

***DELEGATION DE Mme Elizabeth TOUTON***

**D -20100531**

**Aide à la production du logement social (P.L.U.S. - P.L.A.I).**

**Décision.**

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

**Principe général**

Dans un contexte national de crise du logement, l'accès à un habitat de qualité durable, décent et adapté à la situation de chacun est une priorité pour la collectivité. Le logement est donc l'axe essentiel structurant les trois projets de la ville : il est au cœur du Projet urbain, du Projet Social et de l'Agenda 21.

Après une année 2010 marquée par une livraison importante de logements sociaux, avec près de 850 logements sociaux mis en service, la Ville doit maintenir son effort pour favoriser la construction, avec une politique d'aide aux bailleurs sociaux ambitieuse.

Pour cela, la ville bénéficie d'atouts indéniables et d'un projet fort : des secteurs d'aménagement avec une constructibilité importante et l'objectif d'accueillir 100 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, au sein d'une métropole millionnaire. Dans cette perspective, la ville souhaite que toute nouvelle opération d'aménagement comprenne a minima 55% de logements aidés, soit :

- 20% en accession sociale ou modérée à la propriété
- 35% de logements locatifs sociaux ( à titre indicatif 25% de PLUS et PLAI et 10% de PLS)

D'ores et déjà, les grandes opérations d'aménagement sont en passe d'être lancées ou sont déjà opérationnelles : Eco-quartier des Berges du Lac, Bassins à Flots, Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, ... En cœur d'agglomération, le Programme National de Requalification des Quartiers anciens Dégradés (PNRQAD), pour lequel la Ville de Bordeaux a été retenue et est première signataire d'un protocole avec l'Etat, appelle aussi des financements spécifiques pour atteindre l'objectif ambitieux de 300 nouveaux logements sociaux.

Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de modifier la délibération sur le dispositif d'aide de la Ville à la production du logement social, valable au titre de la surcharge foncière.

**Nécessité d'une actualisation de la précédente délibération de 2006**

En effet, celui-ci est apparu obsolète à plusieurs titres. D'une part, la réglementation thermique a évolué, et les exigences posées en 2006 à titre incitatif sont maintenant devenues la norme, voire sont en passe d'être dépassées. En ce sens également, la Charte de la construction durable, signée par l'ensemble des bailleurs présents à Bordeaux, doit être intégrée.

Dans la lignée de son précédent règlement d'intervention, la ville souhaite donc aider les bailleurs à développer des logements de haute qualité environnementale. Les aides seront donc éco-conditionnées (RT 2012 a minima), avec une révision possible en fonction de l'évolution de la réglementation, de manière à garder un caractère incitatif.

Dans un souci de simplification de son règlement d'intervention d'autre part, la ville souhaite s'aligner sur le mode de calcul de ses partenaires locaux en instituant des

montants forfaitaires par logement pour les bailleurs en fonction des types d'opérations. Le nouveau mode d'octroi des subventions est précisé en annexe de la présente délibération.

**Champ d'application**

Cette délibération est d'application immédiate. Cependant, pour permettre un effet de lissage, sachant que les bailleurs ont déjà établi leurs plans de financement pour nombre d'opérations, il est entendu que pour tous les dossiers déposés avant le 25 octobre 2010, les conditions de la délibération de décembre 2006 continuent de s'appliquer.

Par ailleurs, l'aide de la Ville ne sera accordée aux bailleurs qu'après obtention de l'aide maximale à laquelle ils ont droit de la part des autres financeurs institutionnels, et dès lors que l'aide de la Ville se révèlera nécessaire pour équilibrer leur plan de financement.

**Annexe : Dispositif d'aide à la production de logements sociaux au titre de la surcharge foncière.**

**Sont concernés uniquement les logements financés en P.L.U.S. et P.L.A.I.**

## **I. LOGEMENTS FAMILIAUX**

**⇒ En ZAC : 1500 € / logement**

- La ville continue d'aider les bailleurs dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté, aux conditions cumulatives suivantes :
  - Respect de la RT 2012
  - Mise en œuvre de la charte de la construction durable, avec une attention particulière sur les points suivants : logements traversants ou à double orientation privilégiés, et attention à la manière dont le bâtiment tire parti du lieu (histoire sensible et architecturale, caractère propre au quartier). Cette volonté de mise en œuvre sera validée par l'évaluation des réponses au questionnaire issu de la charte.
  - Respect de tailles minimales par typologies : T1 : min. 30 m<sup>2</sup> habitables ; T2 : min. 45 m<sup>2</sup> ; T3 min. 65 m<sup>2</sup> ; T4 min 75 m<sup>2</sup>).
  - Utilisation au mieux des droits à construire en fonction des potentialités du lieu, attention portée à la mixité sociale et fonctionnelle.

**⇒ Construction neuve en diffus : 5000 € par logement**

- Dans l'objectif de renforcer la mixité sociale sur la ville, une aide plus importante est accordée en tissu constitué, aux conditions cumulatives suivantes :
  - Respect de la RT 2012
  - Mise en œuvre de la Charte de la Construction durable, aux conditions décrites ci-dessus.
  - Respect des tailles minimales par typologies, aux conditions décrites ci-dessus.
  - Nécessité d'une démolition/reconstruction ou d'un curetage en cœur d'îlot.
  - Utilisation au mieux des droits à construire en fonction des potentialités du lieu, attention portée à la mixité sociale et fonctionnelle.
  - Majoration de 1000 € par logement sur les secteurs ayant moins de 15% de logements sociaux (taux calculé à la section cadastrale).
  - Dans les zones soumises à un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), la subvention de 5000€ par logement neuf constitue un plafond, que la Ville se réserve le droit d'adapter au cas par cas, pour éviter la spéculation foncière sur les terrains concernés.

**⇒ Acquisition/amélioration hors PNRQAD : 7500 € par logement**

- Hors du périmètre du PNRQAD, qui bénéficie de conditions spécifiques, la ville aide les bailleurs en acquisition/amélioration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Amélioration de la consommation énergétique des bâtiments, selon une exigence équivalente à celle de l'ANAH pour obtenir l'éco-prime dans le parc privé : gain de deux lettres sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommation énergétique au maximum égale à la lettre D.

- Majoration de 1000 € par logement en cas de création de locaux communs (poubelles, vélos) s'ils sont inexistantes.

**⇒ Dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) : 9 000 € par logement**

- La Ville souhaite réserver le niveau maximal d'aides pour le PNRQAD, qui doit conduire à renforcer la diversité sociale du cœur d'agglomération. La difficulté propre à ce secteur à fort caractère patrimonial, qui recoupe en grande partie le secteur sauvegardé, demande des aides importantes. Les conditions cumulatives d'octroi des aides sont les suivantes :
  - Amélioration de la consommation énergétique des bâtiments, selon une exigence équivalente à celle de l'ANAH pour obtenir l'éco-prime dans le parc privé : gain de deux lettres sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommation énergétique au maximum égale à la lettre D.
  - Majoration de 1000 € par logement en cas de création de locaux communs (poubelles, vélos) s'ils sont inexistantes.

**II. STRUCTURES D'HEBERGEMENT**

**⇒ 7 000 € par place d'hébergement**

- Sont concernés : Maisons-relais, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour travailleurs migrants, résidences sociales, Résidences hôtelières à vocation sociale,
- Par ailleurs, des structures innovantes pourront bénéficier de cette aide à condition d'être inscrites dans le Projet Social de la Ville.

**⇒ Cette aide sera octroyée aux conditions cumulatives suivantes :**

- Aides (financement ou prêt) d'au moins deux des quatre partenaires suivants : CUB, Conseil Général, Conseil régional, Etat.
- Présentation d'un bilan d'exploitation équilibré sur le moyen terme (3 ans minimum en exploitation).
- Projet social de l'établissement cohérent avec le Projet social de la Ville.

**⇒ La Ville se réserve le droit de juger de l'opportunité des projets présentés au regard de son projet social.**

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- valider le dispositif qui vous est proposé ;
- mettre en œuvre le nouveau dispositif de financement dès validation de la présente délibération.

**MME TOUTON.** -

Conformément à ce que nous venons d'évoquer nous vous proposons une délibération qui illustre de façon opérationnelle notre soutien à la production de ces logements sociaux et notre volonté d'adapter notre dispositif pour le rendre le plus efficient possible.

En effet, il est nécessaire d'actualiser les conditions d'attribution d'aide à la surcharge foncière et d'aligner leur mode de calcul sur celui de nos partenaires CUB, Conseil Général, etc., en les forfaitisant.

Comme l'a dit Véronique FAYET les bailleurs ont été informés. Nous les avons rencontrés. Nous avons discuté de ces nouvelles aides. Ces aides ont reçu un accueil très favorable.

Les exigences que nous avons en 2006 en matière thermique, par exemple, sont devenues la norme. Aujourd'hui les aides seront donc toujours éco-conditionnées, mais sur des objectifs plus ambitieux.

D'autre part nous graduerons les montants des aides forfaitaires. Elles vous sont proposées en fonction du niveau de difficultés rencontrées par les bailleurs pour réaliser des logements.

Dans les ZAC où le logement est cédé aux bailleurs à des conditions favorables par la Communauté Urbaine, l'aide sera de 1.500 euros par logement, et nous imposerons une surface minimum selon les typologies pour garantir une qualité d'usage.

Pour les constructions neuves en diffus l'aide sera de 5.000 euros par logement, avec une majoration de 1.000 euros par logement dans les secteurs ayant moins de 15% de logements sociaux.

Nous nous réservons le droit d'adapter ces aides dans les programmes d'aménagement d'ensemble afin d'éviter la spéculation immobilière.

Pour les logements acquis / améliorés, c'est-à-dire les logements sociaux qui sont créés dans des immeubles existants, deux cas de figure :

Pour les immeubles hors périmètre du PNRQAD l'aide sera de 7.500 euros assortie de conditions d'amélioration de la consommation énergétique. Cette aide sera majorée de 1.000 euros par logement pour la création de locaux poubelles et/ou vélos.

Dans le périmètre du PNRQAD pour appuyer notre volonté de créer les 300 logements sociaux sur ces secteurs et étant donné les difficultés que nous avons déjà évoquées qui obèrent de façon importante le coût des rénovations, l'aide sera maximale, soit un montant de 9.000 euros par logement.

Enfin, pour les structures d'hébergement nous accorderons 7.000 euros par place. Cette aide sera effectivement octroyée sous réserve d'un co-financement d'au moins deux partenaires, de la présentation d'un bilan d'exploitation et d'un projet d'établissement en cohérence avec le projet social de la ville.

Je tiens à rappeler que ces aides viennent en complément des aides d'autres collectivités qui sont compétentes pour ce type d'établissements.

**M. LE MAIRE.** -

Merci Madame.

M. HURMIC

**M. HURMIC.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette délibération rappelle les ambitions de la ville en matière de logement social. On ne reviendra pas là-dessus.

Mais cette délibération, pour autant, selon nous ne marque pas un renforcement du dispositif municipal d'aide à la production du logement social PLUS et PLAI, mais une simple actualisation de la précédente délibération de 2006, le dispositif étant, vous nous l'avez rappelé Madame l'adjoint, apparu obsolète à plusieurs titres, notamment au premier titre il est obsolète du fait de l'évolution de la réglementation thermique puisque vous nous proposez – c'est bien – que désormais l'aide soit conditionnée au respect de la réglementation thermique, c'est-à-dire que les aides seront désormais éco-conditionnées.

Je ne suis pas persuadé que ce soit une nouveauté totalement fondamentale dans la mesure où les permis de construire seront aussi éco-conditionnés. Vous les conditionnez, vous, au respect de la R.T. 2012, les permis de construire aussi.

Donc c'est une semi-nouveauté. En tout cas ce n'est pas une contrainte nouvelle qui pèsera sur les bailleurs sociaux.

Le principal changement est certainement le fait que l'on va passer d'une aide par mètre carré de surface utile à une aide par logement. C'est ce qui nous paraît être la principale nouveauté. En ce sens vous vous alignez effectivement, nous dites-vous, sur le mode de calcul des autres partenaires locaux.

Même si nous voterons cette délibération, permettez-moi de vous faire part d'une inquiétude.

Peut-être que notre analyse est incomplète et que vous nous apporterez des éclaircissements, peut-être que vous nous rassurerez, mais nous considérons que le nouveau dispositif ne contribuera pas à aider la production de grands logements. Autrefois, par mètre carré, effectivement on avait intérêt à augmenter les mètres carrés. Là c'est par type de logement que vous nous dites que vous serez vigilants pour respecter les tailles minimales par typologie, mais nous n'avons pas de garantie que les bailleurs sociaux auront intérêt à construire de grands logements.

Quand on sait que le problème essentiel notamment de la ville centre c'est le fait que nous disposons de trop petits logements et pas suffisamment de grands logements nous sommes un peu inquiets.

