

RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	PREVISIONNEL DE REFERENCE Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020		PROJECTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE	
	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial
	-151 434	0%	0	151 434	0	151 433

PROGRAMME PREVISIONNEL ACTUALISE DU RECYCLAGE FONCIER

LES ACQUISITIONS FONCIERES inclus stock transféré	PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION PROGRAMME ACQUISITIONS AU 30 06 2020				EVOLUTION PROGRAMME ACQUISITIONS A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
			ACTUALISE GLOBAL	Evolution / PGM initial		ACTUALISE GLOBAL	Evolution / PGM initial			
Acquisitions logements	321		314	-7	-2%	320	-1	0%		
Logement social	167		177	56%	10	6%	179	56%	12	7%
Accession à la propriété	37		24	8%	-13	-35%	24	8%	-13	-35%
Locatif privé à réhabiliter dont Locatif privé sans travaux VIR	117		113	36%	-4	-3%	117	37%	0	0%
Acquisitions activités écos & autres	2 961 m2		5 727 m2	2 766 m2	93%	5 727 m2	2 766 m2	93%		
Commerces & activités écos	2 761 m2		5 185 m2	2 424 m2	88%	5 185 m2	2 424 m2	88%		
Locaux résidentiels	200 m2		542 m2	342 m2	171%	542 m2	342 m2	171%		

LES VENTES	PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2020				EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
			PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial			
Ventes immeubles logements	321	part de la production	211	part de la production	-110	-34%	320	part de la production	-1	0%
Logement social	167	52%	124	59%	-43	-26%	179	56%	12	7%
Accession à la propriété	37	12%	20	9%	-17	-46%	24	8%	-13	-35%
Locatif privé à réhabiliter	117	36%	67	32%	-50	-43%	117	37%	0	0%
Locatif privé sans travaux VIR		0%	0		0		0	0%	0	
Ventes activités écos & autres	2 961 m2		3 951 m2	990 m2	33%	5 727 m2	part de la production	2 766	93%	
Commerces & activités écos	2 393 m2	81%	3 056 m2	77%	663 m2	28%	4 167 m2	73%	1 774 m2	74%
Autres locaux	368 m2	12%	541 m2	14%	173 m2	47%	1 018 m2	18%	650 m2	177%
Locaux résidentiels	200 m2	7%	354 m2	9%	154 m2	77%	542 m2	9%	342 m2	171%
Stationnements	43		43		0	0%	43		0	0%

ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL :

A. Subventions appelées au 31 12 2018 mais restant à percevoir

Opération	Date de demande	Financeur	Montant appelé non versé
4 Rue Dabadie	14/12/2018	ANRU	32 714,73 €
23 Rue de Bouviers	12/12/2018	ANRU	67 182,71 €
10 Rue des Menuts	16/11/2018	ANRU	7 200,00 €
20 Rue du Four	16/11/2018	ANRU	7 200,00 €
58 Rue de la Fusterie	19/11/2018	ANRU	11 436,00 €
76/78 Rue des Faures	14/12/2018	ANRU	24 233,89 €
6 Rue Tiffonet	12/12/2018	ANRU	33 397,11 €
1/3 Rue Bergeon	14/12/2018	ANRU	34 963,36 €
10 Rue de la Sau	16/11/2018	ANRU	19 509,45 €
1/3 Rue Bouquière	12/10/2018	ANRU	224 999,95 €
73 Rue de la Rousselle	14/12/2018	ANRU	36 417,48 €
9 Rue Renière	14/12/2018	ANRU	42 537,90 €
			541 792,58 €

B. Acquisitions de l'exercice 2018

N° voie	Voie	Nom de voie	Montant acquisition
52 rue	Lafontaine		13 000 €
68 rue	Kléber		39 000 €
58 cours	Yser		273 762 €
31-33 rue	Vignes		450 000 €
37 rue	Saint François		455 000 €
51 rue	Francin		387 600 €
5 rue	Bergeret		363 038 €
9 rue	Garat		220 000 €
122 rue	Kleber		358 000 €
254 rue	Sainte Catherine		680 000 €

C. Ventes de l'exercice 2018

N° voie	Voie	Nom de voie	Prix de vente HT
5 cours	Yser		156 500 €
8 rue	Planterose		235 648 €
6 rue	Planterose		190 335 €
30 place	Meynard		479 167 €
9 rue	Bouviers		437 240 €
254 rue	Sainte Catherine		704 700 €
	Saint Christoly		6 000 €

Avenant n° 1 à la concession d'aménagement « requalification du centre historique de Bordeaux » portant transfert de la concession au titre de l'article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales

Entre

Bordeaux Métropole représentée par....., en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du

Ci-après dénommée « le Concédant »

Et

La ville de Bordeaux représentée par, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée «la collectivité»

Et

InCité SA d'économie mixte au capital de €, dont le siège social est à Bordeaux, immatriculée au RCS, représentée par M. Benoit Gandin

Ci-après dénommée «le concessionnaire»

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Par concession d'aménagement signée le 22 mai 2014, la ville de Bordeaux a concédé à Incité la réalisation de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux.

La concession a été conclue au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

L'objectif de l'opération est de :

- Favoriser la mutation des secteurs de potentiels repérés grâce au projet (re)centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé ;
- Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés et à aider les accédants à la propriété ;
- Développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries, ...)

La durée du contrat est fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet soit une expiration contractuellement prévue en juin 2020.

Ladite concession d'aménagement a été conclue au risque de la ville de Bordeaux.

Par une délibération n°2015-0207 du 27 novembre 2015, Bordeaux Métropole a acté les transferts de compétences en matière d'habitat « *amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne* »

Ce transfert de compétence emportait transfert de plein droit de la concession d'aménagement « *requalification du centre historique de Bordeaux* » à Bordeaux Métropole. Néanmoins, conformément à la possibilité ouverte par la délibération 2015-0207 du 10 avril 2015, la Ville de Bordeaux continue à exercer par délégation la compétence sur les procédures d'aménagement (restauration immobilière, DUP acquisitions).

Le présent avenant n°1 à la concession d'aménagement a pour objet suite à ce transfert la substitution de Bordeaux Métropole dans les droits et obligations de la ville de Bordeaux dans la concession d'aménagement.

Il vise également à préciser que :

- La ville de Bordeaux, collectivité concédante initiale, versera la participation dont le montant total a été réévalué à 13 400 000 €.
- Bordeaux Métropole consent à la SEM Incité en sa qualité d'aménageur concessionnaire une avance de trésorerie de 7 M€ remboursable à la liquidation de la concession

Les engagements pris par InCité envers les tiers au titre de la concession d'aménagement et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à Bordeaux Métropole.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : SUBSTITUTION DE BORDEAUX METROPOLE

Bordeaux Métropole est substituée dans les droits et obligations de la Ville de Bordeaux au titre de la concession d'aménagement conclue le 22 mai 2014 pour la « *requalification du centre historique de Bordeaux* » à l'exception du versement du complément de participation, dont le montant est réactualisé, qui est, comme précisé à l'article 3 du présent avenant, à la charge de la collectivité concédante initiale : la ville de Bordeaux. La participation de Bordeaux Métropole reste fixée à 3 000 000 €.

Le concédant Bordeaux Métropole s'engage au respect de l'ensemble des dispositions de la concession d'aménagement tel que conclu entre la ville et la SEM InCité.

ARTICLE 2 : FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

L'article 24.6 «*Participation du concédant et d'autres collectivités publiques au coût de l'opération*» est ainsi modifié :

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la participation du concédant et des autres collectivités publiques au coût de l'opération d'aménagement objet de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant de 16,4 M€ hors taxes auquel il conviendra, en tant que de besoin, d'ajouter la TVA au taux applicable au jour de chaque versement.

Une participation financière de 3 M€ sera versée par Bordeaux Métropole au bilan de l'opération dans les conditions fixées ci-dessous

- Versements déjà effectués au 31 12 18 : 2 800 000 €
- Année 2020 : 200 000 €

Une participation financière de 13,4 M€ sera versée par la ville de Bordeaux au bilan de l'opération dans les conditions fixées ci-dessous

- Versements déjà effectués au 31 12 18 : 9 000 000 €
- Année 2019 : 1 200 000 €
- Année 2020 : 3 200 000 €

Le solde de la participation de la ville de Bordeaux sera versé au plus tard 3 mois avant expiration du contrat de concession.

L'article 24.8 «*avances de trésorerie* » est ainsi complété :

Bordeaux Métropole consent, dans les conditions prévues à la convention dédiée, à la SEM InCité en sa qualité de concessionnaire, une avance de trésorerie de 7 M€ remboursable en une seule fois à la liquidation de la concession.

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET ET CARACTERE EXECUTOIRE

Le présent avenant prendra effet dès la signature simultanée des représentants de chaque partie et acquiert son caractère exécutoire après avoir été transmis au contrôle de légalité

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes les autres clauses et conditions générales de la convention d'aménagement demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à

La ville de Bordeaux	Bordeaux Métropole	Incité
Le :	Le :	Le :
.....
.....
Monsieur le Maire	Monsieur le Président	Monsieur Son Directeur général

D-2019/185

Avenant n°1 à la convention pour le renouvellement urbain de Claveau - Approbation - Autorisation

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

Mesdames, Messieurs,

Le projet de redéveloppement de la cité Claveau formalisé par une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis, et adoptée par la délibération 2015/363 du Conseil municipal le 15 juillet 2015, est entré en phase opérationnelle début 2016.

Conformément à la convention, les actions pour le renouvellement de la cité Claveau se sont déployées autour des objectifs suivants :

1/ l'habitat :

- Rénover et redévelopper l'habitat, afin de faire face à l'évolution démographique des résidents (vieillesse de la population, agrandissement des familles)
- Développer une offre de logements complémentaires afin de favoriser la mixité sociale
- Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables

2/ valoriser les espaces publics :

- Requalifier les voies dont certaines fortement dégradées
- Repenser le stationnement
- Dégager une continuité verte et réaffirmer le caractère de cité-jardin de Claveau en valorisant et renforçant la végétalisation des espaces publics
- Aménager des places publiques de quartier
- Clarifier et simplifier les statuts fonciers publics/privés

Le travail, dans un processus constant de co-construction avec les habitants et les acteurs du quartier, a donné lieu au démarrage de plusieurs chantiers de requalification d'espaces publics, à des actions en faveur d'extensions des jardins et une requalification d'une grande partie du patrimoine Aquitanis avec les travaux systématiques sur les maisons.

Des évolutions programmatiques ont été proposées par Aquitanis et validées par le Comité de Pilotage en date du 12 décembre 2017. Ces évolutions concourent aux objectifs de la convention initiale et sont les suivantes :

- La convention initiale prévoyait la démolition de 13 logements Aquitanis, avec reconstitution de l'offre. L'avenant n°1 propose la démolition de 39 logements, dont l'offre sera reconstituée sur le quartier. Les immeubles démolis permettront d'améliorer le fonctionnement urbain du quartier en créant des aérations ou permettront de libérer les emprises nécessaires à la densification du quartier.
- L'avenant n°1 précise l'objectif de renouvellement de l'offre d'habitat et de mixité avec la construction de 127 nouveaux logements, décomposés en petits programmes, sur des emprises foncières à la fonction aujourd'hui indéfinie, souvent en cœur d'îlot. La programmation prévisionnelle et la typologie des logements qui seront construits sont détaillées dans l'avenant et proposent une répartition de 57 logements en accession libre (45%), 42 logements locatifs sociaux, dont 39 en reconstitution de l'offre démolie (34%), et 28 logements en accession sociale (21%).
- La réhabilitation de l'ensemble des maisons individuelles de Aquitanis (243 maisons) sera réalisée : parmi elles, 80 pavillons pourront être vendus, après rénovation suite à l'approbation du Conseil Municipal de Bordeaux par délibération D2018/381 du 15 octobre 2018, et à l'autorisation de vente délivrée par Bordeaux Métropole en date du 30 novembre 2018

Ces évolutions impliquent une modification des termes de la convention et du tableau financier annexé à la convention initiale pour adapter la participation prévisionnelle de la Ville de Bordeaux, étant entendu que la participation de la Ville de Bordeaux pour ce qui concerne la production des 42 logements locatifs sociaux sera soumise à des délibérations opération par opération sur la base du règlement d'intervention des aides à la production de logements sociaux.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Maire à :
- signer l'avenant à la convention jointe

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

Ville de Bordeaux – Bordeaux Métropole - Aquitanis

Convention pour le redéveloppement de Claveau à Bordeaux

Avenant N°1



SOMMAIRE

Ceci expose, il a été convenu ce qui suit :	4
Préambule	5
Le « préambule » de la convention est ainsi modifié :	5
Historique et contexte général du projet	5
Le Projet.....	10
Article 1 – Le contenu du projet urbain	10
Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet.....	25
Article 4 – La concertation, l’information et la communication sur le projet.....	25
Les Actions du Programme Contribuant a la Réussite du Projet	26
Article 5 – Les opérations.....	26
Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases	30
Article 7 – L’échéancier de réalisation	30
Article 8 – Les engagements financiers des signataires.....	30
Article 9 – Les mesures en matière d’insertion par l’économique	30
Article 10 – La Gestion Urbaine de Proximité (GUP).....	30
Dispositions Diverses	31
Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle	31
Article 12 – Les avenants à la convention.....	31
Article 13 – Date d’effet et durée de la convention	31
Signatures	32
Annexe 1 – Tableau financier	0
Annexe 2 – Orientation d’aménagement et de programmation (1 ^{er} mars 2014).....	0
Annexe 3 – Plan de localisation des démolitions du quartier Claveau.....	2

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

La Ville de Bordeaux, Hôtel de Ville, Place Pey-Berland 33077 Bordeaux cedex
Représentée par Monsieur Nicolas Florian, Maire dûment habilité par la délibération du
Conseil Municipal 2019-XXXX du 29 avril 2019.

ET

Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle - 33045 - Bordeaux Cedex représentée
par son Président en exercice, Monsieur Patrick Bobet, et agissant en vertu de la délibération
du 2019-XXXX du 26 avril 2019.

ET

Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, 1 avenue André Reinson BP 239
33028 Bordeaux représenté par sa Présidente en exercice, Madame Béatrice de François, et
agissant en vertu de la délibération du 20 mai 2015.

ce qui suit :

PREAMBULE A L'AVENANT

Le projet de redéveloppement de la cité Claveau, formalisé dans la présente convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis en 2015, est entré depuis le début de l'année 2016 en phase opérationnelle.

Les objectifs poursuivis sur la Cité Claveau vont de l'intérieur du logement, à ses fonctions secondaires (stationnement, jardin...), jusqu'aux exigences d'aménités de la Cité et de son lien avec le quartier, à savoir :

- Rénover et re développer l'habitat pour l'inscrire dans le cadre d'un développement durable
 - Permettre aux logements de s'adapter aux évolutions familiales : au vieillissement de la population (réorganisation des rez-de-chaussée) ; à l'agrandissement de la famille (pièce supplémentaire).
 - Développer une offre de logements complémentaire afin de favoriser la mixité et développer des parcours résidentiels au sein du quartier.
 - Faire de l'évolution du logement une opportunité pour développer des systèmes d'apport énergétiques durables avec un objectif de diminution des charges et de réduction de l'impact environnemental.
 - Travailler les seuils et les jardins comme des prolongements de l'habitat, en les redessinant dans le cadre d'une simplification foncière.
 - Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables.
 - Repenser le stationnement. Combiner par la même occasion le stationnement à d'autres services et programmes (eau, ordures ménagères, énergie...).

- Valoriser les espaces publics et augmenter les espaces de nature dans une gestion écologique des sols
 - Prendre en compte la qualité patrimoniale de cet ensemble urbain que constitue la Cité, significative d'une manière d'organiser et de penser à la Reconstruction.
 - Appuyer le développement de Claveau sur les qualités du plan d'origine (orientation et implantation des constructions, structuration par les vides...).
 - Travailler sur la hiérarchie des voies
 - Dégager une continuité « verte » centrale qui accroche la rue Achard à l'avenue de Labarde, où les modes doux sont priorités.
 - Travailler sur la perméabilité des espaces (agrément) mais aussi des sols (filtrage) pour gérer la question hydraulique ; mettre en valeur la porosité piétonne du site.
 - Clarifier la perception des statuts fonciers (publics/privés) et en orienter l'usage, si nécessaire déplacer les limites.

- Articuler le quartier aux axes structurants et au grand paysage
 - Ouvrir le quartier vers l'extérieur en suscitant des mobilités résidentielles.

- Poursuivre l'équipement du quartier en suscitant l'installation d'espaces productifs de nature et autres lieux d'affluence (places publiques, petits équipements, ...).
- Etendre le parcours ménagé à l'intérieur de la Cité à ses abords, Garonne et Cité Labarde, en privilégiant les cheminements doux.

De manière générale, le re développement de Claveau s'appuie sur six qualités architecturales, paysagères et urbaines :

- Les jardins qui sont plus des éléments du logement que de simples espaces verts à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants.
- 28 degrés par rapport à l'axe Nord-sud ou un autre système qui offre une certaine distance entre l'espace intime du logement et l'espace de circulation de la rue, tout en favorisant la sensation d'espace.
- La flexibilité des extensions qui, maîtrisées et optimisées, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle.
- Les grands éléments métropolitains, prêts à être regardés ou utilisés, doivent être mis en valeur (pont d'Aquitaine, Garonne, Tramway) dans la mesure où ils expriment la position de Claveau au cœur de la métropole Bordelaise.
- La porosité qu'il ne s'agit pas d'imposer totalement et globalement mais plutôt de développer finement dans les cœurs d'îlots pour relativiser la notion classique de devant et arrière de la ville traditionnelle. Les places publiques qui sont une occasion rare à Claveau peuvent, si ces lieux sont re déterminés et clarifiés, d'une façon pertinente tendre à dessiner une nouvelle forme.

Dés le démarrage, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis ont affiché la volonté de déployer un processus de co-construction de ce projet destiné à faire de Claveau un nouveau modèle durable, une cité-jardin réactualisée au cœur de la métropole bordelaise. Le renouveau de Claveau doit se faire avec ses habitants et ses usagers dans une logique de participation et de co-production.

Initié sur le premier semestre 2016, il permet d'associer habitants et acteurs locaux pour imaginer et construire ensemble la cité de Claveau de demain.