Je rappelle que dans la communication que vous avez faite tout à l'heure sur les 300 nouveaux logements sociaux publics qui seront créés au cœur de la ville de pierre, là aussi nous n'avons pas de garantie que les grands logements seront plus aidés que les petits logements. Je pense que ça sera une somme forfaitaire qui sera la même pour les logements.

Donc il nous semble qu'il faudrait faire un effort beaucoup plus conséquent sur les grands logements pour accueillir les familles, ne serait-ce que pour tenir compte d'un constat.

Le quotidien Sud-Ouest il y a une dizaine de jours titrait : « Bordeaux la ville des gens seuls ». On nous disait que Bordeaux est la ville française avec la plus petite taille des ménages et que Bordeaux concentre les petits appartements de l'agglomération. Vous aviez même un technicien de l'A'URBA qui disait, je cite :

« Les logements y sont même devenus de plus en plus petits avec la transformation du parc immobilier ces dernières années. Les familles, elles, vivent plutôt dans les autres villes de la Communauté Urbaine. »

Cela revient à dire que la Ville de Bordeaux devrait faire un effort tout particulier que nous ne sentons pas à travers cette délibération en faveur de la création de logements les plus vastes possibles pour accueillir des familles.

J'ai même envie de dire, je terminerai là-dessus, qu'il y a peut-être une régression par rapport à la délibération du 18 décembre 2006, puisque je vous rappelle que cette délibération relative au financement de l'offre nouvelle en matière de logement PLUS et PLAI précisait, je cite :

« Le plafonnement élevé des aides doit permettre la réalisation de logements suffisamment vastes pour permettre aux familles d'habiter dans des conditions satisfaisantes. »

Nous eussions aimé retrouver à l'intérieur de la délibération que vous proposez aujourd'hui la même pétition de principe. On a l'impression que ce genre de priorité donnée aux logements suffisamment vastes pour accueillir des familles passe un peu à côté de ce qui nous est proposé dans cette délibération.

Voilà ce que je voulais vous dire à propos de cette délibération que, malgré ces réticences, malgré ces inquiétudes, nous voterons tout de même.

**M. LE MAIRE.** -

Mme AJON

**MME AJON.** -

Nous partageons pleinement l'analyse du groupe Vert sur cette délibération.

Vous le savez, cela a été largement souligné, le parcours résidentiel dans le milieu du logement est en panne. Il commençait auparavant le plus souvent dans le monde HLM pour s'achever par l'accession à la propriété avec parfois un petit passage dans le parc privé locatif.

Aujourd'hui ce parcours résidentiel ne fonctionne plus pour ceux qui subissent de plein fouet la crise économique, ce qui entraîne un taux de rotation dans le parc HLM en perpétuelle baisse et en particulier dans les grands logements. C'est là qu'il est le plus bas.

Aussi nous ne pouvons qu'être en accord sur la volonté de construire et de livrer de nouveaux logements, mais surtout de grands logements, puisque ce sont ceux-là qui manquent le plus cruellement.

Nous savons que cet exercice est difficile puisque nous ne partageons pas votre analyse sur les 2% qui viendront taper les loyers HLM bientôt et non pas leur trésorerie. Donc avec le désengagement de l'Etat ça sera un exercice de plus en plus compliqué, avec une aide à la pierre qui va elle aussi baisser de 630 millions à 160 millions en 2011, puis à 60 millions en 2013, vous le savez bien entendu.

Aussi dans ce contexte nous pensons que les Bordelais pouvaient être séduits par les chiffres importants que l'on découvre dans cette délibération avec des aides allant de 1.500 à 9.000 euros par logement selon les zones et selon la difficulté de monter les opérations dans ces zones, ce qui pourrait être très louable.

Mais quand on fait un calcul avec la délibération de 2006 on s'aperçoit en effet qu'il est beaucoup plus intéressant de construire de petits logements dans toutes ces zones, hormis peut-être en PNRQAD, mais dans toutes les autres zones ce ne seront que les petits logements qui seront favorisés, et les grands logements seront en déficit par rapport à 2006. C'est un calcul mathématique tout simplement.

Vous allez peut-être nous sortir quelque chose que nous n'avons pas pu voir, mais aujourd'hui si on additionne tout simplement avec une calculatrice c'est ce que nous pouvons voir.

Les aides pouvaient aller jusqu'à 10.000 euros par logement sur certaines. Elles sont aujourd'hui plafonnées à 5.000 euros.

Alors que, vous le savez très bien, c'est dans les plus grands logements que les familles ont le plus de mal à se loger dans le privé où l'on trouve des loyers à la hauteur des revenus mensuels d'une famille, c'est-à-dire pour une famille au SMIC entre 1.000 et 1.500 euros pour se loger par mois.

Ces familles ne pourront pas se loger dans le parc privé. Elles seront obligées de partir de la ville, alors que nous avons compris que l'objectif était de faire re-renter des familles dans la ville, ou alors ce n'est pas celles-ci que vous souhaitez faire re-renter.

Enfin dans cette délibération une phrase me dérange dans le financement des structures d'hébergement. Il est noté :

« La ville se réserve le droit de juger de l'opportunité des projets présentés au regard de son projet social ».

Vous avez d'ailleurs exprimé tout à l'heure l'opportunité de financer les structures d'hébergement.

Je me demande qu'est-ce qui pourrait être contraire au projet social de la Ville, et qui jugera de ce droit de réserve ? Le Conseil Municipal ? Les services ? Les élus de la majorité ? Le fait du prince ? Cela me dérange un peu.

Nous nous abstiendrons surtout pour le manque de financement des grands logements sociaux sur cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Je vais donner quelques éléments de réponse.

D'abord pour rassurer Mme AJON. Nous sommes tout à fait conscients du besoin de grands logements. Nous avons d'ailleurs depuis toujours une politique qui essaie d'inciter les familles à revenir vers la ville. C'est vraiment une de nos priorités.

Lorsqu'on a mis en place ce dispositif il est évident qu'on a pensé qu'il ne faudrait pas que les bailleurs profitent d'un effet d'aubaine puisqu'on donnait une aide au logement plutôt qu'au mètre carré. Donc on a discuté de tout ça avec eux.

Lors des commissions d'avant-projets, puisqu'ils passent chaque fois par des instances de la Ville pour présenter leur programmation, de même que les promoteurs privés d'ailleurs, nous aurons des exigences de pourcentages en typologie de logements de façon à équilibrer l'ensemble des programmes.

D'autre part je ne voudrais pas qu'on pense non plus que nous n'avons pas besoin de petits logements sur Bordeaux. Si j'entends les bailleurs sociaux et ce qu'ils nous disent de leurs demandes, il y a quand même un nombre important de demandes en typologie 1 et 2, en particulier sur la décohabitation des familles, on s'en rend compte tous les jours, on manque aussi de petits logements.

Donc il faut arriver à des équilibres sur les quartiers - on ne peut pas les généraliser - en fonction des programmes. Nous travaillerons avec eux sur ce sujet au fur et à mesure des propositions de projets qui passent en commission d'avant-projet.

C'est d'ailleurs ce qui se passe actuellement. Nous continuerons évidemment dans ce sens.

M. HURMIC sur les aides conditionnées. Bien sûr nous demandons dans la charte et pour conditionner nos aides que la RT 2012 soit appliquée. Je crois qu'il était bon de le rappeler en particulier aux bailleurs sociaux qui ont tout intérêt à aller au plus loin dans les performances énergétiques des bâtiments puisqu'on sait que ça conditionne après les factures des locataires.

Nous y sommes extrêmement attentifs. Nous aurons même vraisemblablement en 2011 une personne qui sera là pour contrôler l'ensemble des projets à la base pour juger de la réalité des efforts qui sont faits dans ce sens.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Je voudrais saluer les efforts de Mme TOUTON et de nos services, parce que si nous n'étions pas là pour faire pression sur l'ensemble des constructeurs, bailleurs sociaux ou autres, il n'y aurait que des T2 dans Bordeaux.

Il faut en permanence faire pression pour qu'on fasse des T3 et des T4, parce que l'état du marché est tel que les constructeurs ont tendance à faire de petits logements, ce que nous regrettons bien sûr.

Mme AJON

**MME AJON.** -

Juste pour continuer sur les informations que vient de me donner Mme TOUTON.

Si j'ai bien compris, il y aura bien des grands logements, vous y veillerez, dans la programmation. Mais malgré tout ce sont les bailleurs sociaux qui devront porter le poids financier de faire du grand logement puisqu'ils auront moins d'aide qu'auparavant, puisqu'ils avaient plus d'aide sur les grands logements auparavant.

Donc sur l'équilibre général ce sont eux qui porteront l'effort qu'ils doivent déjà porter avec la politique de l'Etat qui se désengage de plus en plus. Et là ça commence à y ressembler, malheureusement, dans l'ensemble.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Comme je vous l'ai dit, c'est un travail qui a été présenté aux bailleurs sociaux. C'est un travail qui a reçu un avis extrêmement favorable de leur part, d'abord parce que nous nous engageons sur 3 ans et qu'ils ont une véritable lisibilité, ce qui n'arrive quasiment jamais de la part des collectivités, donc c'est extrêmement important ; et en plus parce qu'ils pensent qu'à partir de cet effort que nous faisons, qui est un effort important, je vous rappelle que ça représente 2 millions d'euros sur une année et que nous nous engageons pour les années à venir sur ces montants-là, ils vont pouvoir faire des programmations équilibrées.

**MME AJON.** -

Le prix de la sérénité...

**M. LE MAIRE.** -

Mme VICTOR-RETALI.

**MME VICTOR-RETALI.** -

Juste une remarque à propos de la taille des logements. Si les besoins sont en T1 et T2, en fait ce ne sont pas des besoins. Une famille monoparentale avec deux ou trois enfants n'a pas besoin d'un T1 ou d'un T2, c'est qu'elle ne peut se payer qu'un T1 ou un T2.

Attention à la loi du marché. C'est aussi une question de financement souvent.

**M. LE MAIRE.** -

Oui. Bien sûr. On n'est absolument pas en désaccord là-dessus. C'est bien pour ça que nous faisons pression pour que les besoins réels soient pris en compte.

Mais la facilité ce n'est pas uniquement pour les constructeurs sociaux, c'est vrai aussi pour les constructeurs privés, c'est de faire de petits logements.

Ça fait 20 ans qu'on fait ça à Bordeaux. Regardez l'état du centre ville et regardez ce que sont devenues les grandes maisons découpées en petites tranches de chambres de bonne ou de studios. C'est une pression à laquelle nous nous opposons, mais il est difficile d'y résister.

Je mets aux voix ce projet de délibération.

Qui est d'avis de l'adopter ?

Avis contraires ?

Abstention ?

Merci.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

**D -20100532**

**Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'un immeuble sis 28, rue Paul Louis Lande réalisée par l'association Habitat Jeunes Le levain. Surcharge foncière. Demande de subvention. Autorisation. Décision.**

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

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

Par convention, l'Etat a délégué à la Communauté Urbaine de Bordeaux l'ensemble des aides à la pierre, avec prise d'effet au 31 janvier 2006.

Cette première délégation étant arrivée à son terme au 31 décembre 2009, une nouvelle convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre a été signée le 28 juin 2010 entre l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour la période 2010-2016.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en dernier lieu le 2 septembre 2008, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que l'ASSOCIATION HABITAT JEUNES LE LEVAIN a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration d'un immeuble sis 28, rue Paul Louis Lande à Bordeaux. Il s'agit d'un Foyer soleil rattaché à la structure principale de l'association situé au 33, rue Paul Louis Lande, qui accueille déjà un public de jeunes travailleurs, de jeunes en contrats d'apprentissage, en formation, demandeurs d'emploi ou étudiants. Cette opération comprendra 15 logements de type 1 financés en PLAI représentant un potentiel d'accueil de 17 places.

Par arrêté en date du 19 juillet 2010, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 1 036 245,50 € montant qu'elle finance à hauteur de 17,28% au titre des aides déléguées de l'Etat.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	1 505 066,00€ €
Prix de référence :	468 820,50€ €
<b>Dépassement de la valeur foncière de référence :</b>	<b>1 036 245,50€€</b>

Participation de la CUB :	8,20%	85 000,00€ €
Participation de la Ville :	7,87%	81 534,00€ €
Participation de la Région :	11,48%	119 000,00€ €
Participation du Département :	18,05%	187 000,00€ €
Fonds propres de l'organisme :	37,12%	384 666,50€ €

L'opération répond aux deux critères, environnement et mixité sociale (quartier à moins de 20% de logements sociaux) et peut donc prétendre à une subvention de 200 €/m<sup>2</sup> plafonnée à 20 000 €/logement, au titre de la délibération du 18 décembre 2006.

Après achèvement, l'opération fera l'objet d'un contrôle par un bureau d'études mandaté par la Ville afin de vérifier que les objectifs annoncés en terme d'environnement ont bien été atteints. Dans l'hypothèse où cela ne serait pas le cas, la subvention de la Ville sera recalculée sans l'application du critère environnemental et donc minorée d'autant.