Le processus de co-construction est rapidement devenu stimulateur du projet au rythme des rendez-vous réguliers organisés sur l'année 2016-2017.

Ces derniers ont permis d'ancrer le projet de redéveloppement de la cité Claveau dans les attentes et les envies des personnes qui font le territoire et d'en mesurer l'acceptabilité progressive.

Cela a conduit à des évolutions programmatiques validées en Comité de pilotage en date du 12 décembre 2017. Il convient donc d'officialiser ces évolutions programmatiques par la signature d'un avenant n°1 à la convention tripartite, avenant prévu à l'article 12 de cette convention, qui autorise d'en modifier la rédaction initiale. Il est, ici, rappelé que cet avenant s'inscrit en continuité des objectifs poursuivis.

Ceci expose, il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le « préambule » de la convention est ainsi modifié :

Historique et contexte général du projet

PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le territoire concerné est situé dans le quartier de Bacalan au nord de Bordeaux sur la rive gauche de la Garonne.



L'HISTOIRE DE LA CONSTRUCTION DU QUARTIER CLAVEAU

Dans les années 1950, la crise du logement qui frappe Bordeaux comme le reste de la France, rend impérieuse la nécessité de créer de nombreux logements, et de nouveaux quartiers.

Dès 1949, la Ville de Bordeaux envisage de construire des logements sur le site de l'ancien Domaine de Claveau.

Au moment de sa création, Claveau fut pensé comme une cité jardin.

Plusieurs plans se sont succédés durant les premières années, mais tous se basaient sur l'idée d'un village ou d'une cité en relation à la fois avec la ville et la nature.

Une première tranche de 4 immeubles collectifs comprenant au total 80 logements de type 5 est réalisée. Ces logements sont aujourd'hui détruits. Suivent les deuxième et troisième tranches (1955-1957) comptant 405 maisons individuelles à étage, réparties autour de placettes. L'opération ne porte pas seulement sur les logements, mais comprend également de nombreux équipements collectifs avec groupe scolaire, crèche, piscine...

Ces habitations installées au milieu de larges espaces verts constituent à l'époque une innovation.

Elles accueillent, notamment, certains occupants relogés suite aux démolitions de l'opération de rénovation urbaine dans le quartier Mériadeck. Depuis 1975, plusieurs campagnes de démolitions, reconstructions et rénovations se sont succédées.

En 2006-2007, l'ensemble de la cité Claveau, propriété Ville de Bordeaux, a été vendue à des propriétaires privés et à aquitanis, qui en assurent la gestion depuis sa livraison. **Ainsi, 251 logements appartiennent à Aquitanis, sur des terrains en pleine propriété et 15 habitations sur des espaces gérés par des Associations syndicales libres (ASL), à savoir sur les îlots 4 et 10.** Considérant le quartier Claveau et les différentes opérations résidentielles réalisées, aquitanis est donc en charge de la gestion de 428 logements dont 357 logements individuels et 71 collectifs. 89 logements appartiennent à des propriétaires privés dont l'essentiel sont des propriétaires occupants.

UN SITE DANS UN TERRITOIRE EN DÉVELOPPEMENT

Le quartier de Claveau, bien qu'à l'extrême nord de la ville de Bordeaux, côtoie l'émergence de grands projets de développement urbain. A proximité du nouveau quartier des Bassins à flots et non loin des Berges du Lac, le site de Claveau s'inscrit dans l'arc de développement durable. Il jouit par ailleurs aujourd'hui de nouvelles liaisons avec le reste de l'agglomération : arrivée du tramway et livraison du pont Chaban-Delmas.



Etat du bâti

Le quartier comptabilise une très grande majorité de logements locatifs sociaux (80%) et très peu de propriétaires occupants (moins de 20%).

Les logements du quartier Claveau sont petits. En moyenne, sur les 427 logements constitués par les maisons en R+1 accolées, ils offrent une surface de 57 m² pour les T3 et de 68,50 m² pour les T4. Les logements du quartier Claveau proposent ainsi des surfaces hors normes, sachant qu'un T3 moyen aujourd'hui est situé entre 60 et 66m² et un T4 entre 73 et 83m². Ces faibles surfaces sont compensées par la présence d'extérieurs généreux et de capacités d'extension pour les maisons.

La plupart des logements (84%) possède un jardin (d'une moyenne de 65 m²). Ce jardin a largement servi de lieu d'extension (on note en moyenne 8 m² d'extension par logement). Bien qu'il s'agisse souvent d'une nécessité d'agrandir le logement, plus que d'un choix d'espace supplémentaire, on peut considérer cette flexibilité comme une qualité.

Cette qualité d'adaptation et d'appropriation réside également dans le caractère fragmenté et répétitif des logements :

- structurellement, ils sont facilement modifiables (petite portée),
- dans l'espace, ils peuvent être étendus dans toutes les directions, au gré de la domanialité et de la gestion des vis-à-vis.

Regroupés, et malgré la répétition typologique, les logements forment entre eux des structures et des sous-structures spatiales variées. Cela s'observe en considérant les espaces extérieurs depuis l'intérieur des logements. Plusieurs typologies d'espaces publics ou collectifs peuvent donc être définies depuis cet angle d'approche.

Les logements de Claveau, du fait de leur ancienneté, ont pour la plupart besoin d'une réhabilitation d'ensemble : ils sont certes adaptables, bénéficiant de jardins, d'une bonne orientation, de vues dégagées, et ils sont fortement appropriés ; pourtant ils sont relativement petits, mal isolés, au chauffage peu efficace, et pas forcément adaptés à l'évolution des ménages (vieillesse ou agrandissement de la famille). Néanmoins, le quartier jouit d'une situation unique en termes d'ensoleillement, due à la faible densité du tissu urbain : la majorité des façades Sud est ensoleillée l'hiver, impliquant un très fort potentiel solaire annuel et donc des apports gratuits l'hiver.

Diagnostic social

Si Bacalan est bien un quartier à forte concentration sociale, il ne présente pas d'indicateur qui le désigne parmi les plus en difficulté des quartiers du contrat de ville. En réalité, le quartier Bacalan est loin d'être homogène. La nouvelle géographie prioritaire arrêtée par le décret du 31 décembre 2014 a redessiné le contour du nouveau quartier cœur de cible toujours appelé « Bacalan » au Nord du quartier au croisement de l'avenue de Labarde et du chemin Lafitte. Le reste du quartier est inscrit en quartier de « veille active » et potentiellement en « quartier vécu » au regard des usages fait par les habitants de ses équipements. Par conséquent, l'ensemble de ce territoire est inscrit dans le contrat de ville 2014-2020 et sera de ce fait éligible aux actions prioritaires qui seront mises en œuvre dans ce cadre.

L'ancienneté résidentielle est forte sur Claveau et il se trouve la présence en nombre de personnes seules. La couverture par l'Aide personnalisée au logement (APL) n'est pas si élevée (22%) mais est bien plus forte chez les emménagés récents (34%). La Cité compte environ 80 logements en statut de propriété, outre les 428 logements gérés par aquitanis. Ces logements en propriété résultent de la vente opérée par la Ville de Bordeaux du patrimoine des années 1950. Le statut de propriétaire confère naturellement des perspectives ou des points de vue qui peuvent différer de ceux des locataires, comme l'a montré l'enquête menée complémentairement à la réalisation d'entretiens auprès des locataires. Toutefois, les différences doivent être relativisées dans la mesure où les occupants sont souvent, sur le plan générationnel, très similaires aux locataires dont ils ont d'ailleurs largement partagé une histoire sociale.

Si la question de la cohabitation entre propriétaires et locataires de la Cité Claveau n'est pas un sujet actuel de conflit, il n'en va pas de même avec la population de gens du voyage sédentarisés installés aux marges de Claveau.

Diagnostic environnemental

L'un des atouts environnemental et paysager de Claveau est la présence de nombreux jardins visibles depuis la voie publique, donnant un espace ouvert agréable. Dans quelques cas, ces espaces sont même investis par les habitants et les usagers, signe de leur appropriation. Aussi, de nombreux arbres anciens témoignent de la trame historique du site, et peuvent constituer des leviers pour le traitement qualitatif de l'espace. Néanmoins, il est à noter que peu d'espaces verts sont à usage public au sein du site, et qu'il y a une apparente absence d'eau à l'heure actuelle, alors que le territoire est originellement un territoire d'eau.

De façon paradoxale, Claveau profite d'une bonne accessibilité, mais aussi de risques d'enclavement.

En effet, la situation du quartier Claveau est riche en potentialités, étant bien situé et permettant d'accéder aisément à un réseau d'offre de niveau métropolitain. En outre, l'offre de proximité y apparaît « suffisante » quand bien même la proximité ne serait-elle parfois que relative (quelques minutes à pied). Enfin, le quartier Claveau dispose d'éléments susceptibles d'être des éléments attractifs à une échelle dépassant le quartier : la piscine Tissot, les bords de Garonne s'ils deviennent un lieu de destination par des aménagements appropriés ...

Pour autant, s'il y a la potentialité à permettre le brassage, il y a aussi des facteurs qui contribuent à l'enclavement. Claveau souffre en effet d'un déficit d'image lié à un sentiment de relégation de Bacalan. Cette impression d'être en marge est « combattue » par l'arrivée du tramway et la dynamisation de fragments de territoire bacalanais. Enfin, on peut relever que la prédominance d'une population âgée, privilégiant le « chez soi » ou des relations familiales qui sont en grande part construites sur de la proximité, ne contribuent pas vraiment à l'ouverture du territoire ...

LE PROJET

Article 1 – Le contenu du projet urbain

L'article 1 « Le contenu du projet urbain » est ainsi modifié :

Le projet qui sert de base de réflexion à la conclusion de la présente convention est celui examiné en juillet 2014 par le comité de pilotage et validé dans ses orientations urbaines générales.

Le projet urbain est la traduction d'une volonté politique forte de mettre en place les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée et au changement d'image de ce secteur. Le projet sur le quartier Claveau se compose d'une ambition, d'une vision et d'un mode opératoire déployés en fonction des sites et des concertations avec les ASL. Une démarche originale est mise en place et est détaillée dans l'ambition pour Claveau énoncée ci-dessous : il s'agit d'établir l'ambition de la Cité Jardin réactualisée.

UNE AMBITION POUR CLAVEAU

L'ambition sur le quartier Claveau est de retrouver la qualité et le cadre de vie originels du site. En effet, ce quartier fut conçu comme une cité jardin. Cette ambition se décline autour de 6 qualités à remodeler.

1. Jardins

Même si l'espace extérieur privé est relativement faible par rapport à l'espace public extérieur en termes de surface, il est omniprésent dans le quartier de Claveau. La quasi totalité des logements du quartier possède des jardins, qui ont un réel impact sur le quartier et sur le mode de vie des habitants.

Tout d'abord, ces jardins ne sont pas cachés dans des cœurs d'îlot hermétiques mais bien visibles, tantôt tournés directement sur l'espace public de la rue et tantôt ouverts sur des espaces collectifs plus intimes. Ils ont un impact visuel certain et forment ensemble un seul paysage qui peut être valorisé.

De plus, les jardins de Claveau sont plus considérés comme des éléments du logement que comme un espace vert à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants. Le jardin forme le plus souvent une extension de la maison, servant comme espace de repos, de détente, d'habitation, d'entrepôt ou d'agrément. Cela contribue, à travers l'expression de chacun, à créer une vraie diversité dans le quartier.

Dans ce sens Claveau est aujourd'hui une ville jardin : le jardin est une composante aussi forte du système Claveau que les logements et cette qualité doit être conservée.

2. 28°

L'orientation des logements, à 28° par rapport à l'axe nord-sud, est une spécificité propre à Claveau : c'est l'élément le plus remarquable en matière de spatialité et c'est celui qui produit un sentiment de décalage immédiat dans le quartier, au sens propre comme au sens figuré. En tant que forme urbaine cette trame décalée peut poser question, la multiplication d'espaces résiduels triangulaires sans usage particulier en est un exemple. Mais cette spécificité constitue plus qu'une forme urbaine dissociée : elle agit directement sur la qualité intérieure du logement ainsi que sur la porosité du quartier.

Le décalage offre en effet une certaine distance entre le milieu privé du logement et la rue car, même si les logements s'ouvrent directement sur l'espace public, le regard n'est jamais directement sur la rue. Le même effet se produit avec les entrées qui ne confrontent jamais les habitants de façon brutale à l'environnement routier. Par ailleurs, ce décalage produit des conditions intéressantes en matière d'ensoleillement des logements, qui peuvent s'ouvrir sur des espaces différents sans qu'il n'y ait jamais de logements exclusivement orientés nord ou sud. Même si de nouvelles densités ou aménagements extérieurs ne doivent pas nécessairement chercher à s'insérer dans cette trame, ils doivent trouver un moyen d'offrir les mêmes qualités aux intérieurs que ce système.

3. Flexibilité

La taille relativement petite des logements et des jardins ainsi que la fragmentation du système, où il n'y a jamais plus de huit maisons collées les unes aux autres, créent un sol relativement flexible.

Plusieurs réalités, qu'elles soient positives ou qu'elles posent certains problèmes de gestion, témoignent de cette flexibilité : une grande majorité des logements possède des extensions ; les offres de stationnement sont multiples mais on trouve néanmoins des voitures garées un peu partout, aussi bien devant des maisons qu'en cœur d'îlot ; l'espace extérieur dans le quartier est constitué d'espaces publics très différenciés.

Cette flexibilité est une vraie qualité qui, si elle est maîtrisée et localement optimisée, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle. Cela implique une clarté foncière et une meilleure qualification du sol sans pour autant figer celui-ci. Il faudra également mesurer le degré de flexibilité minimale nécessaire dans de nouveaux projets pour pérenniser cette qualité.

4. Grands éléments métropolitains

La Garonne, le Pont d'Aquitaine, le Tramway et le futur parc de l'étang sont autant d'éléments qui placent Claveau dans un réseau métropolitain connecté. En effet, le quartier est aujourd'hui accroché à une série de grands éléments métropolitains, ce qui change non seulement sa position physique dans un espace métropolitain mais également son image au sein de la ville.

La présence de ce type d'éléments est remarquable, que ce soit depuis l'espace public comme depuis le logement. En effet, la fragmentation du système d'habitat permet d'en offrir l'effet à un maximum d'habitants. En même temps, ces éléments n'imposent en rien leur présence, il est tout à fait possible d'y échapper si on le souhaite. Le pont d'Aquitaine, visuellement omniprésent dès qu'on tourne la tête vers le nord, n'est pas une nuisance importante dans le quartier.

La qualité de ces grands éléments métropolitains est d'être là, prêts à être regardés ou utilisés. Si certains de ces éléments, comme la Garonne par exemple, sont encore peu valorisés, nous pouvons en imaginer la force si elle est confortée dans un ou des projets futurs.

5. Porosité

Une des premières particularités ressenties dans le quartier de Claveau est l'abondance d'espace public ouvert et la possibilité d'aller partout qui en résulte. On accède aussi facilement à l'espace public de la rue, qu'aux cœurs d'îlot et qu'aux arrières et fonds de parcelles. Cette possibilité d'ouverture est rapidement nuancée par le fait que ce n'est pas un système très facile à naviguer, il est difficile de s'orienter et parfois même de distinguer si l'on se trouve sur la rue ou en cœur d'îlot. Cependant, cette porosité est une vraie chance pour le quartier, dans l'image qu'elle offre.

Il ne s'agit pas d'imposer le maintien d'une porosité totale à travers l'ensemble des îlots, mais plutôt d'imaginer une porosité plus fine permettant d'accéder aux cœurs d'îlots ainsi que de relativiser la notion classique de devant et d'arrière de la ville traditionnelle pour offrir à Claveau des espaces plus insolites.

6. Places publiques

Même si l'espace public est aujourd'hui uniforme dans son traitement, il existe de réelles différences dans sa spatialité. Des petites venelles piétonnes, des espaces verts plantés et des espaces triangulaires résiduels coexistent dans un patchwork de lieux plus ou moins fonctionnels.

On y trouve également de vrais potentiels de lieux publics qui ne sont présents nulle part ailleurs dans Bacalan. En effet, la taille de certains espaces libres, combinée à un encadrement bâti structuré, offre d'ores et déjà toutes les conditions pour l'existence de places publiques. Sans imposer une image « superpublique » à ces lieux, où l'on chercherait à tout prix à rassembler les habitants, nous pouvons imaginer que ces espaces deviennent des lieux plus ou moins fréquentés, qui contrastent avec les rues prolongées de Bacalan et offrent un autre type d'univers.

Cette spécificité est une occasion rare dans la ville existante et peut, si ces lieux sont activés d'une façon pertinente, tendre vers une nouvelle forme de ville à Claveau.

6 qualités, au service d'une ambition : la cité jardin réactualisée

L'ensemble de ces 6 qualités offrent une possibilité de réactualiser la cité jardin : de manière plus contemporaine, tout en se basant sur les qualités d'habitats traditionnelles de la cité jardin, et s'inscrivant dans un contexte plus ouvert et métropolitain.

Cette ouverture doit être à la fois sociale pour les habitants, en sortant de la vision d'un village qui se suffit à lui-même, et écologique, dans les opportunités que Claveau peut offrir demain dans le Nord de Bordeaux. (L'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la Cité Claveau et prochainement inscrite au Plan local d'urbanisme (PLU) se trouve en annexe).

LA VISION POUR CLAVEAU

La vision pour Claveau se veut durable et doit activer le social, l'écologie et l'économie pour créer un quartier qui se renouvelle sur lui-même dans le temps. C'est la vision d'un quartier ouvert, tourné vers l'extérieur, où la population et les usagers interviennent de façon claire au service de Bacalan entier.

Le quartier se transforme à travers un travail dans le temps sur les espaces vides qui se transforment soit en espaces de mobilité (stationnements, circulations douces, porosités piétonnes bien délimitées) soit en espaces de production écologique (jardins productifs, espaces perméables, bassins...). Une nouvelle programmation d'habitat, à travers des projets de densification collectifs mais doux, ainsi qu'un travail sur les équipements apporte une nouvelle mixité générationnelle et sociale dans le quartier.

Ce projet pédagogique et expérimental suppose de faire fédérer un ensemble d'acteurs (y compris les propriétaires privés de Claveau) autour d'un projet commun et partagé. Cela passe par un processus de transformation long dans le temps, qui nécessite la mise en place d'une méthodologie de gestion et de suivi performante au sein d'Aquitanis qui sache communiquer une confiance en l'avenir sans grandes transformations dans le présent.

Progressivement, le quartier de Claveau se transforme en un quartier intégré, performant et productif.

Cette vision se décline en 4 grands objectifs :

1. Un morceau de Bacalan

Claveau devient un équipement pour l'ensemble de Bacalan, réunissant des usages qui dépassent la simple utilité des habitants. Le quartier s'inscrit dans un projet de requalification bien plus large, celui de l'arc du développement durable. Il devient un projet d'intérêt bacalanais dont la valeur « patrimoniale » permet d'en affirmer l'identité, un patrimoine de la cité jardin qui a autant de valeur que celui du périmètre de l'Unesco.

La ville que propose Claveau peut permettre de révéler une diversité et une vitalité bacalanaise d'un ordre et d'une échelle autres que ceux des quartiers environnants. Claveau et Bacalan s'inscrivent dans une vision de la ville multiple.

2. Un quartier à vocation sociale : la cité jardin

Le quartier Claveau a été pensé comme une cité jardin entretenant une relation entre ville et nature. Claveau se distingue comme un ensemble urbain horizontal, combinant les notions de privé et de collectif dans un tout unique. A l'image de ses six qualités, c'est un lieu flexible dont l'évolutivité transparaît à toutes les échelles.

Dans ce contexte, il apparaît que nombre des principes imaginés il y a maintenant soixante ans peuvent aujourd'hui être réactualisés, de façon à servir la ville contemporaine, que ce soit des jardins partagés ou une logique de stationnement physiquement déconnectée du logement.

Au lieu de chercher à homogénéiser Claveau en appliquant des principes urbains génériques, le quartier doit se baser sur les qualités d'habitats traditionnels de la cité jardin pour créer un environnement qualitatif et hautement adaptable ayant la capacité de se renouveler sur lui même.

3. Un lieu participatif

Un des challenges de Claveau est d'activer un projet collectif partagé par l'ensemble des habitants. De la même façon que les qualités anciennes sont réactualisées, il s'agit de s'appuyer sur des dynamiques existantes pour construire le quartier, sans chercher à uniquement appliquer des actions de façon centralisée.

Ainsi, chaque action engagée sur le quartier doit être développée afin de servir d'une part les habitants et d'autre part la cité jardin et sa durabilité écologique. Elles doivent avant tout apporter une plus value aux habitants, permettant ainsi d'inventer une forme de participation à la « française » basée sur l'individu. Il s'agira ainsi d'associer les habitants à toutes les étapes de la mise en œuvre du projet.

Le mode de fonctionnement actuel de Claveau oblige en effet à une gestion spécifique à partir de l'individu si l'on veut activer un projet global. Le quartier a besoin d'une gouvernance administrative et juridique qui accepte ces spécificités.

4. Un espace écologique

La petite taille des logements et des jardins, ainsi que la fragmentation du système (bâti, stationnement, voirie, ...) créent un sol relativement flexible, capable d'évoluer dans le temps. La durabilité du quartier dépend de cette évolutivité et offre à Claveau un potentiel écologique considérable.

A la différence de la ville classique bacalanaise, qui distingue l'espace de la rue et l'espace du privé, la surface de Claveau peut être divisée en trois (éco)systèmes qui évoluent librement en même temps qu'ils s'influencent mutuellement.

- L'habitat, qui comprend l'ensemble des usages de l'individu,
- Le sol des mobilités, qui ouvre le quartier tout en créant une ville accessible pour les habitants,
- Le sol servant, qui offre des usages à l'ensemble du monde vivant (habitants, eau, nature...).

Ces trois systèmes forment une excellence écologique spécifique à Claveau. Cette vision de Claveau inclut d'en faire un lieu de vie confortable, au niveau du confort des logements, de la performance énergétique, de la présence d'équipements de proximité, d'espaces verts extérieurs de qualité ...

UN PLAN DE DYNAMIQUES RÉSIDENIELLES ET DE RELOGEMENT

L'ambition sous-jacente au projet résidentiel est triple :

- Maintenir la vocation sociale de la cité jardin au sein de Bacalan, et offrir les conditions du maintien sur place des populations,
- Faire de Claveau un quartier de la transition et du redéveloppement,
- Attirer les jeunes couples et les familles pour un renouveau démographique à Claveau.

Dans cette optique, le plan des dynamiques résidentielles doit intégrer plusieurs objectifs :

- Maintenir l'habitat locatif social à Claveau,
- Innover en orientant la réflexion sur des formes d'habitat spécifiques afin d'attirer et d'accueillir des populations porteuses de l'esprit de transition qui doit être propre à Claveau,
- Intégrer une offre d'habitat adapté pour que les personnes âgées puissent vieillir sur Claveau,

- Développer une offre en accession sociale et maîtrisée dans le but d'être en capacité d'accueillir des familles,
- **Développer une offre en accession libre dans le but d'assurer une diversification et une mixité sociale à travers l'accueil au sein du quartier de nouveaux ménages**
- Permettre à des locataires de devenir propriétaires,
- Aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements dans un souci de confort énergétique, dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG),
- Reloger les populations dans le besoin, notamment sur les **39 logements identifiés à démolir (ref annexe 3)**.

MODE OPÉRATOIRE

Le mode opératoire nécessite d'agir sur les 3 systèmes en 2 étapes. Premièrement, la réalisation de préalables. Deuxièmement, une boîte à outils déployée en fonction des sites.

Les préalables

- Désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine,
- Définition des modalités d'animation, de concertation et de remembrement,
- Résolution des dysfonctionnements réseaux,
- Rétrocession à Bordeaux Métropole des **emprises foncières à rattacher au domaine public**,
- Création de servitudes sur foncier privé.

La boîte à outils : 15 actions

- Action 1 : guide pratique des usages
- Action 2 : réhabilitation étape 1 :
 - sur le patrimoine public : une enveloppe thermique renforcée pour des réductions de charges
 - sur le patrimoine privé : une amélioration globale (confort thermique, sécurité, adaptation à la perte d'autonomie)
- Action 3 : réhabilitation étape 2 : l'ajout par extension, de pièces facilement appropriables et mutables ouvertes sur l'extérieur, permettra d'augmenter la taille moyenne des logements et de renforcer leur confort énergétique
- Action 4 : réhabilitation étape 3 : une production énergétique future (photovoltaïque, ...)
- Action 5 : une offre de logements nouvelle répondant aux enjeux de diversification et de mixité sociale : une centaine de logements
- Action 6 : mobilité et porosité piétonne
- Action 7 : mobilité et stationnement
- Action 8 : une voie verte centrale
- Action 9 : des lieux d'affluence, 4 placettes
- Action 10 : un arrêt de bus
- Action 11 : arbres et plantations
- Action 12 : perméabilisation et végétalisation

- Action 13 : nouveaux jardins
- Action 14 : lieu de vie
- Action 15 : réserve foncière pour équipements futurs

PREMIERS ÎLOTS OPÉRATIONNELS

Le mode opératoire, préalables et boîte à outils, permettra de réaliser les trois premiers îlots opérationnels du projet urbain du quartier Claveau.



Ilots opérationnels test

Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble

L’article 2 « L’organisation de la conduite du projet d’ensemble » de la convention est ainsi modifié :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CONDUITE DE PROJET

La conduite du projet d’ensemble sur le quartier Claveau doit répondre à des enjeux et objectifs opérationnels efficaces.

Revendiquer une visibilité de projet :

- Une position stratégique : connecteur du territoire, lien au tissu existant et éviter l’effet tenaille
- Développer une stratégie d’attractivité et concerter l’avenir de Claveau
- Rendre le projet lisible pour des financeurs éventuels

Gouverner et pérenniser l’ambition :

- Recherche de stabilité et d’engagement sur le temps long
- Pérenniser les investissements
- Observer et évaluer la transformation
- Garantir une cohésion d’ensemble

Coordonner efficacement une opération morcelée :

- Mettre en place un pilotage opérationnel et technique clair et efficace
- Optimiser l’ingénierie au service du projet
- Mutualiser des études et des marges de manœuvre sur un périmètre élargi (risque inondation, étude d’impact et mesures compensatoires, relogement, ...)

Assembler le puzzle, vers un foncier réorganisé :

- Articuler le foncier malléable (public) et le foncier complexe (ASL)
- Mettre en place des outils et des démarches juridiques structurés, simples et solides
- Instaurer une négociation efficace.

LE PILOTAGE DU PROJET URBAIN

La conduite du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Le pilotage stratégique

Le comité de pilotage est l’instance politique, partenariale et stratégique du projet. Présidé par le Maire de Bordeaux, il regroupe les principaux partenaires impliqués dans le projet :

- La Ville, garante de la cohésion d’ensemble du projet urbain communal au regard de ses politiques,

- Bordeaux Métropole, garante de la cohésion d'ensemble du projet urbain métropolitain au regard des grandes démarches métropolitaines, du plan de cohérence d'ensemble de Bordeaux Nord, du contrat de ville, du PLU, du Programme local de l'habitat (PLH), du Plan de déplacements urbains (PDU), ...
- Aquitanis, garant de la cohésion d'ensemble du projet urbain au regard de son expertise d'aménageur, de bailleur, de syndic et de gestionnaire.

Outre ces 3 partenaires réunis autour de la présente convention, le comité de pilotage pourra s'élargir lorsque cela s'avérera nécessaire.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter et d'actualiser les choix stratégiques, les objectifs, d'articuler voire d'arbitrer sur l'ensemble des sujets pour fédérer les différentes logiques des partenaires, d'arrêter le budget et les montages financiers, de valider les opérations du programme.

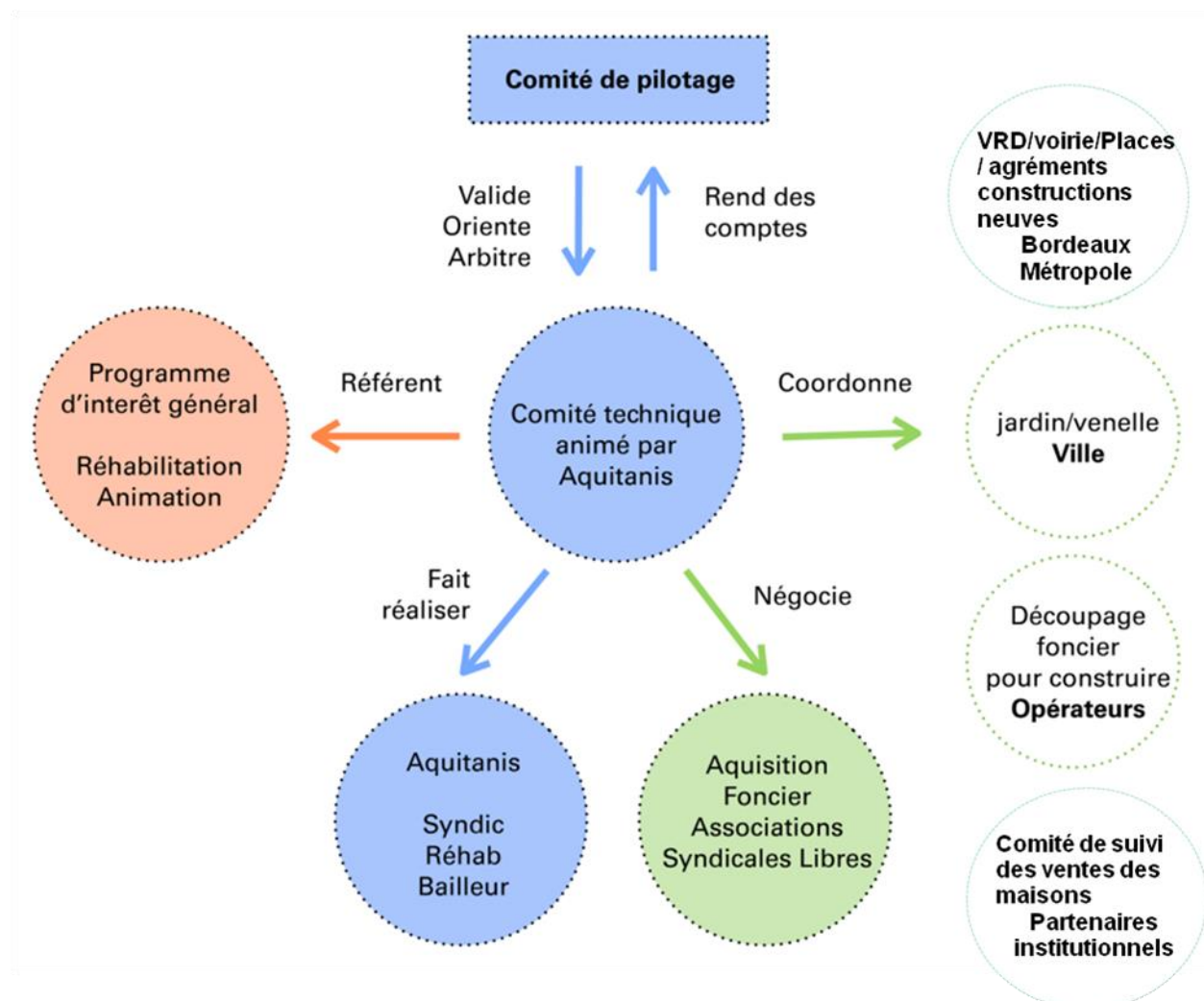


Schéma de la conduite de projet

Les comités de pilotage sont organisés et préparés par aquitanis, coordonnateur du projet urbain qui assure l'interface entre les différents partenaires et opérateurs ainsi que le secrétariat des relevés des décisions.

A noter la possibilité de prévoir un comité de pilotage stratégique (une fois par an) présidé par le Maire : validation des grandes orientations, points d'étape de l'avancement du projet et arbitrages si nécessaire.

Dans le même ordre d'idées, un comité de pilotage opérationnel (plusieurs fois par an) sera présidé par l'élu référent : validation technique et financière des opérations du programme avant mise en œuvre.

Le pilotage opérationnel

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les signataires décident qu'aquitanis assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte du comité de pilotage.

Un Comité technique se réunira régulièrement afin de mettre en mouvement le projet. Il assurera la coordination des acteurs, le suivi de la mise en œuvre opérationnelle du projet et la validation technique et financière des opérations avant passage en comité de pilotage opérationnel.

Le Comité Technique est animé et préparé par aquitanis. Il se compose du noyau dur des acteurs du projet à savoir la Ville, Bordeaux Métropole et Aquitanis. Il s'ouvrira à d'autres acteurs selon les sujets traités (expertise environnement, espace vert, hydraulique, ...).

Aquitanis a pour mission d'établir le planning général des opérations, de mettre en évidence les « points durs », de coordonner les interventions des maîtres d'ouvrage et de les alerter en cas d'aléas ou de nouvelle orientation à prendre en compte.

Aquitanis : opérateur urbain au service du projet partenarial

Aquitanis assurera le rôle d'opérateur urbain pour les collectivités. La fonction première d'aquitanis est d'assurer une indispensable cohérence stratégique des opérations conduites. Cohérence urbaine à travers une gestion territoriale des réflexions concernant le PLH et le PLU, en étroite collaboration avec les collectivités, cohérence sociale par l'affichage d'une politique commune de relogement des ménages concernés, par la gestion de guides programmatiques communs en matière de diversification de l'offre résidentielle, cohérence concernant l'emploi par la mise en place d'une charte locale d'insertion.

Il s'agit aussi de servir de catalyseur entre les différents acteurs du projet urbain afin d'optimiser leurs interventions et de permettre une accélération des processus de mise en œuvre. Cela permet le respect des délais et la cohérence d'ensemble.

La conduite stratégique des opérations implique aussi une déclinaison locale sous l'autorité directe du Maire. La fonction d'aquitanis est d'apporter tous les éléments de cadrage et d'information permettant de mettre en œuvre les projets selon les modalités pertinentes.

L'ensemble du projet urbain est mis en synergie et en cohérence en Comité de Pilotage qui se prononce sur les orientations stratégiques et prend les décisions fondamentales. Les travaux du Comité de Pilotage sont préparés par le Comité Technique qui regroupe les représentants techniques et sociaux des différents partenaires.

La rémunération de la mission de coordination stratégique et opérationnelle est assurée par les droits à construire générés par les **127 nouveaux logements**.

LES MAÎTRISES D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS

Afin de réaliser dans les meilleures conditions les projets et pour une mise en œuvre rapide et efficace, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui le concerne de mobiliser leurs équipes de la façon suivante :

La Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux accompagnera le projet urbain de Claveau tout au long du processus. Ce projet concourra à la réalisation de Bordeaux 2030 et du Pacte de cohésion sociale et territoriale.

La Ville de Bordeaux participera donc aux comités de pilotage, aux comités techniques, aux dispositifs de consultation des habitants autant que nécessaire. Ceci, en parallèle de sa participation financière aux études de maîtrise d'œuvre urbaine.

La Ville mettra notamment en place avec les partenaires, et en lien avec les Mairies de quartier, la concertation à l'échelle du quartier de Claveau, à un rythme adapté à l'avancement de l'opération.

La Ville de Bordeaux s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou des éléments relevant de ses compétences à savoir notamment les espaces verts, l'éclairage public et le mobilier urbain.

En matière de logements, elle s'engage à :

- Examiner la programmation des nouveaux programmes immobiliers, en veillant à la reconstitution de l'offre des logements sociaux démolis, à leur insertion urbaine, à la diversification des produits et à la qualité d'usage des logements (typologies, surfaces minimales, distribution, orientations, espaces extérieurs)
- Accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux selon les modalités de son règlement d'intervention d'aide à la production de logement social qui seront en vigueur au moment de l'agrément des opérations,

- Soutenir l'amélioration du parc de logements privés dans le cadre du PIG communautaire ou de son dispositif propre d'aide à l'amélioration selon les modalités qui seront en vigueur au moment des demandes de subventions,
- Aider les primo-accédants à la propriété dans leur achat immobilier sur Claveau selon les conditions de prix de vente et de ressources qui seront en vigueur au moment de la signature des promesses d'achat,
- Veiller au suivi des ventes de logements, en particulier dans le cadre du comité de suivi des ventes mis en place par le bailleur.