Le versement de la subvention interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par la D.D.E.
- l'attestation du bureau d'études mandaté par la Ville pour constater que l'opération
- répond au critère environnemental

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 81 534,00 Euros maximum,
- créditer l'ASSOCIATION HABITAT JEUNES LE LEVAIN sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20100533

Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'une maison sise 6, rue Deyme réalisée par l'OPH AQUITANIS. Surcharge foncière. Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

Par convention, l'Etat a délégué à la Communauté Urbaine de Bordeaux l'ensemble des aides à la pierre, avec prise d'effet au 31 janvier 2006.

Cette première délégation étant arrivée à son terme au 31 décembre 2009, une nouvelle convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre a été signée le 28 juin 2010 entre l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour la période 2010-2016.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en dernier lieu le 2 septembre 2008, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que l'OPH AQUITANIS a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration d'une maison située 6, rue Deyme à Bordeaux. Cette opération comprendra 1 logement de type 5 financée en PLAI, destinée au relogement d'une famille du Petit Trianon.

Par arrêté en date du 8 juin 2009, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 108 848,00 €, montant qu'elle finance à hauteur de 6.21 % au titre des aides déléguées de l'Etat.

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	243 973,00 €
Prix de référence :	135 125,00 €
<b>Dépassement de la valeur</b>	<b>108 848,00 €</b>

<b>foncière de référence :</b>	
--------------------------------	--

Participation de l'Etat	6.21%	6 756,00 €	
Participation de la CUB :	0.00%	0,00 €	Montant total de la participation CUB sur l'opération 5000 €
Participation de la Ville :	12.41%	13 513,00 €	
Fonds propres de l'organisme :	81.38 %	88 579,00 €	

Compte tenu de la difficulté du relogement des familles du Petit Trianon et des efforts d'Aquitanis en ce sens, il est proposé, comme le règlement d'intervention de la Ville le permet de dépasser le montant théorique de subvention surcharge foncière pour ce logement, soit 10 000 €, et donc d'accorder une subvention de 13 513 €.

Par ailleurs, à titre exceptionnel, il est également proposé une subvention complémentaire de 15 000 €.

Le versement de ces subventions interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par la D.D.T.M.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 13 513,00 Euros maximum,
- décider d'une subvention complémentaire à hauteur de 15 000 €,
- créditer l'OPH AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20100534

Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'un immeuble sis 10, rue Camille Flammarion réalisée par l'OPH AQUITANIS. Surcharge foncière. Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

La loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 a créé l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Celle-ci a pour mission de contribuer, grâce à des financements spécifiques, à la réalisation du programme national de rénovation urbaine dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles ou dans ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues. Les modalités de fonctionnement de l'ANRU sont fixées par le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 et le décret n°2004-1005 du 24 septembre 2004.

Les subventions accordées par l'ANRU pour la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux sont soumises aux mêmes conditions d'attribution que les subventions de l'Etat. Il en est donc ainsi des subventions foncières prévues par l'article R. 331-24 du Code de la construction et de l'habitation.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en dernier lieu le 2 septembre 2008, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que l'OPH AQUITANIS a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration d'une maison située 10, rue Camille Flammarion à Bordeaux comprise dans la reconstitution d'offre du projet RU de Lormont Génicart. Cette opération comprendra 1 logement de type 5 financée en PLAI.

Par arrêté en date du 24 décembre 2009, l'ANRU a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 105 443,00 €, montant qu'elle finance à hauteur de 23.71%.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	273 136,00 €
Prix de référence :	167 693,00 €
<b>Dépassement de la valeur foncière de référence :</b>	<b>105 443,00 €</b>

Participation de l'ANRU	23,71%	25 000,00 €
Participation de la CUB :	11,85%	12 500,00 €
Participation de la Ville :	09,48%	10 000,00 €
Fonds propres de l'organisme :	54,96%	57 943,00 €

Le versement de la subvention interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par l'ANRU.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 10 000,00 Euros maximum,
- créditer l'OPH AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D -20100535**

**Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'une maison sise 13, Cité Peyronnaud réalisée par l'OPH AQUITANIS. Surcharge foncière. Autorisation. Décision.**

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

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

La loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 a créé l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Celle-ci a pour mission de contribuer, grâce à des financements spécifiques, à la réalisation du programme national de rénovation urbaine dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles ou dans ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues. Les modalités de fonctionnement de l'ANRU sont fixées par le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 et le décret n°2004-1005 du 24 septembre 2004.

Les subventions accordées par l'ANRU pour la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux sont soumises aux mêmes conditions d'attribution que les subventions de l'Etat. Il en est donc ainsi des subventions foncières prévues par l'article R. 331-24 du Code de la construction et de l'habitation.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en dernier lieu le 2 septembre 2008, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que l'OPH AQUITANIS a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration d'une maison située 13, cité Peyronnaud à Bordeaux comprise dans la reconstitution d'offre du projet RU de Lormont Génicart. Cette opération comprendra 1 logement de type 4 financée en PLAI, destinée au relogement d'une famille du Petit Trianon.

Par arrêté en date du 9 mars 2010, l'ANRU a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 103 393,00 €, montant qu'elle finance à hauteur de 21.14%.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	212 666,00 €
Prix de référence :	109 273,00 €
<b>Dépassement de la valeur foncière de référence :</b>	<b>103 393,00 €</b>

Participation de l'ANRU	21,14%	21 854,60 €
Participation de la CUB :	10,57%	10 927,30 €
Participation de la Ville :	9,19%	9 502,00 €
Fonds propres de l'organisme :	59.10%	61 109,10 €

Le versement de la subvention interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par l'ANRU

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 9 502,00 Euros maximum,
- créditer l'OPH AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOPTÉ A LA MAJORITÉ**

VOTE CONTRE DU GROUPE COMMUNISTE

D -20100536

Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'une maison sise 36, rue Cité Peyronneaud réalisée par l'OPH AQUITANIS. Surcharge foncière. Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

Par convention, l'Etat a délégué à la Communauté Urbaine de Bordeaux l'ensemble des aides à la pierre, avec prise d'effet au 31 janvier 2006.

Cette première délégation étant arrivée à son terme au 31 décembre 2009, une nouvelle convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre a été signée le 28 juin 2010 entre l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour la période 2010-2016.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en dernier lieu le 2 septembre 2008, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que l'OPH AQUITANIS a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration d'une maison située 36, cité Peyronneaud à Bordeaux. Cette opération comprendra 1 logement de type 4 financée en PLAI, destinée au relogement d'une famille du Petit Trianon.

Par arrêté en date du 30 novembre 2009, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 72 865,50 €, montant qu'elle finance à hauteur de 7.31 % au titre des aides déléguées de l'Etat.

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	170 305.00 €
Prix de référence :	97 440.00 €
<b>Dépassement de la valeur foncière</b>	<b>72 865.50 €</b>

de référence :			
Participation de l'Etat	7,31 %	5 323.00 €	
Participation de la CUB :	0 %	0.00 €	Participation totale de la CUB sur l'opération : 5 000 €
Participation de la Ville :	11.63 %	8 473,00 €	
Fonds propres de l'organisme :	81.06 %	59 069.50 €	

Le versement de la subvention interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par la D.D.T.M.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 8 473,00 Euros maximum,
- créditer l'OPH AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE COMMUNISTE

D -20100537

Logements locatifs aidés. Opération en acquisition. Amélioration d'une maison sise 37, rue Mozart réalisée par l'OPH AQUITANIS. Surcharge foncière. Demande de subvention. Autorisation. Décision.

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

Au titre de l'article R. 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, des subventions pour dépassement des valeurs foncières de référence peuvent être accordées par l'Etat aux bénéficiaires visés à l'article R. 331-14, dont les organismes HLM, pour des travaux de construction, de transformation et d'aménagement ou d'amélioration de logements locatifs aidés répondant aux conditions prévues aux articles R. 331-8 et R.331-9. Les opérations réalisées sont susceptibles de bénéficier d'une subvention lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse le montant de la valeur foncière de référence.

Une fraction du dépassement au moins égale à 20 % de son montant doit être prise en charge par une collectivité ou un groupement de collectivités locales et la subvention de l'Etat ne peut dépasser certains plafonds variables selon les types d'opérations.

Par convention, l'Etat a délégué à la Communauté Urbaine de Bordeaux l'ensemble des aides à la pierre, avec prise d'effet au 31 janvier 2006.

Cette première délégation étant arrivée à son terme au 31 décembre 2009, une nouvelle convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre a été signée le 28 juin 2010 entre l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour la période 2010-2016.

En application du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 septembre 2003 et modifié en dernier lieu le 2 septembre 2008, la Communauté Urbaine de Bordeaux verse une aide à l'opération variable selon le type de financement.

La Ville de Bordeaux participe au financement de la surcharge foncière sur la base du dispositif d'aide approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2006.

C'est dans ce cadre réglementaire que l'OPH AQUITANIS a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration d'une maison située 37, rue Mozart à Bordeaux. Cette opération comprendra 1 logement de type 4 financée en PLAI, destinée au relogement d'une famille du Petit Trianon.

Par arrêté en date du 6 juin 2009, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 108 138,00 €, montant qu'elle finance à hauteur de 6.52 % au titre des aides déléguées de l'Etat.

Dans ces conditions, le plan de financement de l'opération s'établit comme suit :

Prix de revient prévisionnel :	249 174,00 €
Prix de référence :	141 036,00 €
<b>Dépassement de la valeur</b>	<b>108 138,00 €</b>

foncière de référence :			
Participation de l'Etat	6.52%	7 052.00 €	
Participation de la CUB :	0%	0,00 €	Montant total des aides de la CUB sur l'opération : 5 000 €
Participation de la Ville :	13.04%	14 103.00 €	
Fonds propres de l'organisme :	80.44%	86 983.00 €	

Compte tenu de la difficulté du relogement des familles du Petit Trianon et des efforts d'Aquitanis en ce sens, il est proposé, comme le règlement d'intervention de la Ville le permet, de dépasser le montant théorique de subvention pour ce logement, soit 10 000 €, et donc d'accorder une subvention de 14 103 €.

Le versement de la subvention interviendra sur présentation de :

- l'acte notarié d'acquisition du foncier,
- l'état récapitulatif des soumissions des entreprises pour les différents lots,
- le certificat d'achèvement conforme des travaux délivré par la D.D.T.M.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville au dépassement de la charge foncière pour cette opération à hauteur de 14 103,00 Euros maximum,
- créditer l'OPH AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20100538

Accession sociale à la propriété au moyen d'un PTZ majoré ou d'un pass foncier. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation. Décision.

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

Par délibération du 24 septembre 2007, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accèsion sociale à la propriété pour les acquéreurs primo accédants de logements neufs à Bordeaux, sous plafonds de ressources. Il s'inscrit dans le régime réglementaire du PTZ majoré et du Pass Foncier.

Une aide de la Ville dont le montant est de 3 000 € ou 5 000 € en fonction de la composition de la famille permet de déclencher indifféremment le PTZ majoré et/ou le Pass Foncier. L'aide de la Ville n'est versée qu'une seule fois et reste conditionnée à l'utilisation effective de l'un des deux dispositifs pour le financement de l'acquisition.

A ce titre, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 8 projets suivants qui représentent une aide totale de la Ville de 32 000 €.

1. Acquisition par Mlle Chantal KINSUMBA et M. Thierry PIQUEMAL d'un appartement neuf, de type 5, situé dans l'ensemble immobilier dénommé GINKO, avenue Marcel Dassault à Bordeaux, vendu par la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 30 juin 2010.

Les accédants bénéficient d'un PTZ majoré d'un montant de 48 500 € délivré par le Crédit Foncier.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	5 personnes
Montant de l'aide de la Ville :	5 000 euros

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

- Accorder à Mlle Chantal KINSUMBA et M. Thierry PIQUEMAL une participation d'un montant de 5 000 € pour la Ville de Bordeaux
2. Acquisition par Mlle Sandy MAGNIETTE d'un appartement neuf, de type 2, situé dans l'ensemble immobilier dénommé GINKO, avenue Marcel Dassault à Bordeaux, vendu par la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 23 juillet 2010.

L'accédante bénéficie d'un PTZ majoré d'un montant de 26 500 € délivré par le Crédit Foncier et d'un Pass Foncier de 25 000 € délivré par CILGERE.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	1 personne
Montant de l'aide de la Ville :	3 000 euros

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

- Accorder à Mlle Sandy MAGNIETTE une participation d'un montant de 3 000 € pour la Ville de Bordeaux

3. Acquisition par Mme et M. Morade ABRICHE d'un appartement neuf, de type 3, situé dans l'ensemble immobilier dénommé GINKO, avenue Marcel Dassault à Bordeaux, vendu par la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 9 juin 2010.

Les accédants bénéficient d'un PTZ majoré d'un montant de 47 950 € délivré par le Crédit Foncier et d'un Pass Foncier de 45 000 € délivré par ALLIADE.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	2 personnes
Montant de l'aide de la Ville :	3 000 euros

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

- Accorder à Mme et M. Morade ABRICHE une participation d'un montant de 3 000 € pour la Ville de Bordeaux

4. Acquisition par Mlle Julie DELMAS et M. Bruno JORDANA d'un appartement neuf, de type 3, situé au sein de la résidence le 235 – avenue Emile Counord à Bordeaux, vendu par la société CLAIRSIENNE.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 18 juin 2010.

Les accédants bénéficient d'un PTZ majoré d'un montant de 52 900€ délivré par le Crédit Mutuel et d'un Pass Foncier de 45 000 € délivré par le CILGERE.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	3 personnes
Montant de l'aide de la Ville :	5 000 euros

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

- Accorder à Mlle Julie DELMAS et M. Bruno JORDANA une participation d'un montant de 5 000 € pour la Ville de Bordeaux

5. Acquisition par Mme Susana AVILA BALESTRINI d'une maison neuve de type 3, située rue du Soldat Moncourrier à Bordeaux.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 9 juin 2010.

L'accédante bénéficie d'un PTZ majoré d'un montant de 52 950 € délivré par la Société Générale.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	2 personnes
Montant de l'aide de la Ville :	3 000 euros

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

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

- Accorder à Mme Susana AVILA BALESTRINI une participation d'un montant de 3 000 € pour la Ville de Bordeaux

6. Acquisition par Mme Samar FAKHRI d'un appartement neuf, de type 2, situé dans l'ilot Armagnac (rues Eugène Delacroix, Beck et Armagnac) à Bordeaux, vendu par la société ING LES TERRASSES D'ARMAGNAC.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 9 juin 2010.

L'accédante bénéficie d'un PTZ majoré d'un montant de 80 630 € délivré par le Crédit Mutuel.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	3 personnes
Montant de l'aide de la Ville :	5 000 euros

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

- Accorder à Mme Samar FAKHRI une participation d'un montant de 5 000 € pour la Ville de Bordeaux

7. Acquisition par M. Thibault PIGANAUX d'un appartement neuf, de type 3, situé dans l'ilot Armagnac (rues Eugène Delacroix, Beck et Armagnac) à Bordeaux, vendu par la société ING LES TERRASSES D'ARMAGNAC.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 18 juin 2010.

L'accédant bénéficie d'un PTZ majoré d'un montant de 60 200 € délivré par la Banque Populaire du Sud-Ouest.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	1 personne
Montant de l'aide de la Ville :	3 000 euros

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

- Accorder à M. Thibault PIGANAUX une participation d'un montant de 3 000 € pour la Ville de Bordeaux

8. Acquisition par Mme et M. Laurent TAIEB d'un appartement neuf, de type 3, situé dans l'ensemble immobilier situé au sein de la résidence le 235 – avenue Emile Counord à Bordeaux, vendu par la société CLAIRSIENNE.

Ce dossier a fait l'objet d'une décision favorable de la commission de financement en date du 24 août 2010.

Les accédants bénéficient d'un PTZ majoré d'un montant de 32 250 € délivré par la Caisse d'Epargne et d'un Pass Foncier de 25 000 € délivré par Vilogia Horizon.

Composition de la famille destinée à occuper le logement :	4 personnes
Montant de l'aide de la Ville :	5 000 euros

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

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

- Accorder à Mme et M. Laurent TAIEB une participation d'un montant de 5000 € pour la Ville de Bordeaux

Ces logements devront être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sans pouvoir être loué ou cédé, à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de décès.

En cas de non respect de cette clause, 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.

Le versement de la subvention interviendra sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville sur appel de fonds préalable à la vente émanant du notaire ou attestation notariée de la signature de l'acte d'acquisition, et copie de l'offre de PTZ majoré acceptée et/ou Pass Foncier. Les fonds seront versés sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**MME TOUTON.** -

Si vous en êtes d'accord nous pouvons regrouper de la 532 à la 537 puisqu'elles concernent toutes des subventions pour production de logements sociaux au titre de la surcharge foncière et suivant les règles qui sont actuellement appliquées.

Je voudrais juste dire un mot plus particulièrement sur la 532 qui est la participation de la ville à hauteur de 81.534 euros pour la réalisation de 15 logements pour jeunes travailleurs par l'association Le Levain au 28 rue Paul Louis Lande.

Je rappelle que le logement pour les jeunes est de compétence régionale et que c'est pour ça que le Conseil Régional abonde de façon importante, et que les logements très sociaux type PLAI sont financés par le Conseil général.

Le Levain mène actuellement deux projets, l'un au 28, l'autre au 64. Nous délibérerons prochainement sur notre aide pour le 64, puisqu'il semble que la Communauté Urbaine et le Conseil Général engagent aussi des financements, ce qui permet de boucler le tour de table autour de ce projet, et donc de concrétiser l'engagement de la ville.

Les autres délibérations concernent 5 logements en PLAI destinés à reloger des familles. Ils sont réalisés par Aquitanis.

Le montant global de la participation de la Ville est de 55.591 euros.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUYEYRE

**M. ROUYEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette délibération est particulièrement intéressante car elle permet à tous de voir la réalité des engagements des uns et des autres.

On le voit, la Mairie de Bordeaux est le financeur le moins favorable à cette extension. Expliquez-nous pourquoi la mairie n'est pas capable de mettre autant que le Conseil Général ou la Région.

C'est là qu'il faut quand même tordre le cou à des idées absolument fausses ! Ils n'ont pas plus de compétence que la Ville en la matière ! Ils agissent, tout comme la Ville, de manière tout à fait volontariste, le logement n'étant pas pour eux une compétence légale. Pas plus la Région que le Département n'a de compétence dévolue par les lois de décentralisation que la commune. Sur cet aspect-là tout le monde est logé à la même enseigne.

C'est en cela qu'on peut démontrer que la mairie est suiviste, parce que ce sont les autres qui se mouillent avant que la mairie tardivement et faiblement décide de montrer le bout de son nez.

Et l'observation tout à l'heure de Mme FAYET et de Monsieur le Maire au sujet des 40 millions est très liée à cette délibération. Monsieur le Maire les finances publiques ne sont pas une discipline qui vous est étrangère. Vous savez que le terme « cagnotte » en l'occurrence n'a absolument aucun sens. Sur les 40 millions, déjà 20 millions sont partis

au RSA - je ne vous rappelle pas que l'Etat ne compense pas la hausse des charges en la matière – et le reste, Mme FAYET, a été réinjecté dans les programmes d'investissements logements, collèges et autres.

Vous nous dites, Mme FAYET : c'est trop tard pour les bailleurs. D'abord l'évolution favorable des droits de mutation - puisqu'il s'agit de ça, ces 40 millions supplémentaires – n'était prévue par personne, ni les services financiers, ni les économistes. Mme FAYET grâce à sa boule de cristal y parvient. Moi je vous dis : mettez vous en contact avec les Départements qui solliciteront vos prestations, parce que je peux vous assurer que personne n'avait pu prévoir ça. Cela dit, on a pris acte. Et c'est ce qui a permis aujourd'hui d'aller sur des nouvelles extensions, notamment vous l'avez dit Mme TOUTON, Le Levain.

Tout ça pour vous dire que ce n'est pas trop tard pour les bailleurs parce que les dossiers étaient faits. Les dossiers ne sont pas faits 10 jours avant. Les dossiers, vous le savez bien Mme FAYET, ils sont faits un an, un an et demi, deux ans avant. Donc on a pris chacun des dossiers qui pouvaient être financés par l'augmentation de ces droits de mutation.

Jusque-là, le Conseil Général, j'espère que vous l'admettez, est irréprochable.

**M. LE MAIRE.** -

Ça c'est une phrase de trop. Nous ne l'admettons pas. C'est une cagnotte. Il y avait 10 millions d'excédents à la fin de l'exercice précédent qui ont été soigneusement tenus sous le coude en attendant les opérations électorales de la Région. On se souvient du compteur lumineux qui était sur la façade du Conseil Général avec les dettes de l'Etat. Et puis sur les dettes réciproques des uns et des autres il y aurait beaucoup à dire.

J'ai reçu il n'y a pas très longtemps une lettre du Président du Conseil Général m'annonçant dans sa grande magnanimité une subvention à la Ville pour la prise en charge des dépenses d'instruction du RSA. C'est tout simplement la compensation d'une obligation du Conseil Général et pas du tout une subvention à la Ville. Et c'est une compensation partielle. Nous assumons en réalité une grande partie de dépenses qui ne nous reviennent pas.

Alors sortons de ce débat. Le Conseil Général n'est pas dans la misère. Le Conseil Général est à l'aise budgétairement et il nous a raconté des histoires depuis plusieurs mois. Aujourd'hui la vérité apparaît de manière éclatante. Nous n'avons pas de leçons à recevoir dans ce domaine.

M. ROBERT

**M. ROBERT.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, très brièvement.

Visiblement, M. ROUYEYRE vous nous reprochez de ne pas forcément vous écouter ou de vous entendre, mais je pense que vous faites de même avec votre opposition au Conseil Général. En effet, vous nous dites que personne n'avait anticipé l'excédent des droits de mutation. Mais si. Votre opposition et le Groupe Girondin Avenir vous l'avaient dit. Le Conseiller Général Danécourt(?) vous avait dit dans une intervention que vous sous-estimiez les droits de mutation. A l'époque vous nous aviez répondu que c'était un drame, qu'on a créé des sites Internet « Gironde en danger.fr », ou « .com ». D'ailleurs le site est fermé maintenant, donc le danger a dû disparaître probablement.

Bref, vous saviez pertinemment que cette situation économique allait se présenter. Mais comme l'a dit un Conseiller Général : « année d'élections, année de subventions ». Vous savez parfaitement faire.

Par rapport au Levain, excusez-moi, mais qui a acheté l'immeuble ? Qui a acquis l'immeuble et qui permet aujourd'hui le portage de cette opération ? Je ne parle pas d'ingénierie, je parle concrètement d'opération d'achat. C'est la société mixte In Cité dont la Ville est actionnaire, dont la CUB est actionnaire. Donc arrêtez de nous raconter que la Ville suit. Nous avons initié ce dossier. Nous avons été en première ligne. Nous avons acquis l'immeuble. Nous avons fait toute l'étude pour qu'on puisse faire un foyer de jeunes travailleurs. Donc ce que vous dites est un mensonge. En tout cas vous transformez la vérité.

Enfin pourquoi la participation de la Ville n'est pas tout à fait la même ? Eh bien je vous invite à regarder les budgets de nos collectivités qui ne sont pas non plus tout à fait les mêmes.

**M. LE MAIRE.** -

Très bonne démonstration de M. ROBERT.

Mme VICTOR-RETALI

**MME VICTOR-RETALI.** -

Deux petites remarques sur la 532. L'une pour souligner le travail extraordinaire qui est fait par Le Levain. Je crois qu'il faut le faire et c'est une bonne chose qu'il puisse s'étendre.

L'autre pour relever quelque chose dans la délibération qui est sans doute un point de détail. On dit que ce foyer est situé dans une zone à moins de 20% de logement social, ce qui est certain, mais le problème c'est que c'est quand même une zone qui est très très fragilisée au niveau social. Ce sont des logements très vétustes qui sont occupés par des familles avant même qu'elles ne soient relogées en logement social.

Donc il faut aussi faire attention, je ne sais pas s'il y a une conséquence à ce terme-là, mais de ne pas trop stocker de difficultés à cet endroit. C'était juste une remarque.

Ensuite nous nous opposerons aux 535 et 536. Je vais vous dire pourquoi tout de suite.

Mon collègue Vincent MAURIN avait fortement critiqué en commission le fait qu'on relogeait deux familles du Village Andalou du Petit Trianon dans une des rues les plus paupérisées du quartier de Bacalan. On voudrait recréer un ghetto qu'on ne s'y prendrait pas autrement.

Mme FAYET et Mme COLLET peuvent d'ailleurs témoigner du regain de tension autour de la non mixité scolaire qui frappe à nouveau l'école Labarde. La décision de regrouper ces familles dans cette rue est inadmissible, donc nous allons voter contre.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. RESPAUD

**M. RESPAUD.** -

Monsieur le Maire, je ne rajouterai rien à ce qui a été dit par nos collègues, notamment par Emmanuelle AJON. Mais je voulais faire le point, éclairer une dernière fois sans esprit polémique un certain nombre de propos qui sont ici tenus.

Monsieur le Maire, si vous trouvez que les ressources du Conseil Général ne sont pas justifiées...

**M. LE MAIRE.** -

Mais qui a dit ça ? Je n'ai jamais dit ça.