Dans l'hypothèse de l'obtention de financement européen, la Ville de Bordeaux sera chargée de consulter le conseil citoyen de Bacalan, conformément aux obligations fixées dans le cadre du programme opérationnel Fonds européen de développement régional-Fonds social européen (FEDER-FSE) 2014-2020 pour les projets situés en « quartier vécu ».

Un chef de projet ou d'opération référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment avec aquitanis. Pour la Ville de Bordeaux, un urbaniste sera chargé du suivi de l'opération pour ¼ d'équivalent temps plein et un référent de la direction du développement social urbain sera désigné.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou éléments relevant de ses compétences, à savoir :

De manière prioritaire :

- Le classement et la requalification des réseaux d'assainissement
- Le classement des espaces ouverts pouvant être assimilés à du domaine public de voirie
- La clarification du foncier
- L'aide à la création des logements locatifs sociaux et à la réhabilitation des logements publics et privés, dans le cadre de ses interventions de droit commun selon son Règlement d'Intervention Habitat.

De manière secondaire :

- La requalification des voiries le nécessitant, pour les éléments relevant de ses compétences et selon les crédits affectés
- L'amélioration du dispositif de transports en commun (abris voyageur)

Pour ce faire, elle traitera les préalables nécessaires (fonciers, procédures environnementales) qui ne seraient pas traités de manière globale à l'échelle du projet urbain, conduira les études nécessaires en maîtrise d'œuvre interne ou externe, réalisera les travaux, pour chaque sous opération dont elle a la responsabilité.

Bordeaux Métropole s'engage également à mobiliser en interne les ressources nécessaires à la conduite de ces opérations.

Un chef de projet référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment aquitanis ; il pilotera les interventions en Maître d'ouvrage (MOA) métropolitaine directe et sera appuyé par un chargé d'opération et un référent foncier. Au total, la mobilisation des services métropolitains équivaut à ¼ d'équivalent temps plein.

Aquitanis

Le projet urbain sur le quartier Claveau nécessite la mise en œuvre de cinq missions, dont deux sont vraiment spécifiques au projet urbain. Ces deux missions sont :

- Mission de pilotage stratégique et opérationnel
- Mission d'aménageur et négociateur foncier

Les autres missions sont :

- Mission de constructeur sur une partie du programme de construction (à définir)
- Mission de syndic des Associations Syndicales Libres
- Mission de gestionnaire de son patrimoine bâti et de sa réhabilitation

Ceci implique l'intervention concertée de trois métiers (Direction habitats et clientèles, Direction aménagement urbain, **Direction adjointe patrimoines**) distincts d'aquitanis, eux-mêmes en relation avec plusieurs administrations (Direction des territoires et de la mer (DDTM), Ville, Département, ...) et de nombreux partenaires (Caisse d'allocations familiales (CAF), maîtres d'œuvres, entreprises, ...).

Afin de coordonner l'ensemble de ces actions en lien avec ces divers services et partenaires, un chef de projets d'aquitanis assurera les missions de pilotage stratégique et opérationnel, ainsi que la négociation foncière. Il assurera également la coordination interne des services d'Aquitanis mobilisés sur cette opération ; l'ensemble de la mission correspondant à 1/3 d'équivalent temps plein.

Sur les autres missions, seront mobilisés :

- Un technicien Voirie et réseaux divers (VRD),
- Un expert foncier,
- Un responsable programmation/réhabilitation,
- Un monteur d'opération/production offre nouvelle,
- Un responsable du service Syndic,
- L'agence Bordeaux Nord.

Aquitanis mettra en place un comité de suivi des ventes de logements sociaux associant la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole permettant de valider les modalités de mise en vente des 80 maisons dans le cadre de la diversification de l'offre.

DISPOSITIFS DE COHÉRENCE D'ENSEMBLE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

L'ingénierie de projet détaillée ci-après est cofinancée à 25% par Bordeaux Métropole – taux maximal de financement de l'ingénierie - la part restante (75 %) étant prise en charge à parts égales par aquitanis et la Ville de Bordeaux. Le pilotage sera assuré par aquitanis pour le compte et en étroite collaboration avec les signataires de la convention.

Une maîtrise d'œuvre urbaine

Aquitanis, pour le compte des signataires de la présente convention, s'engage à mettre en place une maîtrise d'œuvre urbaine par voie d'accord cadre mono-attributaire d'une durée de 7 ans. Cette maîtrise d'œuvre servira à déployer les actions de la boîte à outils proposée sur Claveau et permettra la réalisation et la tenue du projet d'ensemble.

Des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage Etudes

L'ensemble des signataires de la présente convention s'engage à réaliser toutes les études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble (chaque maître d'ouvrage étant concerné par ses propres opérations).

Ces études auront pour vocations principales les missions suivantes :

- Hydraulique
- Usages et cheminements
- Géomètre
- VRD
- Juridique

Un observatoire de l'habitat

Aquitanis, pour le compte des signataires de la présente convention, mettra en place sur le quartier un observatoire de l'habitat. Cet observatoire permettra dans un premier temps de compléter les études déjà menées et de mettre à jour les données chiffrées afin d'avoir un état des lieux actuel de l'habitat et du parcours résidentiel au sein de Claveau. Dans un second temps, cet observatoire servira de base dans la détermination du plan de dynamiques résidentielles. L'observatoire de l'habitat permettra de partager les connaissances et le travail de l'agence de proximité avec l'ensemble des acteurs du projet.

Ce travail sera alimenté notamment par le retour du terrain et lié aux résultats du Programme d'intérêt général (PIG), mais également par les résultats de la commercialisation des opérations neuves et des maisons individuelles vendues, ainsi que par l'analyse des mobilités entraînées par la réhabilitation et la vente du parc de logements publics.

Une évaluation globale du projet

Les signataires de la présente convention s'engagent à diligenter à mi-parcours et au terme de la présente convention une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement.

Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet

L'article 3 de la convention demeure inchangé

Article 4 – La concertation, l'information et la communication sur le projet

L'article 4 de la convention demeure inchangé

LES ACTIONS DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA RÉUSSITE DU PROJET

Article 5 – Les opérations

L'article 5 de la convention « Les opérations », et plus particulièrement ses articles 5-2 « démolition de logements » et 5-3 « Opération de construction neuve », est ainsi modifié :

5-1 ETUDES PRÉALABLES, EXPERTISES ET INGÉNIERIE DE PROJET

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

Pilotage des études

Missions d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des points spécifiques nécessitant un savoir faire particulier (études urbaines, études sociales, ...).

Pilotage et coordination du projet urbain

Missions de pilotage du projet urbain et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage par le chef de projets.

Négociation foncière

Découpage foncier

Sous maîtrise d'ouvrage Ville

Concertation et communication

Réunions publiques, affichages, exposition, ...

5-2 DÉMOLITION DE LOGEMENTS

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Démolition de **39 logements minimum (ref annexe 3)**. Selon la déclinaison opérationnelle du projet, d'autres démolitions pourront être ajoutées à la présente convention.



Plan de localisation des démolitions sur Claveau – Source GRAU

5-3 OPÉRATION DE CONSTRUCTION NEUVE

Construction neuve d'une centaine de logements, dont à minima 39 sociaux en reconstitutions de l'offre sociale démolie.

Dans le cadre du projet urbain de Claveau, il est prévu la construction d'environ **127 logements**, décomposés en petits programmes. La programmation générale a comme dessein de :

- Conserver la vocation sociale de la cité en y maintenant une offre locative sociale, sans s'interdire le développement d'une offre complémentaire et diversifiée,
- Faire revenir les familles sur le quartier, en développant notamment l'accession sociale et l'accession maîtrisée,
- Développer une offre en accession libre dans le but d'assurer une diversification et une mixité sociale à travers l'accueil au sein du quartier de nouveaux ménages : la programmation en logement libre devra être destinée au moins pour moitié à des propriétaires occupants.
- Développer des logements spécifiques afin d'être en capacité d'accueillir d'éventuels porteurs de transition pour le quartier Claveau,
- Intégrer des logements adaptés pour que les personnes âgées puissent bien vieillir sur Claveau.

Une programmation prévisionnelle est annexée (annexe 4) au présent avenant îlot par îlot : elle pourra toutefois évoluer en phase opérationnelle en fonction du contexte actualisé, sous réserve de validation par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Programme offre nouvelle						
Typo		T2	T3	T4	T5	Total
Acc libre	SP	336 m ²	1426 m ²	1450 m ²	1000 m ²	4212 m ²
	nbre logt	8	23	17	9	57
	%	14%	40%	30%	16%	100%
Locatif conv	SP	357 m ²	1111 m ²	880 m ²	800 m ²	3148 m ²
	nbre logt	7	16	11	8	42
	%	17%	38%	26%	19%	100%
Acc sociale	SP	168 m ²	744 m ²	640 m ²	400 m ²	1952 m ²
	nbre logt	4	12	8	4	28
	%	14%	43%	29%	14%	100%
TOTAL	SP	861 m ²	3281 m ²	2970 m ²	2200 m ²	9312 m ²
	nbre logt	19	51	36	21	127
	%	15%	40%	28%	17%	100%
Répartition		%				
Acc libre		45				
Loc conv		34				
Acc sociale		21				

Programme prévisionnel – Offre nouvelle – Décembre 2018

Vente de patrimoine après réhabilitation

La commune de Bordeaux souhaite encourager les solutions qui permettent de faciliter les parcours résidentiels des ménages. À cet égard, les cessions de logements HLM constituent des opportunités d'accession à la propriété à prix modéré pour les ménages modestes et des classes moyennes et elles permettent de faciliter le changement de statut d'occupation pour les locataires, qui peuvent par ailleurs prétendre aux aides Passeport 1er Logement de la Ville pour acquérir ce type de logement. Outre ces avantages, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, et cette reconstitution de fonds propres est indispensable dans le contexte de production très dynamique de logements sociaux à Bordeaux.

La vente est réalisée en priorité au profit des locataires occupants le logement, ou de leurs ascendants et descendants, ainsi qu'à d'autres locataires du parc du bailleur ou à des personnes extérieures si les logements sont vacants. Ces logements restent comptabilisés pendant 10 ans dans l'inventaire communal des logements locatifs sociaux à l'issue de leur vente effective aux locataires.

En application de cette réglementation, Aquitanis a obtenu une autorisation auprès de Bordeaux Métropole pour la vente de 80 maisons individuelles, soit 33% de son parc

pavillonnaire de la cité Claveau, suite à l'avis favorable de la commune de Bordeaux. Les biens mis en vente auront au préalable bénéficiés d'une réhabilitation.

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux souhaitent qu'une partie de ces ventes puissent être réalisées dans le cadre d'un montage en bail réel solidaire, en lien avec un office foncier solidaire. Ce dispositif crée des obligations lors des reventes successives notamment un encadrement des prix et une obligation de revendre les biens à des propriétaires occupants, sous plafonds de ressources. La faisabilité de ce montage nécessite néanmoins des approfondissements juridiques.

5-4 LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

Réhabilitation de l'ensemble du patrimoine aquitanis soit 243 maisons individuelles.

Sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole

Coordination du Programme d'intérêt général (PIG) offrant des possibilités de réhabilitations des logements de propriétaires privés, animé par InCité.

Octroi des aides financières au titre du PIG pour les propriétaires privés éligibles + financements dédiés Bordeaux Métropole + Ville

5-5 INTERVENTION SUR LES ESPACES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Sous maîtrise d'ouvrage principale Ville et/ou Bordeaux Métropole

Aménagement de quatre places publiques

Perméabilisation du sol, aménagements paysagers, jardins

Eclairage public et mobilier urbain

Sur les quatre places publiques la Ville mettra en œuvre des réseaux et mobiliers d'éclairage à leds très efficaces et assurera le raccordement des équipements électriques.

Sur les éclairages publics du quartier des actions seront également menées pour renouveler les technologies de sources lumineuses et y adjoindre des systèmes de contrôle de puissance.

Concernant le mobilier urbain il sera adapté aux usages des espaces (qui devront être précisés) et à une facilité de maintenance.

Sous maîtrise d'ouvrage principale Bordeaux Métropole

Réorganisation du stationnement

Création d'un abri voyageur en cœur de quartier le cas échéant

Reprise et remise en état des réseaux d'assainissement et éventuellement d'Alimentation d'eaux pluviales (AEP) publics et/ou remis par les propriétaires privés

Venelles

Adaptation éventuelle des espaces publics rétrocedés

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Reprise et remise en état des réseaux sur son foncier

Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases

L'article 6 de la convention demeure inchangé

Article 7 – L'échéancier de réalisation

L'article 7 de la convention demeure inchangé

Article 8 – Les engagements financiers des signataires

L'article 8 de la convention demeure inchangé

Article 9 – Les mesures en matière d'insertion par l'économique

L'article 9 de la convention demeure inchangé

Article 10 – La Gestion urbaine de proximité (GUP)

L'article 10 de la convention demeure inchangé

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

L'article 11 de la convention demeure inchangé

Article 12 – Les avenants à la convention

L'article 12 de la convention demeure inchangé

Article 13 – Date d'effet et durée de la convention

L'article 13 « Date d'effet et durée de la convention » est ainsi modifié :

La présente convention prendra effet à compter de la date de signature pour une **durée de 10 ans**, reconductible par avenant.

SIGNATURES

Fait à Bordeaux en trois exemplaires, le

Pour la Ville de BORDEAUX
Le Maire,

Pour Aquitanis
La Présidente,

Nicolas FLORIAN

Béatrice DE FRANÇOIS

Pour Bordeaux Métropole
Le Président,

Patrick BOBET

ANNEXE 1 – TABLEAU FINANCIER

Redéveloppement de Claveau

Maquette financière prévisionnelle 2015-2021

Opérations	Maitrise d'Ouvrage	Coût Total (M€)			Financements					Calendrier prévisionnel des travaux
		HT	TTC	Assiette éligible	Ville	Métropole	Particuliers	Aquitanis	Autres	
I. DEMOLITION										
1 - Logements démolis Claveau ancien (1) 39 logements	Aquitanis	1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		2015-2021
Sous-total Démolition		1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		
II. RECONSTRUCTION (LLS)										
1 - Logements collectifs et individuels (2) 42 logements	Aquitanis	5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	2016-2021
Sous-total Reconstruction		5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	
III. REHABILITATION										
1 - Parc HLM individuel (3) 243 logements	Aquitanis	4,82	5,09	4,82		1,11		3,04	0,67	2015 - 2021
2 - Parc privé (PIG) 80 logements	Particuliers	2,40	2,53	2,40	0,42	0,28	0,70		1,00	2015 - 2019
Sous-total Réhabilitation		7,22	7,62	7,22	0,42	1,39	0,70	3,04	1,67	

IV. ESPACES PUBLICS											
1 - Place des sports	1 876 m ²	Bordeaux Métropole	0,66	0,79	0,66	0,13	0,53				2017
2 - Place des jeux	1 586 m ²	Bordeaux Métropole	0,56	0,67	0,56	0,11	0,44				2018
3 - Place verte	1 233 m ²	Bordeaux Métropole	0,43	0,52	0,43	0,09	0,35				2019
4 - Place urbaine	1 691 m ²	Bordeaux Métropole	0,59	0,71	0,59	0,12	0,47				2020
5 - Jardins et végétalisation		Ville	2,50	3,00	2,50	2,50					2016-2021
Sous-total Espaces publics			4,74	5,68	4,74	2,95	1,79				
V. VOIRIE / RESEAUX											
1 - Léon Blum	4 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2018-2021
2 - Venelles	1 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,70	0,84	0,70	0,11	0,60				2018-2021
3 - Assainissement		Bordeaux Métropole	1,50	1,80	1,50		1,50				2016-2021
4 - Rue Dupérat		Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2016-2017
Sous-total Voirie / Réseaux			3,40	4,08	3,40	0,29	3,12				
VI. INGENIERIE											
1 - Etudes et Moe Urbaine		Aquitanis	0,51	0,61	0,51	0,19	0,13		0,19		2015-2021
2 - Communication / concertations		Ville / Aquitanis	0,30	0,36	0,30	0,15			0,15		2015-2021
3 - Ingénierie de coordination		Aquitanis	0,28	0,28	0,28				0,28		2015-2021
Sous-total Ingénierie			1,09	1,25	1,09	0,34	0,13		0,62		
TOTAL GENERAL			23,47	26,21	23,47	4,20	6,73	0,70	10,03	1,80	

ANNEXE 2 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (1^{ER} MARS 2014)

Les objectifs poursuivis à l'intérieur de la Cité Claveau vont de l'intérieur du logement, à ses fonctions secondaires (stationnement, jardin...), jusqu'aux exigences d'aménité de la Cité et de son lien avec le quartier.

- Rénover et re développer l'habitat pour l'inscrire dans le cadre d'un développement durable :
 - Permettre aux logements de s'adapter aux évolutions familiales : au vieillissement de la population (réorganisation des rez-de-chaussée), à l'agrandissement de la famille (pièce supplémentaire).
 - Développer une offre de logements complémentaire afin de favoriser la mixité et développer des parcours résidentiels au sein du quartier.
 - Faire de l'évolution du logement une opportunité pour développer des systèmes d'apports énergétiques durables avec un objectif de diminution des charges et de réduction de l'impact environnemental.
 - Travailler les seuils et les jardins comme des prolongements de l'habitat en les redessinant dans le cadre d'une simplification foncière.
 - Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables.
 - Repenser le stationnement. Combiner par la même occasion le stationnement à d'autres services et programmes (eau, ordures ménagères, énergie...).

- Valoriser les espaces publics et augmenter les espaces de nature dans une gestion écologique des sols :
 - Prendre en compte la qualité patrimoniale de cet ensemble urbain que constitue la Cité, significative d'une manière d'organiser et de penser à la Reconstruction.
 - Appuyer le développement de Claveau sur les qualités du plan d'origine (orientation et implantations des constructions, structuration par les vides...).
 - Travailler sur la hiérarchie des voies.
 - Dégager une continuité « verte » centrale qui accroche la rue Achard à l'avenue de Labarde, où les modes doux sont priorités.
 - Travailler sur la perméabilité des espaces (agrément) mais aussi des sols (filtrage) pour gérer la question hydraulique ; mettre en valeur la porosité piétonne du site.
 - Clarifier la perception des statuts fonciers (publics/privés) et en orienter l'usage. Si nécessaire déplacer les limites.