**M. RESPAUD.** -

Attendez. Moi je ne comprends pas le débat qu'il y a eu. Moi ce que je constate c'est que vendredi dernier au Conseil Général il y avait le vote d'une décision modificative très importante puisqu'elle était d'un montant élevé, tous les groupes politiques ont voté pour. Il y avait bien sûr le groupe de la majorité, mais il y avait également le groupe Gironde Avenir qui a voté pour. C'est vrai qu'il y a eu un vote contre, celui de Michel DUCHENE qui montre qu'il y a certainement un décalage entre l'UMP en Gironde et l'UMP à Bordeaux, mais ça c'est un autre problème. Mais à une très nette majorité tout le monde a voté pour.

Je vais vous dire, Monsieur le Maire, heureusement que nous sommes là Mathieu ROUYEYRE et moi pour défendre les bons dossiers bordelais car ce n'est pas avec le comportement d'un certain nombre de Conseillers Généraux de vos amis qu'ils peuvent passer. Donc heureusement que vous nous avez ! Heureusement !

**M. LE MAIRE.** -

M. RESPAUD vous avez un culot d'acier. Qu'est-ce qui se passe à la CUB où les socialistes bordelais dans un très grand nombre de cas se distinguent de la majorité du groupe socialiste simplement par animosité pour le Maire de Bordeaux ? Exclusivement pour ça. Alors de grâce, ne venez pas nous donner des leçons dans ce domaine. Vous êtes assez mal placés.

Deuxièmement je comprends parfaitement que nos amis du Conseil Général votent l'utilisation des crédits. Je n'ai jamais contesté qu'on les utilise et je n'ai jamais dit qu'ils étaient illégitimes, naturellement. J'ai dit simplement qu'il y a eu une grosse manipulation politique au cours des mois qui viennent de s'écouler quand on nous a expliqué que le Conseil Général était à genoux. Il n'est pas à genoux, il est debout, et je m'en félicite d'ailleurs en espérant qu'on pourra récupérer une partie de cette manne de 40 millions d'euros.

Je mets aux voix la 532.

Qui est contre ?

Qui s'abstient ?

Est-ce que sur les délibérations suivantes 533, 534, on peut estimer que ce sont les mêmes votes ? Oui.

535, 536 en revanche il y a vote contre du groupe communiste.

Je répète :

535 et 536 :

Vote contre ?

Abstentions ?

Merci.

537 et 538 :

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

Merci

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D -20100539**

**Etudes pré-opérationnelles d'opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH). Renouvellement urbain et requalification des hôtels meublés Bordelais. Demandes de subventions. Autorisation.**

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

Depuis une dizaine d'années, l'arrivée du tramway, la reconquête du fleuve, la mise en valeur du patrimoine de Bordeaux ainsi que les opérations de restauration immobilière ont permis d'entamer une véritable métamorphose du centre ancien de Bordeaux. Mais cette reconquête n'est pas terminée, elle prendra du temps.

Les actions menées depuis 2002 dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement confiant à la SEM InCité une mission d'amélioration de l'habitat sur le centre historique (au travers notamment d'une première OPAH RU, d'opérations de restauration immobilière et de recyclage foncier) ont donné de premiers résultats très encourageants.

Néanmoins, la rénovation du centre ancien nécessite d'être poursuivie, en traitant non seulement les questions relatives aux logements, mais aussi la mise en valeur du patrimoine bâti, l'animation commerciale, la vie quotidienne, en travaillant au plus proche des habitants sur des projets d'équipements, qu'ils soient associatifs, sportifs ou encore culturels.

Afin d'élargir et de repenser le projet dans une perspective plus globale, la Ville a lancé un marché pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un nouveau projet urbain sur le centre ancien de Bordeaux. Il sera mis en œuvre à travers un nouveau cadre d'intervention, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dont la convention partenariale pluriannuelle (2011-2016) sera signée début 2011.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU

L'une des missions confiées au prestataire du marché consiste à compléter l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU réalisée par la SEM InCité en 2008 ; cela implique de valider la pertinence du périmètre proposé, adapter les objectifs quantitatifs et qualitatifs aux nouvelles priorités de l'ANAH, intégrer des volets lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique, et de revoir la maquette financière avec les différents partenaires.

L'objectif est de lancer le suivi-animation de l'OPAH RU intégrant un volet de traitement des hôtels meublés, qui fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle indépendante, courant du premier semestre 2011 après consultation des différents opérateurs.

L'étude pré-opérationnelle réalisée par InCité comprend :

un diagnostic très complet du territoire concernant la dynamique du marché immobilier, la complexité d'intervention en centre historique et un zoom sur le secteur Marne/Yser intégré dans le périmètre proposé pour la future OPAH,

la définition des enjeux,

une proposition de dispositif opérationnel présentant les outils et moyens sous forme de fiches actions.

Les compléments demandés à cette étude sont les suivants :

Compléter le volet habitat indigne grâce à un échantillon représentatif de bâtis et à une analyse technique approfondie concernant la nature et le coût estimatif des travaux, ainsi que la situation sociale et financière des propriétaires et des occupants. Cette étude permettra d'extrapoler, à l'échelle de l'ensemble du territoire d'étude, sur le nombre de logements indignes à traiter et les moyens d'accompagnement à mettre en place (aides financières, accompagnement social, relogements).

Un travail avec le Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (SCHS) en particulier, sera mené pour définir les modalités d'un partenariat pour le traitement de l'habitat indigne dans la phase opérationnelle.

Elaborer un volet précarité énergétique grâce à un repérage des situations, une évaluation énergétique sur un échantillon représentatif afin de déterminer le nombre de logements à traiter dans le cadre de la précarité énergétique, le type de travaux à prévoir et les financements nécessaires. Un travail avec les acteurs de la précarité énergétique (FSL, CAF, travailleurs sociaux, réseau RAPPEL,...) sera mené afin de définir les modalités d'un partenariat pour le traitement de cette problématique dans la phase opérationnelle.

Redéfinir les objectifs quantitatifs et qualitatifs en fonction des nouvelles priorités de l'Anah et du PNRQAD. Ces objectifs resteront centrés sur l'habitat.

Revoir les engagements financiers de chaque partenaire en fonction des nouveaux objectifs définis et des priorités et règlements d'intervention de chacun.

L'étude pré-opérationnelle du volet "Traitement des hôtels meublés"

Par délibération n°20100502 du 27 septembre dernier, vous avez autorisé le lancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH pour la requalification des hôtels meublés bordelais.

Compte tenu de leur intérêt, ces deux études sont susceptibles de bénéficier d'un soutien financier de l'Anah, de la CUB et du Conseil Général sur la base des plans de financement suivants :

pour l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU :

Financiers	Montant en €	Taux
Anah	48 450 €	50 %
CUB	15 000 €	15 %
Conseil Général	18 000 €	19 %
Ville de Bordeaux	15 450 €	16 %
<b>Total HT</b>	<b>96 900 €</b>	

pour l'étude pré-opérationnelle relative aux hôtels meublés

Financiers	Montant en €	Taux
Anah	35 000 €	50 %
CUB	8 500 €	12 %
Conseil Général	18 000 €	26 %
Ville de Bordeaux	8 500 €	12 %

Total HT	70 000 €
----------	----------

Dans l'éventualité où l'un des cofinancements serait moindre, la Ville prendra à sa charge la différence.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :  
à solliciter l'octroi des cofinancements mentionnés ci-dessus,  
à signer tous les documents afférant à ces cofinancements,  
à procéder à leur encaissement.

**MME TOUTON.** -

Rapidement si vous le voulez bien parce que je crois qu'on a largement évoqué ce sujet. Je reviens sur le PNRQAD. La Ville a lancé et vous avez voté un marché pour l'élaboration d'un projet urbain sur ces quartiers anciens qui va nous permettre d'être financé en partie par l'ANAH et l'ANRU.

Nous devrions signer une convention, comme je vous l'ai dit, avec nos partenaires en 2011.

L'une des missions confiées à l'équipe du projet urbain est d'élaborer un complément d'études pré-opérationnelles d'OPAH avec différents volets sur l'habitat indigne, la précarité énergétique, la redéfinition des objectifs quantitatifs, etc.

Compte tenu de l'intérêt de ces études elles sont susceptibles de bénéficier d'un soutien financier de l'ANAH, de la Communauté Urbaine, et du Conseil Général.

Donc je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'octroi de ces financements.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Pas d'observations sur ce dossier ? Nous en avons parlé tout à l'heure au cours du débat général.

Vote contre ?

Abstentions ?

Merci.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D -20100540**

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

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

En sa qualité de porteur de projet, la Ville de Bordeaux a signé le 28 avril 2005 la Convention du Projet de Rénovation urbaine de Bordeaux – Saint Jean qui définit les engagements respectifs de l'ensemble des partenaires, la Ville, l'Etat, l'ANRU, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse de Dépôts et Consignations et la SA d'HLM Domofrance, notamment sur les points suivants :

- le programme subventionné par l'ANRU,
- les actions complémentaires ou d'accompagnement du programme,
- les engagements financiers des signataires.

Comme c'est fréquemment le cas dans toute opération de cette envergure, le projet initial de Saint Jean a connu des évolutions. Un avenant simplifié a été signé par l'ANRU, la Ville et Domofrance en septembre 2008 (délibération n°20080393 du 15 juillet 2008).

D'autre part, le règlement général de l'ANRU indique l'obligation de reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS-CD, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans à la date du relogement.

Pour l'ORU Saint-jean, 440 logements financés en PLUS CD étaient initialement prévus ; en conséquence, 220 ménages au moins devaient être relogés dans le parc récent (neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans). Or, Domofrance, confronté à un certain nombre de difficultés pour la reconstitution de l'offre, a dû reconsidérer cet objectif.

Ainsi, après consultation de l'ANRU, il a été décidé de ramener cet objectif de relogement à 200 ménages, soit un déficit de 20 ménages par rapport au plan de relogement initial. En conséquence, 40 logements, initialement prévus pour être financés en PLUS CED, seront financés dans le cadre du droit commun.

Enfin, dans le cadre de la démolition des tours, des économies ont été réalisées sur les coûts techniques et sociaux. Il a été proposé de redéployer une partie des économies réalisées dans les rubriques « Construction de logements locatifs sociaux » et « Habitat privé » du tableau financier annexé à la convention signée avec l'ANRU.

L'avenant n°2 intègre donc :

- la requalification de 40 PLUS CD en 20 PLUS et 20 PLAi, sans application des marges locales de loyers, proposant ainsi une nouvelle offre à loyers très modérés sur la ville de Bordeaux
- la redistribution partielle des économies réalisées sur les démolitions sur des augmentations de coûts d'opérations (construction neuve et surcharge foncière) et des programmes d'accession sociale sur le site (40 logements). En effet, la qualité des opérations de reconstitution de l'offre et le coût important du foncier entraînent une augmentation significative du prix de revient de quelques opérations.
- une nouvelle répartition de l'enveloppe de Prêts Renouvellement Urbain en réutilisant les prêts partiellement mobilisés dans le cadre de l'opération commerciale.
- une actualisation des coûts et du calendrier du programme définitif de la reconstitution de l'offre qui avait été identifié dans l'avenant simplifié n°1.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

L'avenant n°2 a été validé en comité d'engagement de l'ANRU le 26 janvier 2009, puis par l'ensemble des partenaires.

Coût du projet

	Convention avril 05 et avenant n°1	Avenant n°2	Evolution (€)	
Démolition	15.671.000	13.190.950	- 2.480.050	
Construction LLS	55.952.000	64.215.320	+ 8.263.320	
Réhabilitation				
Résidentialisation				
Aménagement	739.966	739.966	0	
Equipement		7.000.000	+ 7.000.000	
Agt espaces commerciaux	4.200.000	3.340.000	- 860.000	
Accession sociale	11.657.000	14.338.453	+ 3.081.453	
Ingénierie				
<b>TOTAL</b>	<b>88.219.966</b>	<b>103.224.689</b>	<b>+ 15.004.722</b>	

L'augmentation des coûts pour la reconstitution de l'offre en logements sociaux (+ 8,3M€) est liée à l'intégration de contraintes plus importantes en matière de performance énergétique (label BBC par exemple), notamment pour les logements en acquis-amélioré,

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

et à la prise en considération de surcharges foncières plus coûteuses qu'initialement envisagé.

Le nouvel équipement intégré à la convention correspond à la Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion (MDSI) financée par le Conseil Général.

**Le coût total du projet de renouvellement urbain de Bordeaux Saint-jean est porté à plus de 100M€, devenant ainsi le 3<sup>ème</sup> plus important projet de renouvellement urbain en Aquitaine.**

Participations financières des partenaires

	Convention avril 05 et avenant n°1		Avenant n°2		Evolution (€)	
Ville	1.570.000		2.291.000		721.00	
CUB	2.960.000		2.960.000		0	
CG33			7.000.000		7.000.000	
CR						
Bailleurs	65.829.06 4		74.965.317		9.136.253	
Fonds propres CDC						
FEDER						
ANRU	17.860.90 2		16.008.366		- 1.852.536	
Prêts PRU	45.372.97 9		40.988.299		- 4.384.680	
<b>TOTAL</b>	<b>88.219.966</b>		<b>103.224.689</b>		<b>+ 15.004.722</b>	

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à signer l'avenant n°2 du Projet de Rénovation Urbaine de Bordeaux – Saint Jean, ainsi que tous les documents y afférant.



**Convention de Rénovation Urbaine**  
**BORDEAUX SAINT JEAN**

**Avenant N° 2**



## Préambule :

### • Exposé des motifs

L'Opération de Renouvellement Urbain de Bordeaux Saint Jean, confrontée à un certain nombre de difficultés pour la reconstitution de l'offre, a conduit DOMOFRANCE à reconsidérer sa prévision de relogements de 50 % des ménages dans des logements conventionnés depuis moins de 5 ans (condition des financements en PLUS-CD).

A cet effet, DOMOFRANCE et la délégation locale de l'ANRU se sont rapprochés et, après analyse et proposition d'un plan d'actions par le bailleur, il a été décidé de ramener l'objectif de relogement des ménages à 200, soit un déficit de 20 par rapport au plan de relogement initial. En conséquence, 40 logements PLUS-CD sont requalifiés.

Dans le cadre de la démolition des tours, des économies sont réalisées sur les coûts techniques et sociaux. Il est proposé de redéployer une partie des économies dans la rubrique « Construction de Logements Locatifs Sociaux » et « Habitat privé ».

L'avenant n°2 intègre donc:

1 - la requalification de 40 PLUS CD en 20 PLUS et 20 PLAI, sans application des marges locales de loyers proposant ainsi une nouvelle offre à loyers très modérés sur la commune de Bordeaux.

Le plan d'actions consiste en la mise en œuvre par DOMOFRANCE d'une nouvelle politique de loyers pour l'ensemble de ses opérations neuves permettant le maintien du reste à charge à un niveau acceptable, ce qui permet d'orienter les ménages les plus modestes de Saint Jean vers de nouvelles résidences. DOMOFRANCE propose également à des ménages ayant été relogés dans des logements anciens, une nouvelle mutation dans des appartements ou maisons neuves, avec une prise en charge du déménagement (non subventionnée) et un ajustement du reste à charge.

2 – la redistribution partielle des économies réalisées sur les démolitions sur des augmentations de coûts d'opérations (construction et surcharge foncière) et des programmes d'accession sociale sur le site (40 logements).

En effet, la qualité des opérations de reconstitution de l'offre proposée par DOMOFRANCE tant au niveau architectural que de développement durable, sur une commune où le coût du foncier reste très élevé, entraîne une augmentation significative du prix de revient de quelques opérations.

3 - une nouvelle répartition de l'enveloppe de Prêts Renouvellement Urbain en réutilisant les prêts partiellement mobilisés dans le cadre de l'opération commerciale.

4 – une actualisation des coûts et du calendrier du programme définitif de la reconstitution de l'offre qui avait été identifié dans le cadre de l'avenant simplifié n°1.



• **Exposé des signataires de l'avenant**

Il est convenu entre :

**L'agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,**

Ci- après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général,

ET :

**L'Etat,**

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

ET :

**La commune de Bordeaux,** représentée par son Maire, ci après dénommé le porteur de projet,

ET :

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

ET :

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

ET :

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

ET :

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

• **Rappel juridique**

Vu le règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 20 mars 2007 ,

Par le présent avenant, la convention n°020-720002-33039 pour la rénovation urbaine du quartier de Saint-Jean à Bordeaux et son annexe financière signées le 28 avril 2005, et son avenant simplifié n°1 signé le 6 octobre 2008, sont modifiés comme suit :



## TITRE I - LES DÉFINITIONS

Le projet qui représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions qui concourent à sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache: les opérations du programme validées par l'ANRU et les opérations complémentaires hors programme .

Le programme constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU, approuvées en comité d'engagement ou en conseil d'administration qu'elles soient financées par l'ANRU ou par un conseil régional ou un conseil général dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée avec l'ANRU. Par convenance, au titre de la présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où l'opération du programme n'est pas financée par l'ANRU.

L'opération physique qui est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.

L'opération financière qui regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage

La typologie de l'habitat qui décrit les diverses composantes de l'habitat :

Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire ;

Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLUS CD) ; logements foyers, locatif privé ; copropriétaires ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

## TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

### Article 4 – Les opérations subventionnées par l'ANRU

#### 4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

##### 4-2-1 Démolition de logements sociaux

Cet article est complété par :

Actualisation des coûts de démolition (DAS prise et plan de financement prévisionnel) avec intégration des économies réalisées sur les coûts techniques et sociaux.

Ecriture sur deux lignes de l'opération concernant le bâtiment B pour mise en conformité avec les décisions attributives de subvention prises (DAS) et création d'une ligne nouvelle pour l'opération du bâtiment C.

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

LIBELLE	MC	Lcgt	BASE	ANRU	%	Début	Sem
Achat de foncier Ville/DMF	Domofrance		610 000			2004	2
Démolit <sup>o</sup> , relogt, CRD, PAF Bât B	Domofrance	140	3 816 790	2 611 978	68%	2006	1
Démolit <sup>o</sup> locaux techniques Bât B	Domofrance		207 168	161 591	78%	2006	1
Démolit <sup>o</sup> Bât D & E	Domofrance	160	4 488 894	3 190 205	71%	2008	1
Démolit <sup>o</sup> , relogt, CRD, PAF Bât C	Domofrance	140	4 068 098	3 002 245	74%	2007	1



#### 4-2-5 Reconstitution ou création de l'offre locative sociale

Modification de la reconstitution de l'offre :

- actualisation des coûts et du calendrier du programme définitif
- requalification de 40 PLUS CD en 20 PLUS et 20 PLAI en réutilisant l'enveloppe prévue initialement
- affectation d'une partie des économies réalisées sur les opérations de démolitions sur les augmentations de coûts de quelques opérations de logements (notamment Rue Poujeau, Rue G.Mandel, Rue de l'Arsenal, Allées de Boutaut)
- déplacement des deux lignes sur l'accession sociale dans la rubrique « Habitat privé ».
- les montants des Prêts Renouvellement Urbain ont été réactualisés.

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

LIBELLE	MO	LOGT	BASE	ANRU	%	DEBUT	SEM
S/site Bx r E Leroy- 76 PLUS CD	Domofrance	76	9 611 137	888 936	9%	2004	2
H/site Bx r Malbec-21 PLUS CD AA	Domofrance	21	2 741 400	392 692	14%	2005	2
H/site Bx r des Faussets- 1 PLUS CD	Domofrance	0					
H/site Bx r 106 crs Albret, 14-21 r Judaïque-13 PLUS CD	Domofrance	13	1 328 740	145 768	11%	2005	2
H/site BX 474 av de Lattre de Tassigny-18 PLUS CD	Domofrance	0					
H/site Bx 13 r S Pomiers, 139 r Ste Catherine-8 PLUS CD	Domofrance	8	1 296 694	145 376	11%	2005	2
H/site Bx Bacalan Chantecrit-49 PLUS CD	Domofrance	49	6 941 100	619 061	9%	2005	2
H/site Bx r Poujeau-34 PLUS CD, 5 PLUS, 8 PLAI	Domofrance	47	8 224 056	852 669	10%	2009	1
S/site Bx r Saget-56 PLUS CD	Domofrance	56	7 226 729	666 570	9%	2007	2
Ligne transférée - S/site Bx r Saget-39 accession	Domofrance	1					
H/site Bx 25 r Monier-25 PLUS CD	Domofrance						
H/site Bx 16 r Bouquière, 15 r F Etobon-11 PLUS CD AA	Domofrance	11	1 165 113	157 910	14%	2006	2
H/site Bx r P Laffargue-5 PLUS CD AA	Domofrance	5	950 100	78 631	8%	2007	2
S/site Bx r Belle Etoile-23 PLUS CD	Domofrance	28	4 325 000	404 236	9%	2007	2
H/site Bx 8 r G Mandel-8 PLUS CD AA	Domofrance	8	1 469 000	206 747	14%	2008	2
H/site Gradignan La Clairière-10 PLUS CD	Domofrance	0					
H/site Bx 96 r des Pins francs-25 PLUS CD	Domofrance	25	3 902 158	428 314	11%	2007	2
S/site Bx r Belle Etoile/angle r Malbec- 27 PLUS CD	Domofrance	27	3 985 000	344 000	9%	2009	1
H/site Bx r de l'Arsenal-8 PLUS CD	Domofrance	8	1 787 000	260 607	15%	2008	2
H/site Bx all Boutaut-27 PLUS CD, 15 PLUS, 12 PLAI	Domofrance	54	8 022 087	880 163	11%	2008	2
Ligne transférée - S/site Bx r belle Etoile-40 accession	Domofrance						
Achat de foncier(contrepartie Foncière) Quartier Belcier	Domofrance		600 000			2008	2
H/site Bx 48 r Judaïque-4 PLUS CDA	Domofrance	4	640 000	50 700	8%	2008	2

L'équilibre global des opérations de construction est conservé, comme le confirme le tableau ci-dessous :

	Convention initiale			Avenant RO n°1			Avenant RO n°2				
	PLUS CD à 12%	PLUS CD AA à 12%	ACCESSION	PLUS CD à 12%	PLUS CD AA à 12%	ACCESSION	PLUS CD à 12%	PLUS CD AA à 12%	PLAI	PLUS	ACCESSION
S Site	182		79	188		81	187				79
H Site	198	60		174	78		135	78	20	20	
Total	380	60	79	362	78	81	322	78	20	20	79
	<b>440</b>			<b>440</b>			<b>440</b>				



### 4-3 Intervention de l'ANRU sur d'autres types de logements

#### 4-3-1 Accession à la propriété

Opérations de construction ou d'acquisition/amélioration, en coeur de quartier, de logements qui serviront de résidence principale à l'acquéreur pour une durée minimale de 5 ans.

Le présent avenant permet :

- l'intégration de deux opérations d'accession sociale initialement inscrites dans la convention sous la rubrique « Construction de logements sociaux » et de
- l'affectation d'une partie d'économies réalisées sur la famille « démolition » à l'une des opérations d'accession, rue Belle Etoile, à hauteur de 10 000 € par logement.

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

LIBELLE	MO	Logt	BASE	ANRU	%	Début	Sem
S Site Bx r Saget- 39 accession	Domofrance	39	7 275 945			2007	2
S Site Bx r Belle Etoile- 40 accession	Domofrance	40	7 462 508	400 000	5%	2009	1

### 4-4 Intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements publics

#### 4-3-2 Equipements publics

La convention prévoit la création d'une Maison Départementale de Solidarité et d'Insertion sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de la Gironde.

#### 4-3-4 Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

Le montant des PRU mobilisés est inférieur aux prévisions initiales. Cette enveloppe est réutilisée dans le cadre de la reconstitution de l'offre.

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

Cet article est complété par :

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

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

Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,
- le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/EDF suffisamment



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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Article 7 – Plan de financement des opérations du programme**

Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimés, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de rénovation urbaine.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel B de l'annexe 2 appliqué au coût éligible, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont plafonnées opération financière par opération financière, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention).

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opérations financières de 16 008 366 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau B de l'annexe 2.

Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts « PRU » de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 40 988 246 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts et consignations sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les prêts CIL mentionnés dans le tableau financier B de l'annexe 2 sont indiqués sous réserve de validation selon la procédure élaborée en concertation entre l'ANRU et l'UESL.

L'engagement du Département s'entend pour un montant de 7 000 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 4. (4.1 à 4.5 inclus), y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

Les opérations faisant l'objet d'un financement décroisé feront l'objet d'un suivi financier et opérationnel en application des articles 12 à 20.



## TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

### Article 12 - Les engagements financiers des signataires

#### 12-1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

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

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

Les opérations faisant partie du programme approuvé par l'ANRU et faisant l'objet d'un financement « décroisé » de la région (ou département) au titre d'une convention de partenariat territorial et décrites dans les articles 4.5 et 7, feront l'objet d'une confirmation d'engagement par le maître d'ouvrage auprès du délégué territorial (copie décision de financement obtenu par le maître d'ouvrage).

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

Le maître d'ouvrage peut ainsi bénéficier d'une avance équivalente à 15% du montant de la subvention attribuée dans la limite du montant global de l'opération physique issu du tableau prévisionnel B dès lors qu'il en formalise la demande et qu'il s'engage à réaliser au moins 15% de cette opération estimée dans les 18 mois qui suivent ce versement d'avance.

A cet égard, tout versement d'avance qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions précédentes, autorise l'Agence à en obtenir le reversement par compensation des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Dans ce délai de 18 mois maximum, le maître d'ouvrage fait certifier par un ou des professionnels indépendant de lui, les estimations de coûts de l'opération physique en vue d'asseoir le versement des acomptes et de modifier le cas échéant la décision attributive de subvention. Il peut solliciter à la cadence qu'il détermine deux acomptes par an dans la limite de 70% de la subvention modifiée.