- Articuler le quartier aux axes structurants et au grand paysage :
 - Ouvrir le quartier vers l'extérieur en suscitant des mobilités résidentielles.
 - Poursuivre l'équipement du quartier en suscitant l'installation d'espaces productifs de nature et autres lieux d'affluence (places publiques, petits équipements...).
 - Etendre le parcours ménagé à l'intérieur de la Cité à ses abords, Garonne et Cité Labarde, en privilégiant les cheminements doux.

De manière générale, le re développement de Claveau s'appuiera sur six qualités architecturales, paysagères et urbaines :

- Les jardins qui sont plus des éléments du logement que de simples espaces verts à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants.
- 28 degrés par rapport à l'axe Nord-Sud ou un autre système qui offre une certaine distance entre l'espace intime du logement et l'espace de circulation de la rue, tout en favorisant la sensation d'espace.
- La flexibilité des extensions qui, maîtrisées et optimisées, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle.
- Les grands éléments métropolitains, prêts à être regardés et utilisés, doivent être mis en valeur (pont d'Aquitaine, Garonne, tramway), dans la mesure où ils expriment la position de Claveau au cœur de la métropole bordelaise.
- La porosité, qu'il ne s'agit pas d'imposer totalement et globalement mais plutôt de développer finement dans les cœurs d'îlot pour relativiser la notion classique de devant et arrière de la ville traditionnelle.
- Les places publiques qui sont une occasion rare à Claveau peuvent, si ces lieux sont re déterminés et clarifiés, d'une façon pertinente tendre à dessiner une nouvelle forme urbaine.

ANNEXE 3 – PLAN DE LOCALISATION DES DÉMOLITIONS DU QUARTIER CLAVEAU



ANNEXE 4 – REPARTITION PROGRAMMATIQUE OFFRE NOUVELLE



	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
accession libre	330,0 m ²	402,0 m ²	145,0 m ²	106,0 m ²	421,0 m ²	1304,0 m ²
total	330,0 m ²	402,0 m ²	145,0 m ²	106,0 m ²	421,0 m ²	1304,0 m ²
localif conventionnés	14	23	17	9	57	120
total	14	23	17	9	57	120
accession sociale	257,0 m ²	1111,0 m ²	865,0 m ²	950,0 m ²	311,0 m ²	3110,0 m ²
total	257,0 m ²	1111,0 m ²	865,0 m ²	950,0 m ²	311,0 m ²	3110,0 m ²
total	587,0 m ²	1513,0 m ²	1010,0 m ²	1056,0 m ²	732,0 m ²	4400,0 m ²
total	587,0 m ²	1513,0 m ²	1010,0 m ²	1056,0 m ²	732,0 m ²	4400,0 m ²
total	587,0 m ²	1513,0 m ²	1010,0 m ²	1056,0 m ²	732,0 m ²	4400,0 m ²

accession sociale ou maîtrisée	
permètre	log
O3	6
O8	4
O12	6
O13	12
total	28

localif conventionnés	
permètre	log
O8	14
O9	13
O10	9
O15	6
total	42

accession libre	
permètre	log
O2	5
O4	6
O5	6
O7	12
O11	15
O14	11
total	57

Redéveloppement de Claveau

Maquette financière prévisionnelle 2015-2021

Opérations	Maitrise d'Ouvrage	Coût Total (M€)			Financements					Calendrier prévisionnel des travaux	
		HT	TTC	Assiette éligible	Ville	Métropole	Particuliers	Aquitanis	Autres		
I. DEMOLITION											
1 - Logements démolis Claveau ancien (1)	39 lgts	Aquitanis	1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		2015-2021
Sous-total Démolition			1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		
II. RECONSTRUCTION (LLS)											
1 - Logements collectifs et individuels (2)	42 lgts	Aquitanis	5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	2016-2021
Sous-total Reconstruction			5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	
III. REHABILITATION											
1 - Parc HLM individuel (3)	243 lgts	Aquitanis	4,82	5,09	4,82		1,11		3,04	0,67	2015 - 2021
2 - Parc privé (PIG)	80 lgts	Particuliers	2,40	2,53	2,40	0,42	0,28	0,70		1,00	2015 - 2019
Sous-total Réhabilitation			7,22	7,62	7,22	0,42	1,39	0,70	3,04	1,67	
IV. ESPACES PUBLICS											
1 - Place des sports	1 876 m ²	Bordeaux Métropole	0,66	0,79	0,66	0,13	0,53				2017
2 - Place des jeux	1 586 m ²	Bordeaux Métropole	0,56	0,67	0,56	0,11	0,44				2018
3 - Place verte	1 233 m ²	Bordeaux Métropole	0,43	0,52	0,43	0,09	0,35				2019
4 - Place urbaine	1 691 m ²	Bordeaux Métropole	0,59	0,71	0,59	0,12	0,47				2020
5 - Jardins et végétalisation		Ville	2,50	3,00	2,50	2,50					2016-2021
Sous-total Espaces publics			4,74	5,68	4,74	2,95	1,79				
V. VOIRIE / RESEAUX											
1 - Léon Blum	4 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2018-2021
2 - Venelles	1 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,70	0,84	0,70	0,11	0,60				2018-2021
3 - Assainissement		Bordeaux Métropole	1,50	1,80	1,50		1,50				2016-2021
4 - Rue Dupérat		Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2016-2017
Sous-total Voirie / Réseaux			3,40	4,08	3,40	0,29	3,12				
VI. INGENIERIE											
1 - Etudes et Moe Urbaine		Aquitanis	0,51	0,61	0,51	0,19	0,13		0,19		2015-2021
2 - Communication / concertations		Ville / Aquitanis	0,30	0,36	0,30	0,15			0,15		2015-2021
3 - Ingénierie de coordination		Aquitanis	0,28	0,28	0,28				0,28		2015-2021
Sous-total Ingénierie			1,09	1,25	1,09	0,34	0,13		0,62		
TOTAL GENERAL			23,47	26,21	23,47	4,20	6,73	0,70	10,03	1,80	

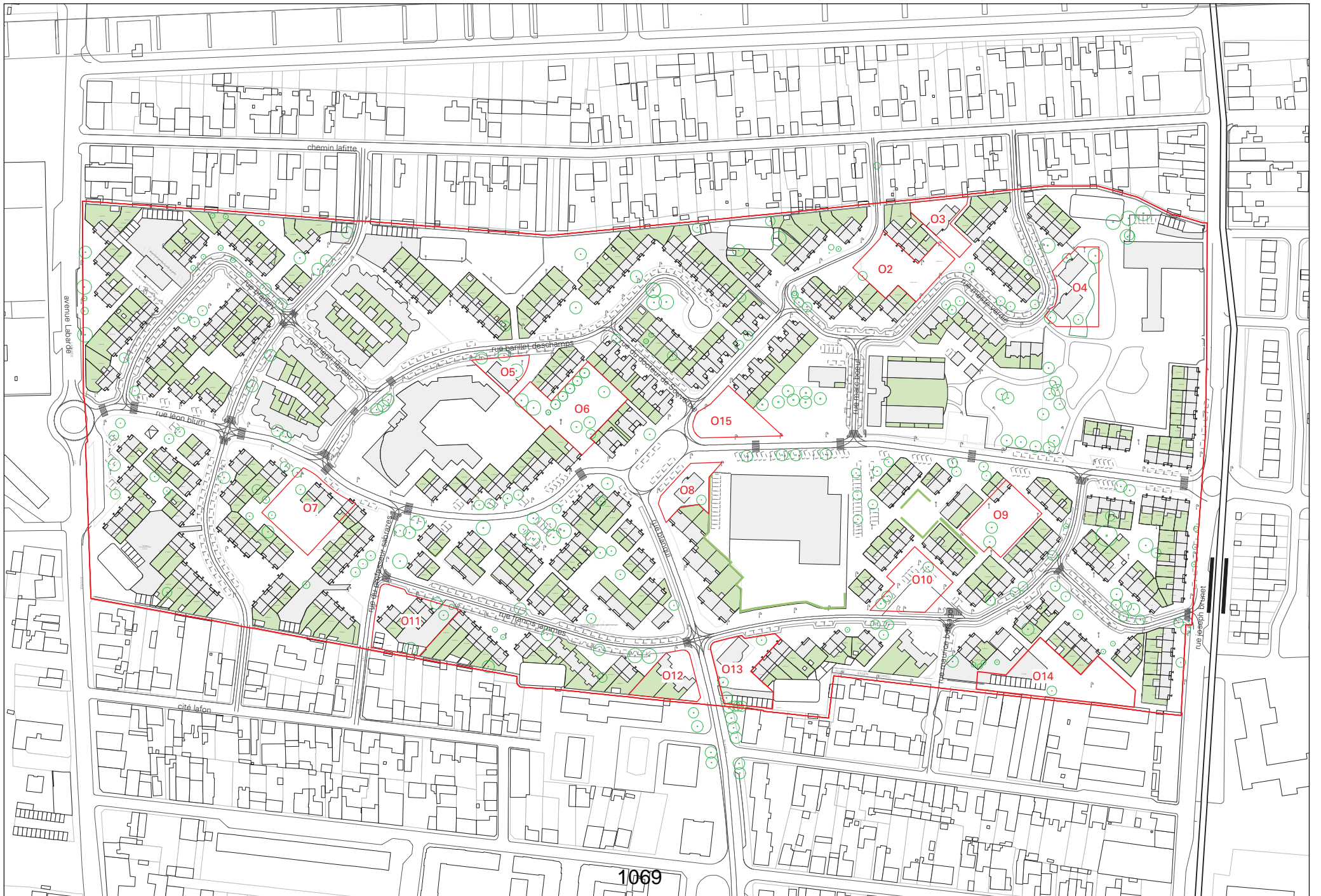
ENSEMBLE A CLAVEAU

NOUVEAUX LOGEMENTS

version actualisée

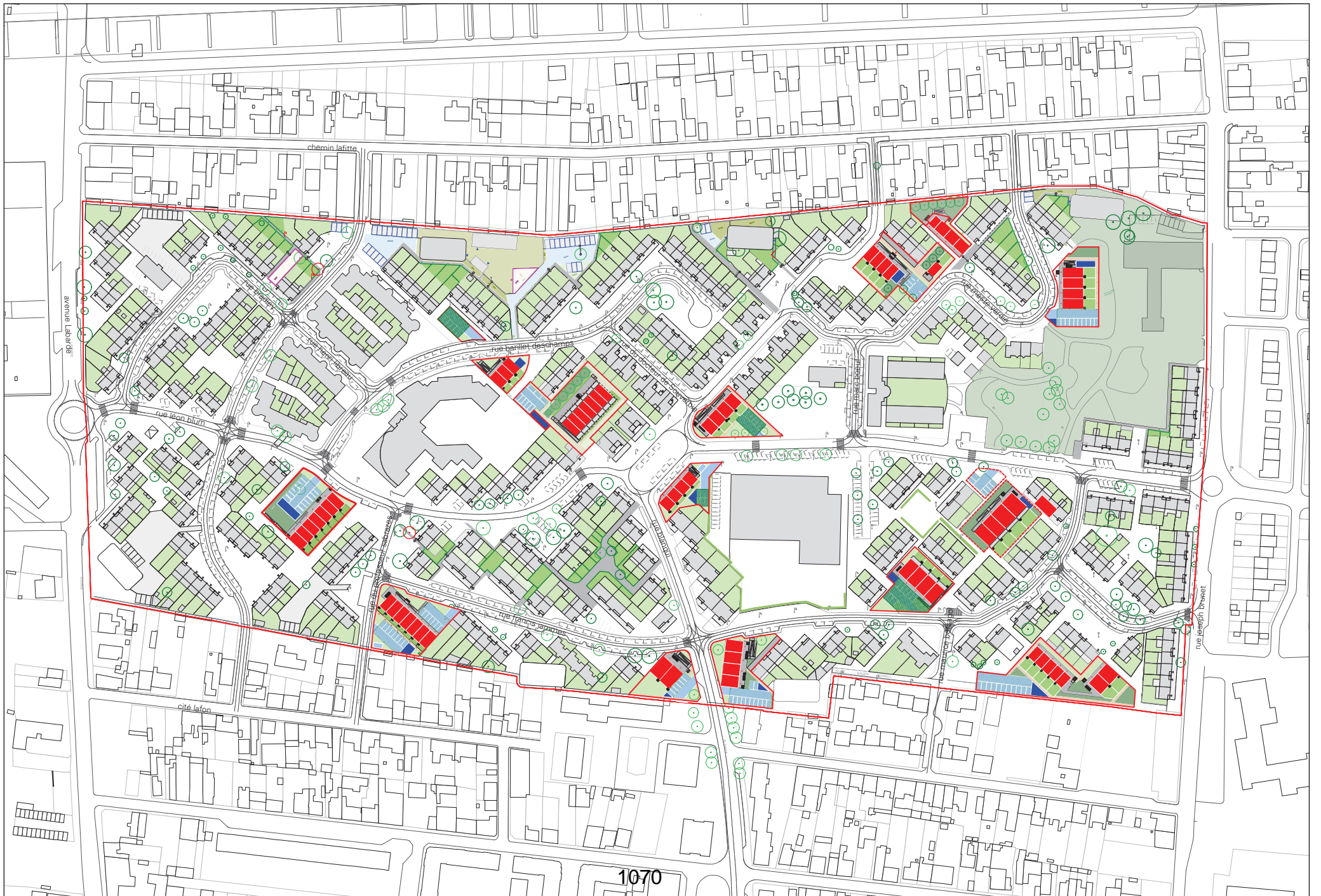
14.01.2019

1068



1069







accession libre		
périmètre	constructible	log
O2	382,0 m2	5
O4	820,0 m2	8
O5	372,0 m2	6
O7	936,0 m2	12
O11	830,0 m2	15
O14	872,0 m2	11
total	4212,0 m2	57

locatif conventionné		
périmètre	constructibl	log
O6	910,0 m2	14
O9	878,0 m2	13
O10	800,0 m2	9
O15	560,0 m2	6
total	3148,0 m2	42

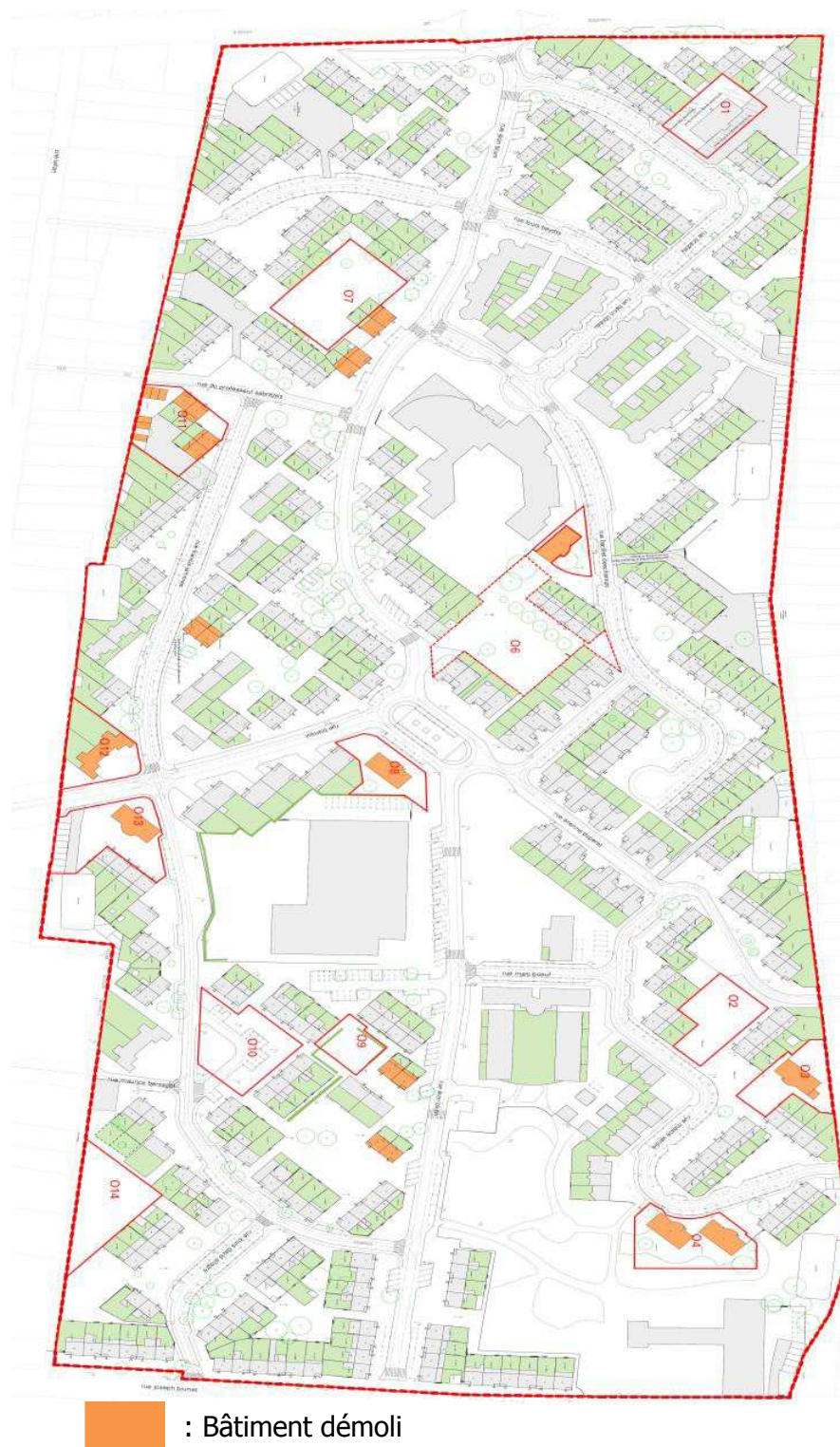
accession sociale ou maîtrisée		
périmètre	constructibl	log
O3	328,0 m2	6
O8	400,0 m2	4
O12	480,0 m2	6
O13	744,0 m2	12
total	1952,0 m2	28

1071

	T2	T3	T4	T5	total
accession libre	SDP 336,0 m2	1426,0 m2	1450,0 m2	1000,0 m2	4212,0 m2
	nombre de logement 8	23	17	9	57
	pourcentage 14%	40%	30%	16%	100%
locatif conventionné	SDP 357,0 m2	1111,0 m2	880,0 m2	800,0 m2	3148,0 m2
	nombre de logement 7	16	11	8	42
	pourcentage 17%	38%	26%	19%	100%
accession sociale	SDP 168,0 m2	744,0 m2	640,0 m2	400,0 m2	1952,0 m2
	nombre de logement 4	12	8	4	28
	pourcentage 14%	43%	29%	14%	100%
TOTAL	SDP 861,0 m2	3281,0 m2	2970,0 m2	2200,0 m2	9312,0 m2
	nombre de logement 19	51	36	21	127
	pourcentage 15%	40%	28%	17%	100%

secteur opérationnel	parcelle					constructibilité						stationnement			phasage	
	adresse	foncier	surface parcelle	côte de seuil	Boxes	potentiel m2 constructible	Nb log	typologies	surface par logement (SDP)	Type logements	programmation	nombre de places de pk	nombre de place / log	type de stationnement		
O2	ilot 4 rue Etienne Duperat	ASL 4/ Aquitanis	1275,0 m2	+4,75 NGF		382,0 m2	5	1 T3	62 m2	semi-collectif	libre	5	1	places de stationnement protégées par une pergola sur emprise foncière	2018-2020	
								4 T4	80 m2	individuel						
O3	17 rue Meste Verdié	Aquitanis	653,0 m2	+4,80 NGF		328,0 m2	6	4 T2	42 m2	semi-collectif	accession sociale ou maitrisée	4	1,5	places de stationnement en RDC		
								2 T4	80 m2							
O4	16-18 rue Meste Verdié	Aquitanis	1190,2 m2	+4,95 NGF		820,0 m2	8	4 T4	80 m2	semi-collectif	libre	10	1,25	stationnement sur parcelle		
								4 T5	125 m2							
O5	4 rue Barillet Deschamps	Aquitanis	427,0 m2	+4,35 NGF		372,0 m2	6	6 T3	62 m2	semi-collectif	libre	6	1,0	stationnement hors parcelle à proximité directe (300 m2)	2018-2020	
O6	ilot 16 rue Léon Blum	Aquitanis	1730,0 m2	+4,45 NGF		910,0 m2	14	7 T2	51 m2	collectif		8	0,6	stationnement sur parcelle	2017-2019	
								7 T3	79 m2							
O7	90-96 rue Léon Blum	Aquitanis	1471,0 m2	+4,25 NGF		936,0 m2	12	3 T2	42 m2	semi-collectif	libre	14	1,2	stationnement sur parcelle	2018-2020	
								9 T4	90 m2							
O8	52 rue Léon Blum	Aquitanis	681,0 m2	+4,55 NGF		400,0 m2	4	4 T5	100 m2	individuel	accession sociale ou maitrisée	4	1	places de stationnement sur parcelle		
O9	28-26 rue Léon Blum	Aquitanis	1145,0 m2	+4,85 NGF		878,0 m2	13	9 T3	62 m2	semi-collectif	locatif conventionné	13	1	6 places de stationnement hors parcelle / a proximité immédiate 208 m2) + 7 places résidence Meste Verdié		
								4 T4	80 m2							
O10	rue Francis Jammes	Aquitanis / bordeaux Métropole	1035,0 m2	+4,85 NGF		800,0 m2	9	5 T4	80 m2	semi-collectif	locatif conventionné	9	1	9 places de stationnement sur parcelle		
								4 T5	100 m2							
O11	86-88 rue Francis Jammes	Aquitanis	1424,0 m2	+4,30 NGF	O	830,0 m2	15	5 T2	42 m2	semi-collectif	libre	15	1	stationnement sur parcelle	2018-2020	
								10 T3	62 m2							
O12	50-56 rue Francis Jammes	Emphyteotique	808,0 m2	+4,50 NGF		480,0 m2	6	6 T4	80 m2	semi-collectif	accession sociale ou maitrisée	6	1	places de stationnement sur parcelle		
O13	46-48 rue Francis Jammes	Emphyteotique et ASL 10	1221,0 m2	+4,50 NGF	O	744,0 m2	12	12 T3	62 m2	semi-collectif	accession sociale ou maitrisée	12	1	places de stationnement sur parcelle		
O14	rue Louis David	Aquitanis	1927,0 m2	+4,95 NGF	O	872,0 m2	11	6 T3	62 m2	individuel	libre	11	1	places de stationnement sur parcelle		
								5 T5	100 m2	semi-collectif						
O15	rue Léon Blum	Ville de Bordeaux	936,0 m2	+4,70 NGF		560,0 m2	6	2 T4	80 m2	semi-collectif	locatif conventionné	6	1	stationnement sur parcelle		
								4 T5	100 m2							
TOTAL O			15923,2 m2			9312,0 m2	127					123				

ANNEXE 3 – PLAN DE LOCALISATION DES DÉMOLITIONS DU QUARTIER CLAVEAU



D-2019/186
Projet urbain SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac.
Convention financière avec Bordeaux Métropole. Approbation

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

Mesdames, Messieurs,

La SNC (Société en nom collectif) Bordeaux-Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur le terrain IBM lui appartenant situé à Bordeaux-Lac, entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

1/ Le projet immobilier proposé

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place de l'immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de surface de plancher (SDP), soit :

- Environ 427 logements familiaux, dont environ 136 logements locatifs sociaux, 108 logements en accession modérée et 193 logements libres, pour environ 31 100 m² SDP
- Une résidence seniors d'environ 110 logements pour environ 7 200 m² SDP
- Une résidence en coliving de 180 appartements et du commerce pour environ 6 000 m² SDP
- Une crèche privée d'environ 840 m².
- 593 places de stationnement.

Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Avant le dépôt d'un permis d'aménager, la SNC Bordeaux-Lac s'est rapprochée de la collectivité pour estimer les renforts nécessaires d'équipements publics. Aussi, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et SNC Bordeaux-Lac, aménageur, ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération. Certains équipements sont de compétence communale.

2/ Le programme d'équipement public

Les équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération sont les suivants :

- 2 classes à réaliser dans le groupe scolaire Ginko 2 et le centre de loisirs lié, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, et leur équipement par la Ville
- Un équipement sportif type bike parc à réaliser en bord de lac, sous maîtrise d'ouvrage communale
- La requalification des rues Dassault et Lavignolle à proximité de l'opération, intégrant notamment le stationnement et les éléments sollicités par l'opérateur, par la Métropole
- La requalification de l'avenue des Quarante Journaux au droit de l'opération, intégrant également les éléments de programme souhaités par l'opérateur, par la Métropole (dont l'éclairage public de compétence communale).

3/ Le montant de la participation PUP

La participation due par l'aménageur est égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, cette fraction est fixée à :

- 2/16, soit 12,5 % du cout de construction et d'équipement du Groupe scolaire Ginko 2, correspondant aux 2 classes nécessaires pour l'opération d'aménagement sur les 16 classes du groupe scolaire (dont 14 financées par la ZAC pour ses propres besoins)
- 50% du cout de l'équipement sportif Bike parc situé à proximité immédiate du projet immobilier
- Respectivement 80 et 90% des travaux de réaménagement des rues Dassault (dont la traversée du tramway) et Lavignolle expressément sollicités par l'aménageur et sans incidence sur les flux de circulations supportés
- 1/8 soit 12,5% du cout de réaménagement de l'avenue des Quarante Journaux, intégrant notamment les demandes de l'aménageur et répartis comme suit : 11,5% pour la part en maîtrise d'ouvrage par Bordeaux Métropole et 1% pour la part en maîtrise d'ouvrage Ville de Bordeaux (éclairage public) .

Au final, la participation attendue de l'opérateur s'élève à 2 727 979 €, valeur à la date de la convention, selon le tableau ci-après. À titre indicatif, cela correspond à 62 €/m² SDP. Sur ce montant, environ 288 000 € relèvent de compétences communales.

Équipement	Programme	MOA	Coût total HT	Quote part	Montant HT
Groupe scolaire : construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12,5%	1 249 368 €
Groupe scolaire : foncier		BM	- €	12,5%	- €
Groupe scolaire : équipement	Équipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike par cet agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11,5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Eclairage public	Ville	3 452 392 €	1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

La participation est établie sur le cout total HT de chaque équipement, études et travaux compris. Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut être réajusté à la hausse en cours d'opération sur justificatifs, dans la limite de 10% maximum par équipement. Ceci correspondant à la marge d'aléas sur travaux. Le montant réel de la participation sera calculé sur la base des dépenses réellement engagées par ou pour la collectivité.

4/ Convention de reversement à la commune de Bordeaux

Une partie des équipements publics financés étant de compétence communale, les contributions correspondantes seront reversées à la Ville de Bordeaux. Pour ce faire, une convention de reversement est proposée.

Le reversement de Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux s'effectuera annuellement au vu des dépenses constatées. Le reversement prévisionnel s'établit à environ 288 000 €, compte tenu des éléments de chiffrage connus à ce jour.

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

Entendu le rapport de présentation,

Décide d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention financière de reversement des participations dues pour la ville de Bordeaux par la métropole.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

ABSTENTION DE M.FELTESSE

M. le MAIRE

Les deux points suivants. Madame TOUTON, peut-être, tout est dans la délibération. Je pense que tout est dans la délibération. On va peut-être répondre simplement aux questions qui pourraient nous être posées.

Qui demande la parole ? Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

C'est nous qui avons demandé le dégroupement, mais je vous demande de noter que l'on s'abstient, et on va vous communiquer notre intervention pour l'adoindre au procès-verbal.

Contribution communiquée par Monsieur HURMIC :

« Monsieur le Maire, chers collègues,

La Cité Claveau a une propre personnalité qui, comme vous pouvez le comprendre, nous plaît, car c'est une Cité Jardin. Il y a une vraie dynamique de jardin, d'agriculture urbaine, qui s'étend même dans les bunkers du quartier et nous saluons ces initiatives. Cependant plusieurs craintes nous animent sur ce projet :

Alors que nous sommes dans une Cité Jardin, on dénombre de nombreux arbres risquant d'être abattus pour les nouvelles constructions, mais surtout pour de nouvelles places de parking. C'est paradoxal...

Le PLU 3.1 de la Métropole prévoyait seulement deux quartiers où un coefficient de végétalisation devait s'appliquer à Bordeaux : l'OIN Euratlantique et Claveau. Or, on a vu récemment que celui d'Euratlantique avait été remis en cause et pour Claveau, il n'est fait nulle part mention de ce coefficient de végétalisation dans le projet. Lorsqu'on s'impose des coefficients de végétalisation, innovation qui permet d'appréhender la notion de végétalisation sous l'ensemble de ses formes (surfaces en pleine terre, végétalisation des toitures, végétalisation des façades) par un indicateur unique, nous considérons qu'on doit le prévoir dès l'esquisse du projet.

Enfin, nous avons été alertés par les riverains d'un problème particulier d'assainissement dans ce quartier, entraînant des odeurs nauséabondes, et dans cette délibération, comme dans la précédente, rien n'est précisément indiqué sur le sujet.

Je vous remercie. »

M. le MAIRE

Je vous remercie. Je note deux abstentions.

Ah, une intervention de Madame AJON. Oui, Madame AJON.

MME AJON

Très rapidement, nous allons aussi nous abstenir, et surtout, on se demande où en est le projet de foncier solidaire qui était avec cette délibération. Nous avons voté pour la vente de logements HLM sur cette délibération parce que c'était avec ce projet-là, et aujourd'hui, on n'entend plus parler. On ne voit plus rien. Rien n'a été créé. Donc, nous sommes un peu inquiets.

M. le MAIRE

Il y a une demande de Monsieur GUENRO. Vous êtes combien à intervenir par groupe ? Enfin, allez-y Monsieur GUENRO.

M. GUENRO

C'est juste pour dire que sur la 187, je verserai mon intervention au PV.

M. le MAIRE

Ah, c'est très gentil. Réponse de Madame TOUTON sur l'interrogation de Madame AJON.

MME TOUTON

À ma connaissance, le projet de bail continue à avancer. Il n'y a pas de problème.

M. le MAIRE

On y travaille, mais on vous donnera les éléments, le moment venu.

Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

Pour la 186, c'est la même explication. 185, abstention. Et on va joindre au procès-verbal notre intervention.

Contribution communiquée par Monsieur HURMIC :

« *Monsieur le Maire, chers collègues,*

Cette délibération concerne un projet immobilier en marge de la ZAC Berges du Lac Ginko sur un foncier privé.

Plusieurs points nous interpellent particulièrement dans cette délibération :

- La programmation de nouveaux espaces commerciaux, 6000 m2, qui vont donc venir s'ajouter aux 20 000 m2 de la ZAC Ginko et aux milliers de mètres carrés existants sur la zone commerciale du Lac. Cela nous paraît encore une fois totalement ubuesque : étant donné l'offre importante dans ce secteur, et qui vont s'accroître avec l'opération Cœur Ginko, on se demande comment ces locaux commerciaux vont trouver preneurs... Et ce d'autant plus, que dans ce quartier, comme dans la plupart des nouvelles opérations d'ailleurs, les pieds d'immeubles dédiés au commerce restent, pour une grande majorité, vides de toute occupation, et ce pendant des années, le niveau de loyer étant inaccessible pour la plupart des commerçants. Quand nous pencherons-nous véritablement sur cette question plutôt que d'autoriser sans cesse de nouvelles surfaces commerciales ? La mixité fonctionnelle est un objectif à poursuivre certes, mais clairement le modèle actuel ne fonctionne pas !

- Il est évoqué le fait que le promoteur financera 2 classes du nouveau groupe scolaire (prévu pour une livraison à la rentrée 2020) : avec 427 logements familiaux programmés, est-on certain de véritablement coller aux besoins de cette population nouvelle ? Le quartier Bordeaux Maritime a déjà fait les frais de prévisions très en deçà de la réalité des besoins scolaires...

Enfin, concernant précisément la concertation avec les riverains, il aurait été souhaitable que la réunion de concertation soit organisée au sein du quartier Ginko et non pas aux Aubiers, étant donné que ce sont bien les habitants de Ginko qui seront impactés le plus directement par ce millier d'habitants supplémentaires. La réunion a été organisée lundi 8 avril au centre d'animation du Lac avec une communication qui ne mentionnait pas la localisation du projet... Bref, on aurait voulu que les habitants de Ginko ne s'intéressent pas au projet qu'on ne s'y serait pas pris autrement...

Je vous remercie. »

M. le MAIRE

Pour résumer, sur la 185, combien d'abstentions ? Une, deux. Combien de votes contre ?

M. ROUVEYRE

Pour, c'est-à-dire que l'on sera sur du fonds social, du foncier solidaire. Sous cette réserve-là, on est pour.

M. le MAIRE

OK. Après, qui est pour ? Tout le monde, tous les autres. Donc, adopté à la majorité.

Sur la 186, pareil. Demande d'intervention Monsieur ROUVEYRE.

M. ROUVEYRE

Rapidement, on note sur la 186 une opération qui vise à accueillir une nouvelle population importante. D'abord, on a plutôt le sentiment que le nombre de personnes estimé qui viendraient rejoindre ce quartier est légèrement inférieur à ce que nos calculs nous donnent, notamment si on regarde qu'il y a 427 logements familiaux. Par définition, il y a au moins deux personnes, ce qui fait que l'on est sur des chiffres plus importants. Et cela a des conséquences parce que cela nous interroge sur les équipements de proximité publics qui sont mis à disposition de cette nouvelle population, dans un quartier qui en réclame. Vous allez me dire qu'il y a un *Bike Park*. Pas sûr quand même que cela suffise. Il y a la question des classes, et c'est plutôt une bonne chose. C'est-à-dire que, globalement, que l'on fasse payer l'aménageur, en tout cas le promoteur sur cet aménagement, c'est plutôt une bonne chose. Ma question est vraiment de savoir si est-ce que cela va suffire pour assurer le meilleur cadre de vie à cette nouvelle

population quand on sait qu'à Bordeaux, on manque quand même globalement d'un certain nombre d'équipements de proximité, notamment des équipements sportifs ?

M. le MAIRE

Quelques éléments de réponse, Madame TOUTON ?

MME TOUTON

Oui, l'estimation est effectivement approximative de 1000 nouveaux habitants. Ce qui est certain, c'est que les services ont travaillé avec la SNC Bordeaux-Lac en ce qui concerne les besoins scolaires, et effectivement 428 logements familiaux, on peut estimer qu'il y aura le nombre suffisant avec les deux classes. En tout cas, cela a été travaillé très, très finement avec le service en charge des scolaires.

Ce projet d'aménagement, il bénéficiera évidemment d'équipements qui existent déjà aussi, à commencer par le gymnase de GINKO, par exemple. Et il bénéficiera, là encore, d'équipements peut-être à venir sur le secteur de La Jallère, si un jour, il y a des équipements publics aussi. On a parlé d'un lycée à un moment. Donc, voilà. À ce stade-là, il fallait que la Métropole et la Ville établissent les participations de ces opérateurs aux équipements publics, et cela s'est plutôt porté sur des classes et sur des aménagements de voirie.

M. le MAIRE

Merci de cette précision. Qui reste sur une abstention ? Le groupe Socialiste, le groupe Écologie Les Verts. Qui est pour ? Tous les autres. Donc, adoptée à la majorité.

MME GIVERNAUD

Délibération 187 : « Campagnes de ravalement obligatoire des façades des immeubles de Bordeaux. Mise en œuvre des aides. Modification de la délibération du 20 décembre 2010. Autorisation. Décision. »

CONVENTION DE REVERSEMENT DE PARTICIPATION FINANCIERE

BORDEAUX METROPOLE _ VILLE DE BORDEAUX

Projet SNC (Société en nom collectif) Bordeaux Lac

ENTRE :

Bordeaux Métropole, représentée par son Président, Monsieur Patrick Bobet, domicilié à ce titre au siège de L'Établissement Public – Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil de Métropole n°d'une part,

ET :

La Commune de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas Florian, domicilié à ce titre à l'Hôtel de Ville, Place Pey Berland, 33 000 Bordeaux, et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal n° d'autre part ;

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit :

La SNC (société en nom collectif) Bordeaux-Lac envisage la réalisation d'un vaste projet immobilier sur un terrain lui appartenant situé à Bordeaux-Lac entre les rues Dassault et Lavignolle. Ce terrain d'une contenance totale de 36 003 m² est cadastré TI 10 et classé en zone UP21-3p du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable.