Le maître d'ouvrage s'engage à clôturer l'opération dans un délai maximum de 18 mois à compter de sa demande de dernier acompte et à justifier la réalisation physique de l'opération par certification des caractéristiques techniques et physiques de l'ouvrage (procès verbal de réception de l'ouvrage) et fiche analytique et technique de clôture (FATc) ainsi que par la certification de la liste exhaustive des factures honorant les coûts éligibles aux subventions de l'agence qui ont ainsi concouru à son prix de revient.



Les opérations faisant partie du programme approuvé par l'ANRU et faisant l'objet d'un financement « décroisé de la région » (ou du département) au titre d'une convention de partenariat territorial et décrites dans les articles 4.5 et 7 feront l'objet d'un récapitulatif du plan de financement définitif de l'opération avec la participation financière de la région (ou du département) dont les coûts sont attestés par le comptable public ou le commissaire aux comptes du maître d'ouvrage [ou du comptable public de la région ou du département].

Toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai de 18 mois après le versement du dernier acompte est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance.

## TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET ET DES OPÉRATIONS

### Article 13- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

#### 13-1 – Le suivi permanent du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le délégué territorial de l'Agence informé de ces modalités. Par la suite ils devront, à la demande du délégué territorial de l'Agence, participer au minimum à une revue de projet annuelle qui doit permettre de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre.

#### 13-2 – Le compte rendu annuel

Le délégué territorial de l'Agence transmettra au directeur général de l'Agence les comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année qui devront apporter des éléments de réponse suivants :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- respect du programme financier du projet,
- reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière logement.
- état d'avancement et qualité du plan de relogement
- mesures de développement économique et social
- état d'avancement des objectifs d'insertion fixés par le plan local d'application de la charte nationale d'insertion
- état d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité
- actions relatives au développement durable

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

#### 13-2 – Le contrôle et les audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de



l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général., le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

#### **13-4 – Les informations relatives à l'observatoire national des zones urbaine sensibles et à la LOLF**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages fourniront à l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des zones urbaines sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

### **Article 14 - les missions d'évaluation et les points d'étape**

#### **14-1 – Les missions d'évaluation**

##### **Les partenaires locaux**

Le délégué territorial de l'Agence participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte notamment sur l'atteinte des objectifs fondamentaux du projet de rénovation urbaine (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, impact social du projet de rénovation urbaine ...), sur le respect du programme physique, du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées selon une fréquence à déterminer localement (une évaluation *in itinere*). Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. L'évaluation pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

##### **Le directeur général de l'ANRU**

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial de l'Agence, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

##### **Le comité d'évaluation et du suivi de l'ANRU**

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.



#### **14-2 – Les points d'étape**

##### **Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Agence**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, à deux ans et quatre ans après la signature de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation ...) et urbaine du projet de rénovation urbaine, les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de rénovation urbaine. Les analyses, indicateurs observés pourront constituer l'argumentaire relatif aux évolutions du projet et à ses conditions de financement.

Le porteur de projet et l'ANRU représentée par son délégué territorial, ont la responsabilité conjointe de la production de points d'étape. Ils associeront pour cela l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Un comité de pilotage réunissant le porteur de projet et délégué territorial de l'Agence sera chargé du suivi de ces missions.

Les éléments constitutifs du point d'étape, le rapport de point d'étape, accompagnés de l'avis du délégué territorial de l'Agence, seront transmis au directeur général de l'Agence et aux partenaires nationaux.

##### **Les partenaires nationaux du PNRU**

Le dossier transmis au directeur général de l'Agence, sera examiné par l'Agence et ses partenaires. Les conclusions de cet examen pourront nourrir les possibles réorientations du projet déposées à l'occasion de demande d'avenant.

#### **Article 15 - les avenants à la convention**

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

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

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

Toutes les évolutions ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par les porteurs de projet et dont certains peuvent être mis en œuvre selon une procédure simplifiée gérée au niveau local par le délégué territorial de l'Agence.

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

Toute évolution de programme impliquant des modifications des « partis pris » du projet de rénovation urbaine et/ou des éléments fondamentaux du projet, et notamment à la suite le non respect des engagements pris au titre de la présente convention, tout complément prévu au programme de la présente convention, toute prise en compte de retard de calendrier supérieure à 2 ans par rapport au calendrier initial, toute modification du taux d'intervention de l'Agence sur une opération financière nécessite la signature d'un avenant.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

##### **15-2 – Avenants simplifiés**

Lorsqu'il s'agit de changements de maîtres d'ouvrage, de modifications de programme jugées mineures par le délégué territorial ou d'ajustements financiers entre opérations



financières ou entre maîtres d'ouvrage dans les limites fixées par le directeur général de l'Agence, un avenant simplifié peut être signé.

Les avenants simplifiés ne peuvent pas redéployer les sommes dégagées suite à une :

- surestimation des éléments calculés dans les bilans de démolition, soit pertes d'autofinancement et capital restant dû ;
- sous-estimation des valorisations foncières dans le cadre d'un bilan de démolition, d'un bilan d'aménagement, d'un bilan de requalification d'îlot d'habitat dégradé ou un bilan de démolition ou portage en copropriétés dégradées;
- sous estimation des recettes d'exploitation dans le cadre d'un bilan d'un équipement à finalité économique ;
- abandon (ou dégagement d'office) d'opération.

Par délégation du directeur général de l'Agence, le délégué territorial de l'Agence est habilité à signer les avenants simplifiés au niveau local. Ces avenants, signés par le délégué territorial de l'Agence, sont instruits localement en application d'instructions fixées par le directeur général de l'Agence dont il est rendu compte au conseil d'administration de l'Agence.

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels et à l'Association foncière logement. Une copie de cet avenant simplifié est adressée au directeur général de l'Agence.

#### **Article 16 - les conséquences du non respect des engagements**

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

##### **16-1 Respect du programme**

Toute modification, non autorisée par un avenant ou un avenant simplifié, du programme déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

##### **a- Respect de l'échéancier**

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération par rapport à l'échéancier prévisionnel, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2 .

Par ailleurs, conformément au règlement comptable et financier de l'Agence, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée et l'aide de l'Agence est désaffectée, donc supprimée.



b- Respect de la reconstitution de l'offre locative sociale

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

c- Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

d- Respect des conditions de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions des actions de relogement notamment rappelées à l'article 9 de la présente convention (avec en particulier l'engagement des bailleurs à proposer des relogements de qualité (réponses aux besoins et capacités financières des locataires) et favorisant la mixité sociale, et l'engagement des bailleurs à reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS CD dans un parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans) déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

e- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérés au titre IV.

L'absence de respect d'un de ces engagements suffit à déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g- Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

**16-2 Procédures mises en œuvre et suites données**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.



Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général, statue sur le rapport du délégué territorial de l'Agence. Il peut décider :

- la requalification du taux de subvention prévu dans la présente convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

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



Le présent avenant est signé par :

Fait à Bordeaux, le

**Le porteur de projet**

**La ville de Bordeaux**  
Représentée par son Maire

Alain JUPPE

**L'Etat**

Représenté par le préfet de la Région Aquitaine,  
Préfet de Gironde  
Délégué Territorial de l'Agence National de  
Rénovation Urbaine

**Le Maître d'ouvrage**

**DOMOFRANCE**  
Représenté par son Directeur Général

Philippe DEJEAN

**L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**  
Représentée par son Directeur Général

Pierre SALLENAVE

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

Alain SIONNEAU

**La Caisse des Dépôts et Consignations**  
Représentée par son Directeur Régional

Xavier ROLAND BILLECART

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

Vincent FELTESSE

**MME TOUTON.** -

Comme c'est fréquemment le cas dans toute opération de renouvellement urbain de l'ampleur de celle de l'îlot Saint-Jean, le projet initial a connu des évolutions.

Nous avons présenté un premier avenant simplifié déjà en 2008. Je vous propose aujourd'hui un second avenant qui porte essentiellement sur deux points.

Le premier point est que le règlement général de l'ANRU indique l'obligation de reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS-CD dans des logements sociaux neufs conventionnés de moins de 5 ans.

A l'origine 450 logements financés en PLUS-CD étaient prévus. En conséquence 220 ménages au moins devaient être relogés dans le parc récent. Or, Domofrance confronté à un certain nombre de difficultés pour la reconstitution de l'offre a dû reconsidérer cet objectif.

Après consultation de l'ANRU il a été décidé de ramener cet objectif de relogement à 200, soit un déficit de 20 ménages. Donc les financements PLUS-CD ont été portés à 200, plus 20 PLUS et 20 PLAI.

Je vous précise toutefois que l'ensemble des 220 ménages ont bien sûr étaient relogés.

C'est un ajustement assez technique. J'espère que je me fais bien comprendre sur ces financements.

La deuxième modification de cet avenant porte sur le coût des démolitions où des économies ont pu être réalisées. Ce coût a été réaffecté à la surcharge foncière et à des programmes d'accession sociale.

Cet avenant a été validé en comité d'engagement ANRU et par l'ensemble des partenaires bien sûr.

Je tiens à rappeler que le coût total du projet qui est en cours d'achèvement se monte à plus de 100 millions d'euros.

**M. LE MAIRE.** -

Pour bien comprendre, les 20 personnes qui n'ont pas été relogées dans le parc social de moins de 5 ans l'ont été dans un parc social de plus de 5 ans.

**MME TOUTON.** -

Voilà.

**M. LE MAIRE.** -

Dans le centre ville ?

**MME TOUTON.** -

Oui. Dans le centre ville.

**M. LE MAIRE.** -

Qui demande la parole sur ce dossier ?

Mme VICTOR-RETALI

**MME VICTOR-RETALI.** -

Sur la 540 nous avons déjà critiqué dans cette opération les risques de non reconstitution de l'offre sociale sur site. On voit ici que Domofrance est en échec sur 40 logements qui ne pourront être financés en PLUS.

On voit également une illustration du désengagement de l'Etat puisque l'avenant numéro 2 qui nous est soumis dans la délibération acte une baisse de participation ANRU et PRU de plus de 6 millions d'euros par rapport à 2005.

Nous nous abstiendrons donc sur cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

Mme NOËL

**MME NOËL.** -

Même remarque sur ce dossier puisque non seulement il est notifié que 220 ménages devaient être relogés et que finalement le chiffre est tombé à 200, mais quand on examine le tableau de l'avenant, en fait c'est 187. On ne va pas jouer sur les termes, mais effectivement il manque une quarantaine de logements...

**MME TOUTON.** -

Non, non.

**M. LE MAIRE.** -

Non. Ce n'est pas ça. Les gens ont été relogés.

**MME NOËL.** -

Certes, mais il n'y a pas eu reconstitution de l'offre.

**MME TOUTON.** -

Si, mais pas en PLUS-CD.

**MME NOËL.** -

Nous nous abstiendrons sur cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

Je comprends que vous vous absteniez, Madame, c'est votre droit le plus strict, mais il ne faut pas dire des choses qui ne correspondent pas.

Tout le monde a été relogé. Les 220 ont été relogés dans du logement social. Simplement 20 dans du logement social qui ne correspondait pas aux caractéristiques initialement prévues, c'est-à-dire ayant moins de 5 ans. Mais ils ont été relogés dans du logement social.

**MME TOUTON.** -

Je tiens à votre disposition la répartition de ces relogements. Je l'ai ici si vous voulez en avoir la copie.

**MME NOËL.** -

Effectivement je n'ai pas eu communication des éléments que je vous avais demandés.

**M. LE MAIRE.** -

On va vous les donner tout de suite.

M. RESPAUD

**M. RESPAUD.** -

Nous nous abstiendrons également. Quoi qu'on pense de cette réduction des ambitions avec ce passage de 220 à 200, maintenant c'est trop tard.

Il y a quand même eu un autre élément dans cette opération de renouvellement urbain qui consistait en la création d'une tour de 60 m, la tour nouvelle, etc., dont on ne parle plus maintenant, je m'en réjouirai, mais qui avait fait l'objet d'un avenant au préalable.

Moi en tout cas je souhaite fort qu'il y ait une annulation totale de cette tour et qu'en lieu et place, par exemple, on y mette un centre d'animation de la Ville de Bordeaux qui aurait sa place au milieu de cette résidence.

**M. LE MAIRE.** -

En tout cas moi ce que je constate c'est que cette opération est une réussite. Quand on compare l'ancien îlot Saint-Jean à ce qu'il est devenu aujourd'hui le progrès est évident. Les gens qui y vivent, que j'ai vus il n'y a pas très longtemps encore, le disent.

Par ailleurs il n'y a pas eu expatriation des populations qui habitaient dans l'îlot auparavant. Toutes ont été relogées dans un périmètre relativement proche de cette opération. Donc je pense que c'est à mettre tout à fait au crédit de l'ANRU et de la politique de la Ville.

Mme TOUTON vous voulez rajouter quelque chose.

**MME TOUTON.** -

Juste une précision, mais je vous l'avais déjà dit au dernier Conseil Municipal. Nous avons demandé formellement à Domofrance de nous préparer une programmation sur le site de Saget, de nous faire des propositions qui seront à valider par la Ville de façon à toujours pouvoir occuper ce site qui reste en attente.

Je pense que nous aurons ces propositions de Domofrance très prochainement.

**M. LE MAIRE.** -

Qui vote contre ?

Qui s'abstient ?

On ne vote pas toujours de la même façon à la CUB et à la Ville. Mais enfin ça c'est le droit de chacun.

## **ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE  
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE  
ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

D -20100541

## Etude de programmation et de conception urbaine. Site de l'université de Carreire.

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

L'Université de Bordeaux propose à la Ville de participer à un groupement de commandes pour conduire une étude de programmation et conception urbaine sur le site de Carreire.

En effet ce site est perçu comme étant en cours de saturation par ses usagers. L'enjeu est fort d'organiser un développement harmonieux et optimisé. L'étude réalisée par Alphaville, a permis de dégager quelques orientations d'aménagement et d'identifier du foncier pour libérer celui utilisé aujourd'hui par la Cité Léo Saignat. Cela crée une opportunité importante. Cependant elle ne permet pas de passer à un stade opérationnel et n'a pas abouti sur toutes les questions soulevées. Il est nécessaire de poursuivre pour permettre à chacun des partenaires et usagers du site de rentrer dans des phases plus concrètes tout en assurant la cohérence de développement recherchée.

Aussi, l'Université propose-t-elle l'association des partenaires naturels du site dans un groupement de commande constitué du CHU, de l'hôpital Perrens, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Région Aquitaine et de la Ville de Bordeaux. L'Université de Bordeaux en sera le coordonnateur.

Ce travail en groupement permettra la construction partagée des solutions (elle doivent parfois être complémentaires, répondre au développement de l'un sans obérer celui des autres, ...), un même niveau d'implication des partenaires (équilibre des représentations), de trouver des accords technico-financiers selon les compétences de chacun (transport, aménagement, enseignement-recherche, soins, ...), d'anticiper sur les mises en œuvre par une compréhension en amont des enjeux (gain de temps).

Le budget est évalué entre 250 et 300 kEuros HT. La mission se déroulera pendant l'année 2011, avec une consultation lancée à l'automne. La proposition de répartition financière est la suivante : Université de Bordeaux 50%, CUB : 30%, Région, Ville, CHU, Hôpital Charles Perrens : 5% chacun.

Dans le détail, la prestation comporterait différents éléments de mission :

- positionnement du site, son image et son devenir souhaité au sein du quartier
- programmation urbaine : en particulier pour qualifier et quantifier la nature des services marchands et activités qui pourraient être implantés sur le site.
- conception urbaine pour conforter ou ajuster les orientations d'aménagement esquissées et réaliser un plan de référence, intégrant des prescriptions architecturales et urbaines
- programmation des espaces extérieurs, en cherchant à lancer quelques opérations sans attendre la finalisation de l'ensemble
- conseil expert par la production d'avis sur les opérations conduites sur le site

Pour constituer le groupement de commandes, il convient de définir les modalités de fonctionnement de ce groupement dans le cadre d'une convention constitutive, et d'instaurer une commission d'Appel d'Offres, constituée d'un représentant de chaque adhérent au groupement.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

Il est ainsi nécessaire de procéder à l'élection, parmi les membres ayant voix délibérative de la Commission d'Appel d'Offres de la Ville de Bordeaux, d'un représentant à la Commission d'Appel d'Offres du groupement et de son suppléant.

L'Université de Bordeaux assurera la mission de coordonnateur et mandataire du groupement. A ce titre, le représentant de l'Université de Bordeaux assurera la présidence de la Commission d'appel d'offres du groupement,

Dans ces conditions, il vous est demandé Mesdames et Messieurs, et après en avoir délibéré, de bien vouloir :

- Décider la constitution d'un groupement de commandes composé des établissements suivants pour la passation et l'exécution du marché public :

Université de Bordeaux  
166, Cours de l'Argonne  
33 000 Bordeaux

Communauté Urbaine de Bordeaux  
Esplanade Charles de Gaulles  
33 076 Bordeaux Cedex

Ville de Bordeaux  
Hôtel de Ville  
Place Pey Berland  
33 077 Bordeaux Cedex

Conseil Régional d'Aquitaine  
14, rue François de Sourdis  
33 077 Bordeaux Cédex

CHU de Bordeaux  
12, rue Dubernat  
33 400 Talence

Centre Hospitalier Charles Perrens  
12, rue de la Béchade  
33 076 Bordeaux Cédex

Ce groupement de commandes, en application de l'article 8 du code des marchés publics, sera dénommé « Etude de programmation et conception urbaine Carreire Saint-Augustin».

- Adopter la convention constitutive de ce groupement ci-annexée, confiant notamment la mission de coordonnateur et de mandataire à l'Université de Bordeaux
- Valider la répartition du financement de l'étude comme indiqué dans le tableau ci-dessous dont 5% incombe à la Ville de Bordeaux, soit environ 15 000 €.

*Séance du lundi 25 octobre 2010*

Université de Bordeaux	50%
Communauté Urbaine de Bordeaux	30%
<b>Ville de Bordeaux</b>	<b>5%</b>
Conseil Régional d'Aquitaine	5%
CHU de Bordeaux	5%
Centre hospitalier Charles Perrens	5%

- Autoriser monsieur le Maire de Bordeaux ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la conclusion du groupement de commandes,
- Désigner un représentant et son suppléant à la commission d'appel d'offres du groupement de commandes parmi les membres de la commission d'appel d'offres de la ville de Bordeaux :
  - Membre titulaire : Duchêne
  - Membre suppléant : Bousquet

CONVENTION D'ADHESION AU GROUPEMENT DE  
COMMANDE  
« ETUDE DE PROGRAMMATION ET CONCEPTION  
URBAINE CARREIRE SAINT AUGUSTIN»

Article 1 – Composition du groupement de commande

Il est créé un groupement de commande entre les partenaires suivants :

**Université de Bordeaux**

166, Cours de l'Argonne  
33000 Bordeaux

**Communauté Urbaine de Bordeaux**

Esplanade Charles de Gaulle  
33 076 Bordeaux Cedex

**Ville de Bordeaux**

Place Pey Berland  
33 000 Bordeaux

**Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux**

12 rue Dubernat  
33 400 Talence

**Centre Hospitalier Charles Perrens**

121, rue de la Béchade  
33 076 Bordeaux Cédex

**Conseil Régional d'Aquitaine**

14, rue François de Sourdis  
33 000 Bordeaux

désignés ci-dessus, « adhérents »,

Article 2 - Dénomination

La dénomination du groupement de commande est « Etude de programmation et conception urbaine Carreire Saint Augustin».

Article 3 - Objet

Le groupement de commande a pour objet l'engagement d'une étude urbaine sur le site hospitalo-universitaire Carreire Saint Augustin.

Article 4 - Durée

Le groupement de commande est constitué jusqu'à l'exécution (réalisation totale) du marché.

Article 5 – Etablissement coordonnateur – (Mandataire du groupement)

Le coordonnateur désigné a la qualité de pouvoir adjudicateur.

L'établissement siège du groupement de commande est l'Université de Bordeaux qui, à ce titre, sera le coordonnateur et le (mandataire du groupement) de commande et sera représenté par l'Université de Bordeaux.

Le coordonnateur est chargé de la gestion de la procédure de passation du marché et de son exécution, il :

- choisit la procédure de passation du marché, conformément aux dispositions du code des marchés publics ;
- rédige les cahiers des charges, l'avis d'appel public à la concurrence et le règlement de la consultation,
- gère les opérations de consultation normalement dévolues au pouvoir adjudicateur (envoi aux publications, envoi des dossiers aux candidats, réception des plis de candidatures et d'offres ...),
- convoque la commission d'appel d'offres et en assure le secrétariat,
- informe les candidats du sort de leur candidature et offres,
- transmet aux autorités de contrôle, en tant que de besoin, l'ensemble des pièces contractuelles du marché,
- transmet à chaque adhérent les documents signés et visés par le contrôle de la légalité après la notification, pour le suivi des marchés,
- répond, le cas échéant, des contentieux précontractuels,
- mène à terme toute procédure de passation qu'il a engagée,
- signe le marché et le notifie au nom de tous les adhérents.

Article 6 – Obligation des adhérents

La présence à la commission d'appel d'offre du groupement du représentant de chacun des adhérents est obligatoire.

Article 7 – La commission d'appel d'offres

Il est créé une commission d'appel d'offre du groupement, constituée d'un représentant de chaque adhérent.

Le représentant de la commission d'appel d'offres de l'établissement coordonnateur préside la commission d'appel d'offres du groupement.

L'agent comptable de l'établissement coordonnateur ainsi que le représentant de la direction départementale de la concurrence et de la répression des fraudes doivent être convoqués dans les délais réglementaires aux réunions de la commission d'appel d'offres et y siègent avec voix consultative.

La commission d'appel d'offre délibère valablement dans les conditions fixées à l'article 23 du code des marchés publics.

Article 8 – Répartition du financement des marchés d'étude

Le marché vise à établir une étude urbaine pour le site hospitalo-universitaire Carreire-Saint Augustin. Le montant est estimé à **300 000 euros hors taxes**.

La répartition du financement entre les adhérents est la suivante :

- **Université de Bordeaux : 50 %**
- **Communauté Urbaine de Bordeaux : 30 %**
- **Ville de Bordeaux : 5%**
- **CHU Pellegrin : 5%**
- **CH Charles Perrens : 5%**
- **Conseil Régional d'Aquitaine : 5%**

L'Université de Bordeaux règlera les sommes dues au titulaire du marché. Elle émettra des titres de recettes à l'encontre des autres adhérents pour le versement de leur cote part respective lors de la clôture du ou des marchés.

Article 9 – Modalités de sortie du groupement

Dans l'hypothèse où un adhérent souhaite quitter le groupement, une demande doit être produite par l'instance compétente. Cette demande doit être validée par les instances de l'ensemble des autres membres.

Annexe

Fiches d'adhésion individuelle engageant chaque membre du groupement.

Fiche d'adhésion individuelle au groupement de commande

« Etude de programmation et conception urbaine Carreire Saint Augustin»

- oOo -

Coordonnateur secrétariat :

**Université de Bordeaux**

166, Cours de l'Argonne

33000 Bordeaux

Renseignements :

.....

Désignation de l'adhérent

Collectivité ou établissement : .....

.....

.....

Nom et prénom du gestionnaire ou dirigeant : .....

.....

.....

Adresse :

.....

.....

.....

Téléphone : .....

Télécopie : .....

Mèl :

.....

Engagement de l'adhérent

L'acheteur soussigné, .....

.....  
donne mandat à l'Université de Bordeaux pour engager et gérer le marché afférent à l'étude de programmation et conception urbaine Carreire Saint Augustin, s'engage à verser à l'Université de Bordeaux les sommes dues dès réception du titre de recette.

Fait à ....., le ..... en x exemplaires.  
Qualité, signature et cachet de l'acheteur.

Visa d'autorisation du coordonnateur.

**MME PLANTIER.** -

Délibération 541, conclusion d'un groupement de commandes entre la Ville et l'Université de Carreire.

Désignation comme membre titulaire : M. DUCHENE, comme membre suppléant : M. Ludovic BOUSQUET.

**MME TOUTON.** -

L'Université de Bordeaux propose à la Ville de participer à un groupement de commandes pour conduire une étude de programmation et conception urbaine sur le site de Carreire.

Une première étude a permis de dégager quelques orientations d'aménagement et d'identifier du foncier qui permettra de libérer celui occupé actuellement par la cité Léo Saignat.

Pour passer à un stade opérationnel il est nécessaire de poursuivre cette étude et de rentrer dans des phases plus concrètes.

Cette association de l'ensemble des partenaires du site : CHU, Hôpital Charles Perrens, Ville, Communauté Urbaine, Région et Université permettra la construction partagée de solutions et à même niveau d'application.

Le budget est évalué entre 250 et 300.000 euros. Il est demandé une participation de la Ville de 5%.

Pour constituer le groupement de commandes il convient donc de définir les modalités de fonctionnement dans le cadre d'une convention qui est liée à cette délibération et de désigner les représentants de la Ville à la Commission d'appel d'offres.

Comme vient de le dire Mme PLANTIER, comme titulaire il vous est proposé M. DUCHENE et comme suppléant M. BOUSQUET.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de prises de parole là-dessus ?

Est-ce que vous êtes d'accord pour qu'on élise les membres de la commission d'appel d'offre à mains levées et non pas à bulletins secrets ? Bien.

Alors je mets cette délibération aux voix.

Qui est pour ?

Qui est contre ?

Qui s'abstient ?

Merci.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**