Le projet immobilier est d'envergure et constitue en termes de formes urbaines et de densité un prolongement du quartier Ginko-Berges du Lac réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). En lieu et place d'un immeuble tertiaire qui sera démoli, le projet immobilier prévoit environ 44 300 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 427 logements familiaux (locatifs sociaux, en accession maîtrisée et en accession libre), une résidence pour personnes âgées, un programme de logements en co-living et des commerces. Des locaux collectifs privés seront également créés, ainsi qu'une crèche collective privée. Des espaces verts et une voie de service internes à l'opération seront réalisés par l'aménageur et resteront propriété privée, en tant qu'équipements propres à l'opération. Au final l'opération devrait accueillir environ 1 000 habitants et plusieurs dizaines d'emplois.

Outre ces équipements propres réalisés par l'aménageur, l'ampleur de la programmation impose la réalisation d'équipements publics, constitués d'une part de certains aménagements de voirie sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, et d'autre part d'équipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Bordeaux ou Bordeaux Métropole.

Dans ces conditions, Bordeaux Métropole, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et SNC Bordeaux-Lac, aménageur, ont convenu de conclure une

convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération, selon la répartition suivante :

Equipement	Programme	MOA	Coût total HT	Participation	
				Quote-part	Montant HT
Groupe scolaire: construction	GS de 16 classes à Ginko	BM	9 994 946 €	12,5%	1 249 368 €
Groupe scolaire: équipement	Equipement mobilier de 2 classes	BM	20 000 €	100%	20 000 €
Bike parc et agrès Lac		Ville	508 684 €	50%	254 342 €
Avenue Quarante Journaux	Traversée, stationnement et paysagement	BM	3 452 392 €	11,5%	397 026 €
Avenue Quarante Journaux	Eclairage public	Ville	3 452 392 €	1%	34 523 €
Avenue Dassault	Traversée, stationnement et paysagement	BM	462 800 €	80%	370 240 €
Rue Lavignolle	Paysagement et confort piéton 1 trottoir	BM	447 200 €	90%	402 480 €
TOTAL					2 727 979 €

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Bordeaux étant financés intégralement par elle, il convient par une convention financière de définir ces modalités de reversement de la participation financière perçue par Bordeaux Métropole pour le compte de la commune.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Montant des reversements

Compte tenu des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale, le montant de la participation financière estimée revenant à la commune est d'environ 288 000 € correspondant à :

- 50% du coût de l'équipement sportif (bike parc) du Lac : 254 342 € HT
- 1% des dépenses d'aménagement de l'avenue des Quarante Journaux correspondant à la part d'éclairage public : 34 523 € HT

La participation réellement due sera égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics prévus. Elle est établie sur le cout total HT de chaque équipement, études et travaux compris.

Sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, ce montant peut-être réajusté à la hausse en cours d'opération sur justificatifs dans la limite de 10% maximum par équipement, hors indexation prévue dans les marchés concernés, sans qu'il soit nécessaire de recourir à un avenant. Ceci correspondant à la marge d'aléas sur travaux.

ARTICLE 2 : Délais de réalisation des équipements

La Ville s'engage à livrer les équipements lui incombant selon le calendrier suivant :

- Equipement sportif du Lac : fin 2022
- Voirie Quarante Journaux : fin 2023, sous réserve de la libération des emprises au moins 8 mois avant l'achèvement souhaité des travaux

Ces dates d'objectifs peuvent être avancées à discrétion par la ville. Elles peuvent également être reportées, dans la limite de 12 mois, afin de tenir compte des aléas éventuels. La ville informera la métropole de la survenance de tout aléa de nature à retarder la réalisation des équipements.

Si les équipements publics définis dans l'exposé des motifs n'étaient pas achevés dans ce délai, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés ne seraient alors par versées à la Ville mais reversées à l'opérateur immobilier.

ARTICLE 3 : Modalités de reversement

Bordeaux Métropole s'acquittera de ce reversement annuellement, en fin d'année, à la vue d'un justificatif des dépenses effectivement réalisées par la commune.

Le paiement sera effectué sur présentation d'un titre de recettes et sous réserve du paiement préalable de la participation par l'aménageur SNC Bordeaux-Lac.

ARTICLE 4 : Caducité de la convention

La présente convention deviendra caduque, si le projet urbain partenarial (PUP) établi par la métropole n'est pas effectivement signé ou ses modalités mises en œuvre, notamment si la construction des programmes immobiliers n'est pas engagée dans un délai de 8 années à compter de la signature.

De même, la présente convention sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de retrait du permis d'aménager prononcé à la demande de l'aménageur, pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 5 : Litiges

Les litiges nés de l'application de la présente convention seront tranchés par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

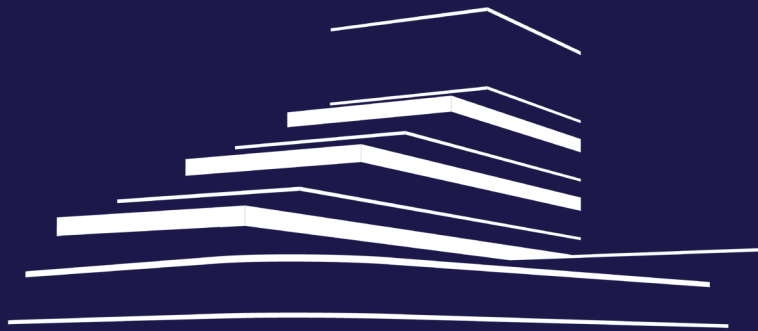
Le Maire de Bordeaux

Le Président de Bordeaux Métropole

Nicolas Florian

Patrick Bobet

40 JOURNAUX



Synthèse

15 Février 2019

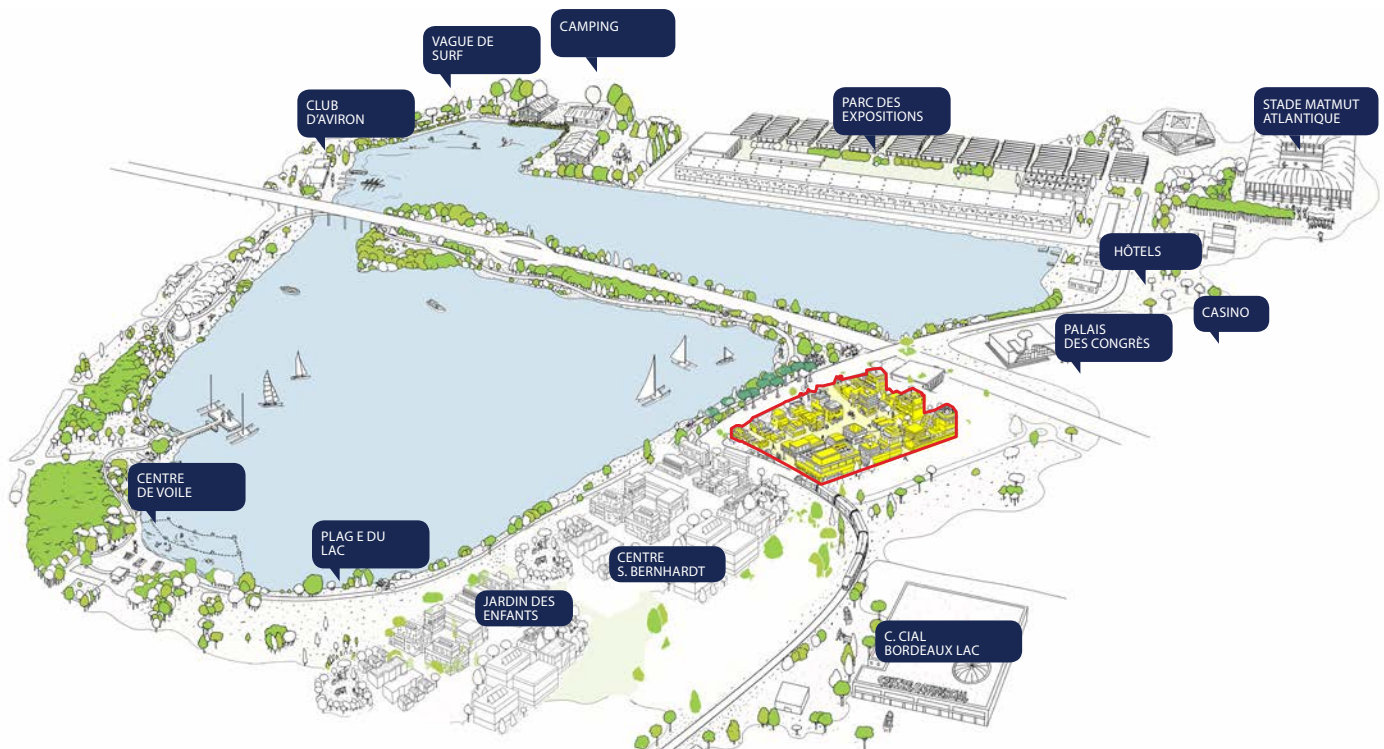
COVIVIO

Olivier Brochet
Emmanuel Lajus
Christine Pueyo

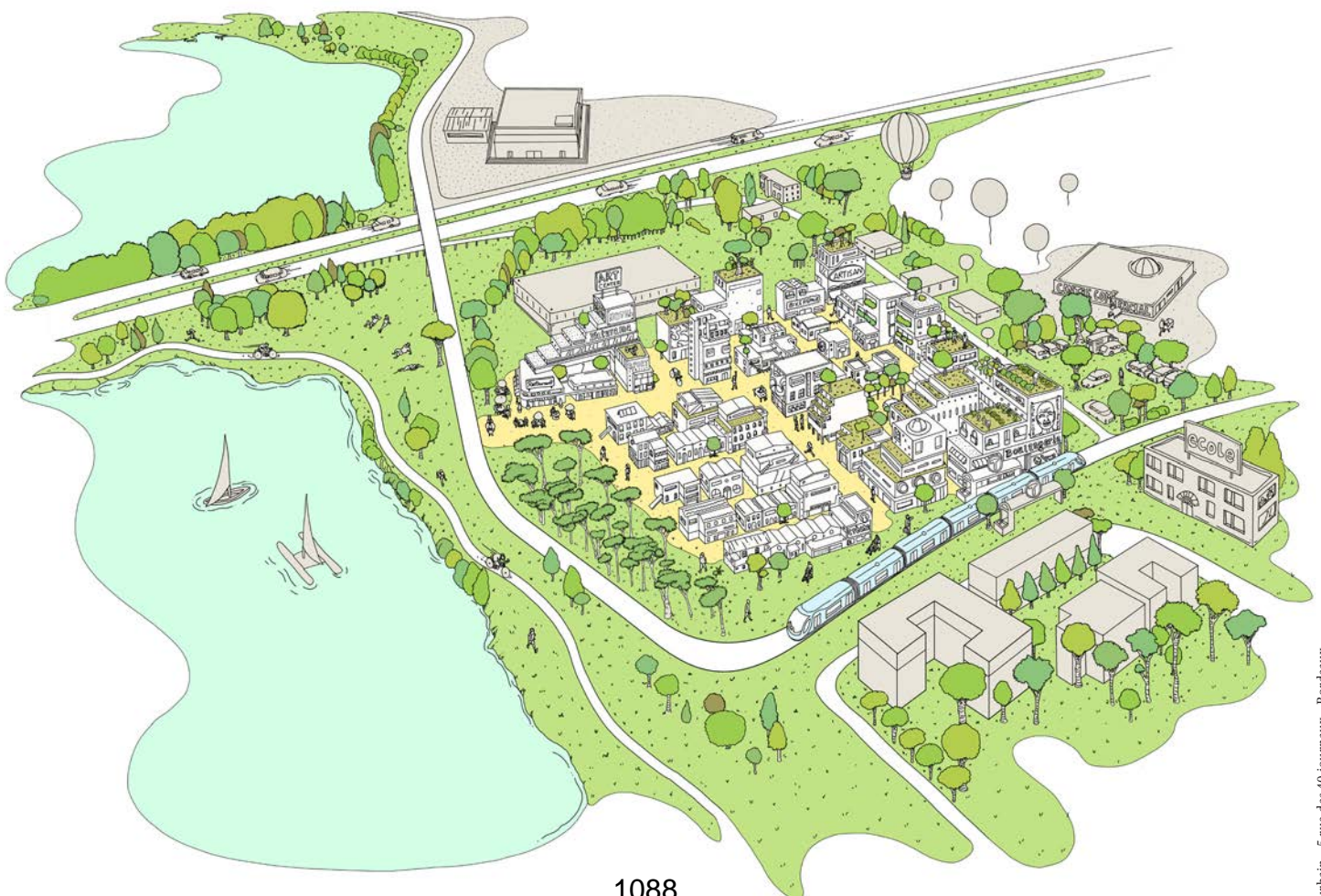
MUTABILIS
paysage & urbanisme

UN QUARTIER TOURNÉ VERS LE LAC

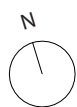




/ une nouvelle adresse au bord du lac, au pied du tramway /



UNE PROGRAMMATION RICHE



* 427 logements familiaux

* Une résidence Coliving

* Une résidence pour personnes âgées

* 593 places de parking

* +3500m² services et équipements

* Crèche

1089



● un quai central



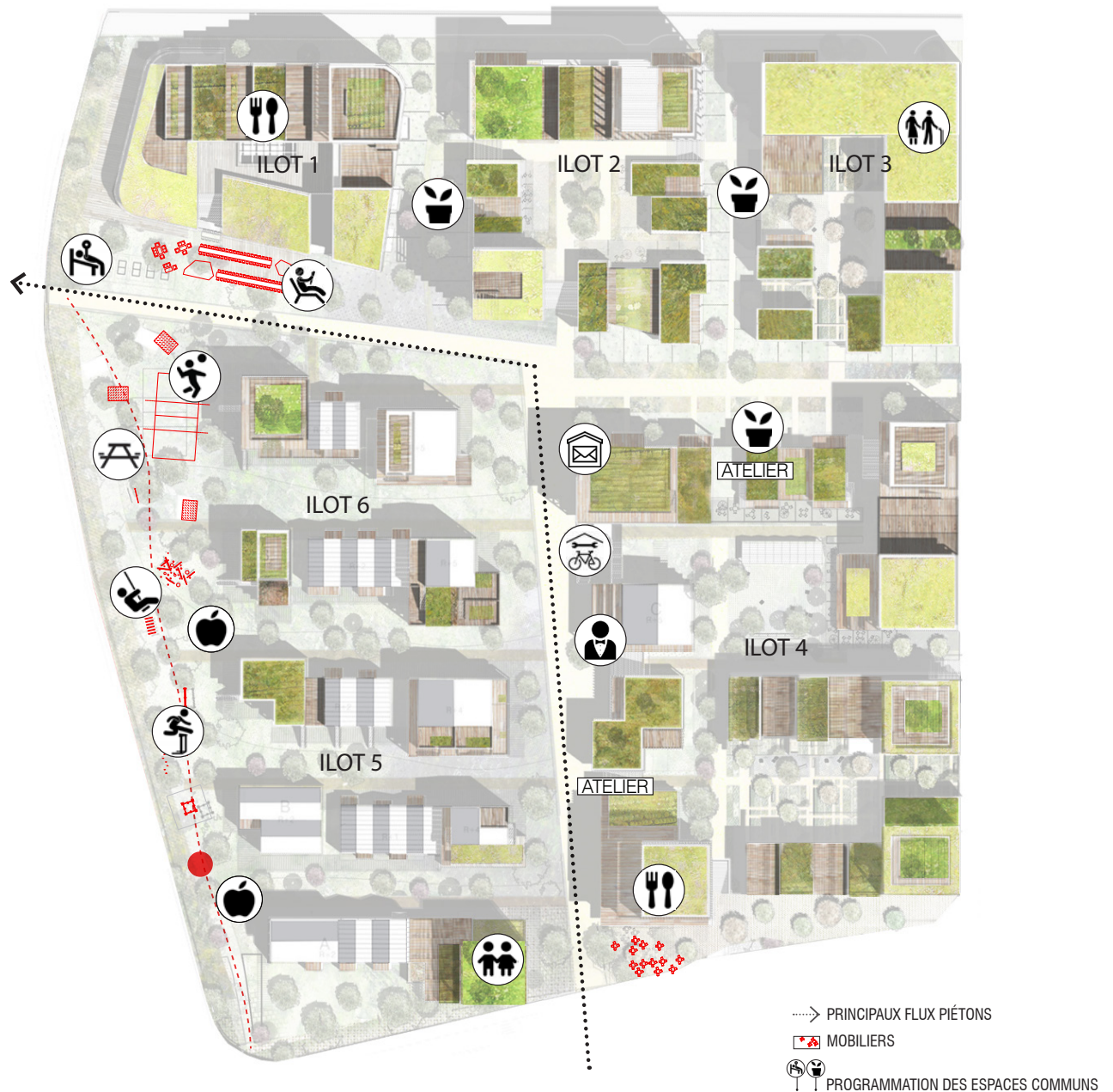
● coeur d'îlots plantés



● la lisière boisée

1090

UN REZ-DE-CHAUSSEE ACTIF

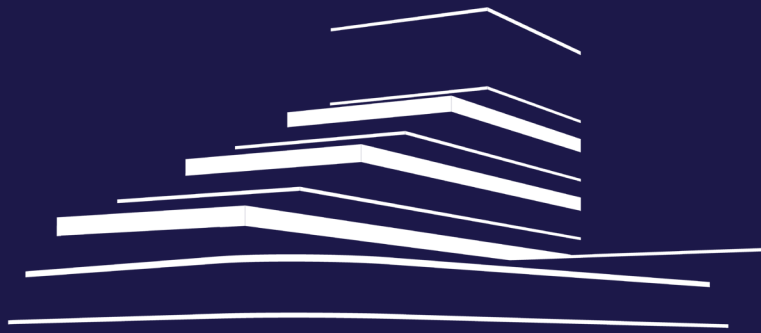


* plus de 3500m² de services
et équipements

* 18000m² d'espaces plantés

- crèche
- pôle sportif
- maison du vélo
- espaces coworking
- locaux partagés
- gîte urbain
- lieux de proximité
- conciergerie
- logements ateliers





LE SITE DANS LE TERRITOIRE



1094

D-2019/187

**Campagnes de ravalement obligatoire des façades des immeubles de Bordeaux. Mise en œuvre des aides.
Modification de la délibération du 20 décembre 2010.
Autorisation. Décision**

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

Mesdames, Messieurs,

Dans un objectif de mise en valeur de son patrimoine, d'accompagnement des opérations de revitalisation de ses quartiers anciens et des différents aménagements urbains initiés depuis plus de deux décennies (aménagement des quais de Bordeaux, arrivée du tramway, requalification d'espaces publics), la Ville de Bordeaux a déjà engagé quatre campagnes de ravalement obligatoire depuis la fin des années 90. Ces campagnes successives ont redonné aux axes concernés leur « blondeur » et produit un effet d'entraînement sur des périmètres plus larges.

Dans les années 1997-2000, le lancement de la première campagne sur les quais, accompagnée d'un régime d'aide très incitatif a remporté un vif succès et a contribué à affirmer l'image prestigieuse du patrimoine bordelais. Ont suivi ensuite les axes de renom comme la rue Esprit des Lois, le cours du Chapeau Rouge (2001-2005), puis les axes commerçants tels le Cours Alsace Lorraine ou le Cours Georges Clémenceau (2005-2009) et enfin, les axes moins visibles mais tout autant stratégiques dont le Cours Pasteur, la rue Judaïque et la place Gambetta, en cours de campagne actuellement.

Pour poursuivre cette politique d'embellissement de la ville sur des axes stratégiques, il est proposé d'initier une cinquième campagne de ravalement et d'agir sur le périmètre du Cours de la Marne (cours de la Marne- parvis de la Gare – Rue Saint Vincent de Paul, plan joint), en lien avec les opérations d'amélioration de l'habitat.

Le lancement d'une cinquième campagne de ravalement sur le secteur Marne

Cette nouvelle campagne de ravalement sera un levier supplémentaire pour accompagner le changement d'image de cette entrée de centre-ville depuis la Gare. Point d'entrée immédiat dans le Bordeaux historique pour les usagers du train notamment, ce cours souffre d'une image négative bien que des rénovations récentes, côtoyant des immeubles dégradés révèlent une mutation à l'œuvre. A moyen terme, les projets de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), et de l'Opération d'intérêt national Euratlantique en matière commerciale, renforcent le rôle stratégique et structurant de cet axe menant à la place de la Victoire.

Cette cinquième campagne de ravalement revêt un caractère particulier car elle s'intègre dans une dynamique plus globale de requalification du centre ancien, et du quartier Marne Yser en particulier, où résorption du mal logement et embellissement de la ville sont liés. Ce secteur se caractérise également par un enjeu commercial important (mise aux normes des enseignes ou renouvellement des baux commerciaux). L'équipe projet mobilisée à la direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville et à la direction de l'Urbanisme pour animer cette nouvelle campagne assurera donc le lien avec les outils et dispositifs adaptés dans ces divers domaines. Le travail de terrain, préparatoire au lancement de la campagne permet de recenser les immeubles qui constitueront le cœur de cible de la campagne de ravalement et permettront d'enclencher la dynamique de ravalement.

Conformément à la loi et à l'arrêté préfectoral en date du 21 juin 1996 inscrivant la Ville sur la liste des communes autorisées à imposer le ravalement des façades, ces campagnes seront prescrites

par arrêtés municipaux portant règlement général et règlement particulier. Ces arrêtés encadrent techniquement les opérations de ravalement et définissent les modalités de leur exécution ainsi que les conditions d'attribution des aides de la Ville.

Un délai de 3 ans sera donné aux propriétaires pour commencer le ravalement de leur façade. Pendant ces 3 années, des aides de la ville pourront être attribuées.

Le régime d'aide accompagnant la cinquième campagne de ravalement

Par délibération du 20 décembre 2010, la Ville avait décidé de poursuivre sa participation aux efforts financiers des propriétaires en la conditionnant aux ressources des ménages (niveau Prêt Locatif Social -PLS-) sous la forme d'une aide de 10 % du montant TTC des dépenses subventionnables. Compte tenu du niveau de ressources des propriétaires concernés, cette aide n'a été sollicitée que pour très peu de dossiers à l'époque, et le taux de réalisation des ravalements fut moindre que pour les campagnes précédentes.

Les caractéristiques de cette nouvelle opération, ainsi que les statuts d'occupation des immeubles (une très forte présence de propriétaires bailleurs et de commerçants), amènent à proposer, à l'instar de certaines villes comme Nantes ou Le Havre, un règlement d'intervention qui soit suffisamment incitatif pour l'ensemble des copropriétaires, tout en modulant un bonus pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources.

Ainsi, il est nécessaire de modifier la délibération du 20 décembre 2010, et de délibérer sur le régime de la cinquième campagne de ravalement :

- Une aide aux travaux, à hauteur de 10% du montant (TTC) des travaux subventionnables fixés dans le règlement général, plafonnée à 2000 € par façade, en faveur des propriétaires ou syndicat des copropriétaires (personnes physique ou morale, à l'exclusion des bailleurs HLM, et des personnes morales de droit public). Les commerçants peuvent être bénéficiaires de l'aide, au prorata des dépenses engagées au titre de l'opération façade.
- Une aide à la personne, à hauteur de 40 % du reste à charge des propriétaires très modestes, et de 20% du reste à charge des propriétaires modestes (plafonnée à 1000 € dans les deux cas)

Le versement de l'aide de la Ville aux propriétaires interviendra au vu :

- d'un certificat de paiement établi par la Ville,
- des factures originales acquittées,
- d'un avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France, sur proposition des services ou d'un rapport des services après contrôle des travaux.

Par ailleurs, les opérations de ravalement obligatoire seront exonérées des taxes de voirie liées à l'occupation temporaire du domaine public

Une enveloppe de 200 000 € d'aide aux travaux et à la personne est estimée sur la durée de la campagne de ravalement.

Ce régime d'aide est valable pendant la période donnée par le règlement général pour réaliser le ravalement des façades.

Comme pour tout dispositif incitatif sur le parc privé, cette opération façade sera accompagnée d'un plan de communication pédagogique à destination des propriétaires et commerçants.

Les dépenses sont imputées aux budgets des exercices successifs au chapitre 05-204-20422

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

- approuver la mise en œuvre du régime d'aides de la Ville, selon les modalités précisées ci-avant,
- autoriser la Ville à engager la dépense et à créditer les bénéficiaires sur présentation des justificatifs,
- imputer ces dépenses aux budgets des exercices successifs en 05-204-20422,
- exonérer les opérations de ravalement obligatoire des taxes de voirie liées à l'occupation temporaire du domaine public.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Sur la campagne de ravalement, c'est la 5^e. Elle va bientôt démarrer. C'est la mise en œuvre des aides. Est-ce qu'il y a des demandes d'intervention ?

MME TOUTON

Oui, des aides un peu différentes et des aides un peu plus importantes que sur les campagnes précédentes puisque l'on ajoute une aide à la personne à hauteur de 40 % du reste à charge pour les propriétaires modestes et très modestes.

M. le MAIRE

Cela concernera les alentours et le Cours de la Marne. Est-ce qu'il y a des interventions là-dessus ? Il n'y en a pas. Qui est pour ? Nous. Tout le monde ?

Ah, une intervention de Monsieur JAY.

M. JAY

Oui, c'est la dernière, excusez-moi. Très vite.

M. le MAIRE

Vous ne pouvez pas me la transmettre par écrit ? Il n'y a plus la presse, il n'y a plus personne.

M. JAY

Si, je vous la donne.

Contribution communiquée par Monsieur JAY :

« Monsieur Le Maire, chers collègues

Une campagne de ravalement sur le Cours de la Marne, axe pénétrant de Bordeaux depuis la gare, voilà une bonne initiative. Une bonne nouvelle. Le mot qui fait moins sourire, c'est « obligatoire ». Vous nous demandez de voter une campagne de ravalement obligatoire.

Je pense bien sûr aux propriétaires modestes ou très modestes pour qui cela va signifier des difficultés financières ou même l'obligation de vendre parce qu'ils ne pourront pas faire face à cette dépense obligatoire. Et je pense aussi, à tous les autres propriétaires pour qui le ravalement de la façade de leur immeuble n'est pas une priorité parce qu'ils ont d'autres dépenses importantes ou même impératives programmées. Pour eux-mêmes, pour leurs enfants, ou petits enfants. Dans cette délibération il s'agit, encore une fois, d'une façon de conduire les politiques publiques de façon bureaucratique et autoritaire.

Mais, vous allez répondre, il y a les aides. 200000 € pour tous les immeubles du cours de la Marne ! C'est un montant dérisoire, sachant que c'est quelquefois la facture à payer pour un seul immeuble. Cette enveloppe n'a aucun caractère incitatif.

C'est ce que reconnaît le rapport de présentation de la délibération qui signale le succès des premières campagnes qui ont été réalisées sur les quais et dont le système d'aides était très incitatif, et qui signale aussi, la chute du succès des campagnes suivantes avec la diminution des aides. Des aides qui n'étaient que très peu sollicitées, précise le rapport.

Les montants prévus ici, 1.000€ par propriétaire occupant modeste ou très modeste, sont tellement dérisoires que les potentiels bénéficiaires ne les demanderont pas. Ce qu'admet le rapport lui-même, quand il remarque que pour la dernière campagne les aides n'ont pas été demandées. Alors pourquoi les prévoir ?

La seule mesure simple, que vous avez prévue, qui soit incitative, c'est l'exonération de taxe de voirie. On se demande, d'ailleurs, pourquoi cette exonération est limitée dans le temps et à cette seule campagne de travaux obligatoires. Si notre souhait est que les immeubles de Bordeaux soient ravalés, et pas seulement ceux du cours de la Marne, alors expliquez-moi pourquoi nous demandons une taxe de voirie qui augmente le coût des ravalements ? Nous devons prendre des mesures durables qui incitent au ravalement régulier des immeubles et non pas mener des campagnes qui imposent, obligent dans des délais courts, au regard du rythme normal des travaux d'entretien d'un immeuble.

Enfin, une fois encore, les propriétaires occupants qui ne sont ni modestes, ni très modestes, sont purement et simplement exclus de toutes les aides. Cela fait maintenant des décennies que cela dure. Dans un article de Sud-Ouest du 29 décembre 2006, Alain de Chilly, directeur général d'InCité à l'époque, déclarait « les propriétaires occupants, nous n'avions pas pensé à ce cas de figure. » Il précisait « Actuellement, nous travaillons avec la Ville et des organismes bancaires pour trouver des facilités de financement sous forme de subventions ou de prêts bonifiés » 13 ans après cette déclaration d'intention, où en êtes-vous ? Visiblement, toujours au stade de la recherche de solutions. Cette politique d'exclusion des classes moyennes est totalement contradictoire avec votre discours officiel.

Il est utile d'inciter au ravalement et à un entretien régulier des immeubles. Si nous considérons que, sur certains axes, il est urgent que le ravalement soit réalisé, alors prévoyons des incitations qui incitent vraiment et qui s'adressent à l'ensemble des propriétaires, sans exclusion.

La méthode ne nous paraît pas bonne.

Nous vous demandons avec détermination, de prévoir des aides conséquentes en cas d'obligation de travaux, pour tous les propriétaires concernés. Malgré ces réserves, nous votons cette délibération. »

M. GUENRO

C'est juste pour dire que sur la 187, je verserai mon intervention au PV.

Contribution communiquée par Monsieur GUENRO

« Monsieur le Maire, chers collègues,

Nous voterons cette délibération, mais permettez-moi de revenir quelques instants sur la situation du Cours de la Marne. Bien que considéré comme une entrée de ville importante, cela fait 15 ans que le Cours de la Marne est tout de même bien mal traité :

- *La partie Jean de Malet-gare n'a jamais été rénovée. Pire, la démolition des trottoirs a été effectuée, mais comme les fonds de la suite des travaux ont été transférés sur les surcoûts de la Place de la Victoire, il a fallu mettre du ciment pour les rendre praticables.*
- *La partie Victoire – Jean de Malet a été refaite en dépit du bon sens et les malfaçons sont nombreuses :*
 - *En dépit du bon sens parce que les accès aux rues donnant sur le cours étaient trop élevés – inaccessibles aux vélos et les bas de caisse des automobiles raclaient le revêtement*
 - *Nombreuses malfaçons parce que les trottoirs se sont rapidement dégradés, les carreaux descellés ont été remplacés par des pelletées de goudron... créant un patchwork qui ne fait pas très « entrée de ville ».*

Lancer une campagne de ravalement avant même d'avoir rendu sa dignité au Cours de la Marne n'est-ce pas mettre la charrue avant les bœufs ? Comment expliquer aux propriétaires que leurs façades doivent être ravalées pour, je cite, « accompagner le changement d'image de cette entrée de centre-ville depuis la Gare » alors que la part revenant à la collectivité n'est pas tout à fait remplie ?

La réfection du cours est maintenant adossée à l'arrivée du BHNS, c'est-à-dire pas tout de suite. Un BHNS assez particulier puisque le site propre n'est pas garanti, pas plus que la priorité du bus sur la circulation. Bref, nous voterons cette délibération pour ne pas priver les propriétaires de ce coup de pouce, mais nous estimons que les priorités n'ont pas été respectées concernant ce cours symbole de Bordeaux Sud.

Merci pour votre attention. »

M. le MAIRE

Merci. Alors, qui est pour ? Nous. Qui s'abstient ? Qui est contre ? Adopté.

Allez, dernier point dégroupé, pareil.

MME GIVERNAUD

Délégation de Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H : Délibération 191 : « Exercice 2019. Décision modificative n° 1. »

Google Maps

Périmètre Campagne de ravalement



Données cartographiques ©2019 Google

100 m

D-2019/188
Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 83% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des programmes d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique ainsi que le Programme d'intérêt général (PIG) sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Au-delà de ces dispositifs relativement contraints en termes de plafonds de ressources et de travaux éligibles, la Ville de Bordeaux a mis en place par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'ANAH, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'ANAH, tout en s'engageant à pratiquer des loyers modérés. Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées. Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre complémentaire aux dispositifs découlant de l'ANAH.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour les 4 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représentent un montant total de subventions de 7 406 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

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

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2019/189

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,

La Ville de Bordeaux a mis en place depuis 2011 un dispositif de soutien à l'accession à la propriété comprenant deux volets :

- d'un côté : la mise en œuvre de quotas obligatoires de production de logements abordables dans les projets immobiliers, avec l'objectif d'atteindre 20% de la production neuve,
- de l'autre : l'octroi d'aides directes aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1^{er} Logement).

Cette aide, initialement destinée aux primo-accédants, a été ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis. Cette modification du dispositif permet de prendre en compte les évolutions sociétales. L'agrandissement des cellules familiales, le souhait de revivre en ville, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de phénomènes qui peuvent amener des personnes déjà propriétaires à vendre leur bien actuel pour en acquérir un autre plus adapté à leurs besoins. Le concept de logement non fini pourra apporter une réponse à ces besoins compte tenu de son prix encadré et de l'évolutivité qu'il propose.

Les modalités d'octroi des aides sont précisées dans le règlement d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Bordeaux, présenté en Conseil Municipal du 09 mai 2017 sous la référence D-2017/191.

Les aides de la ville sont accordées, sous conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) aux ménages sus cités, sur la base d'un montant de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition familiale.

L'aide est accordée pour l'acquisition :

- d'un logement neuf commercialisé aux conditions de prix de vente fixées dans le règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux,

- d'un logement ancien sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,

- d'un logement mis en vente par un organisme de logement social selon les conditions des articles L.443-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation,

- d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,

- d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à sa remise à neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

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.

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 15 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 54 000 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, qu'ils soient finis ou non finis, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens ou les logements issus d'un changement de destination, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. 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.

Par ailleurs, 1 projet d'acquisition présentés au vote du Conseil Municipal pour l'acquisition par un particulier d'un logement et pour lequel une aide a été engagée par la Ville, n'a pas pu aboutir. Il convient donc d'annuler cette subvention.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2019/190
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau
Urbain à volet réhabilitation des copropriétés fragiles ou
dégradées du centre historique de Bordeaux Subvention
de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires
occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain à volet réhabilitation des copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux (OPAH RU – CD) vise à requalifier durablement l'habitat privé sur le secteur du centre ancien de Bordeaux, en accompagnant techniquement et financièrement les propriétaires privés du centre-ville, qu'ils soient occupants ou bailleurs, dans la réalisation de travaux.

Le volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » permet de répondre à une caractéristique prépondérante du parc immobilier ancien de Bordeaux et déployer de manière expérimentale des moyens opérationnels dédiés pour remettre en état les petites copropriétés fragiles ou dégradées du centre historique.

Ce dispositif porté par la Ville de Bordeaux, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine conformément aux transferts de compétences issus de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, a été validé en conseil municipal le 6 mars dernier et complète sur le plan incitatif les outils opérationnels mis en place par la commune, notamment le Programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PRQAD) et la concession d'aménagement, pour mettre en œuvre le projet urbain [re]Centre.

La Convention de financement relative à l'OPAH RU – CD signée le 27 avril 2017 fixe les objectifs opérationnels du dispositif. Elle établit pour 5 ans le cadre partenarial dans lequel les propriétaires situés dans le centre ancien de Bordeaux pourront bénéficier de subventions pour rénover leur logement.

Ainsi, l'Anah, l'Etat, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, l'EPA Euratlantique, la Caisse des Dépôts, Procivis de la Gironde, Procivis les Prévoyants, Action Logement, la Caisse d'Allocations Familiales, le Fond de Solidarité Logement, l'ADIL, la Fondation Abbé Pierre ont-ils précisé leurs engagements techniques et financiers pour la période 2017- 2022.

Par ailleurs, INCITE a été missionné par voie d'appel d'offre pour accompagner les propriétaires de manière individualisée et gratuite tout au long de leur projet. L'animateur du dispositif constitue à ce titre un guichet unique pour la perception des subventions.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU- CD permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes (plafonds ANAH) dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine,
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de restauration immobilière) ou d'une Déclaration d'utilité publique (DUP),
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).
- accompagner les syndicats de copropriété dont la réalisation d'un diagnostic multicritère mené dans le cadre de l'OPAH a confirmé la nécessité d'une intervention globale.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, ou les syndicats de copropriétaires d'une copropriété dégradée sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Dans ce cadre, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 3 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 12 258 euros.

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.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

A ce titre, il est proposé d'accorder une aide de Bordeaux Métropole pour les projets listés dans le tableau annexé et qui représentent un montant total de 2 000 euros.

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

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur le budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE