

DELEGATION DE Mme Elizabeth TOUTON

Communication sur les Bassins à flot (en présence de Monsieur Michelin).

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

M. LE MAIRE. -

On va donc donner tout de suite la parole à M. Nicolas MICHELIN dont je vous rappelle qu'il est l'urbaniste en chef chargé de piloter le programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flots.

(Intervention illustrée par la présentation d'images vidéo)

M. MICHELIN. -

Merci beaucoup. Quelques instants sur les Bassins à Flots que j'ai eu la chance de vous présenter lors de l'adoption du Plan d'Aménagement, le PAE, pour vous faire une étape, voir où nous en sommes aujourd'hui.

C'est un très grand territoire qui a pour objectif de rendre ce territoire aux Bordelais, c'est-à-dire d'ouvrir totalement les bassins comme une prolongation de la promenade des quais et de construire plus de 5500 logements sur ce secteur de 153 ha. Je le rappelle c'est un Plan d'Aménagement d'Ensemble mené par un atelier dit Atelier des Bassins, qui est une nouvelle formule d'avancée sur la ville.

Je vais vous montrer quelques vues.

C'est, comme on dit en architecture, une vue d'artiste puisque les projets n'en sont pas encore à ce stade-là. Vous voyez le nouveau pont sur la droite. Vous avez l'emprise du bassin avec d'un côté un port de plaisance que mène en ce moment le Grand Port Autonome de Bordeaux, et le bassin n° 1 qui est voué à la promenade et à des nouveaux lieux d'activité, a aussi un peu de tertiaire et bien sûr avec beaucoup de logements le long de la rue Lucien Faure.

Ce quartier fait le lien entre Bacalan et les Chartrons. C'est un nouveau quartier.

Là vous avez une autre vue dans l'axe avec l'entrée vraiment des bassins et sur la droite le terrain du Centre du Vin.

Nous en sommes à ce qu'on appelle un plan guide qui détermine un certain nombre d'îlots. C'est une méthode d'urbanisme négociée. C'est-à-dire que nous recevons d'abord les promoteurs qui sont souvent propriétaires du terrain. Nous discutons avec eux de leur programme, sachant qu'une ville réussie c'est quand les rez-de-chaussée sont vivants, quand il y a une mixité programmatique très forte. Par exemple : on mélange une résidence pour personnes âgées avec des logements de familles ; on introduit à certains endroits des ateliers d'artisans aux rez-de-chaussée d'immeubles qui n'étaient pas forcément prévus pour ça. Donc c'est une négociation en amont avec les promoteurs. Puis nous décidons des volumétries.

Et seulement après nous choisissons des architectes en liaison avec les promoteurs privés, ce qui est assez nouveau. A ce jour il y a 50 équipes d'architectes qui sont impliquées dans ce projet.

Là je vous montre un certain nombre d'îlots, de secteurs, très délimités sous forme de ce qu'on appelle des macro-îlots, ou des grands îlots qui regroupent entre 10.000 et 50.000 m².

A ce jour nous avons en étude 200.000 m². Comme vous le voyez c'est allé très vite, surtout dans ce secteur-là sur le secteur en bordure de Bacalan, et le long de l'avenue Lucien Faure un certain nombre d'îlots qui étaient déjà partis, mais qui se remettent dans la philosophie de l'Atelier des Bassins.

Vous avez là un certain nombre d'esquisses de projets - pour l'instant on n'en est pas encore au stade du permis - pour vous montrer le gabarit des maisons qui sont des immeubles de ville, des immeubles R+2, R+3, avec des toitures et des terrasses habitées.

Ici nous sommes dans un îlot mené par François Leclerc(?) dans le cadre d'une opération Apollonia où on se permet par endroit des hauteurs mais très ponctuelles et très fines, et où on a des cours et des sentes qui sont des cours partagées pour plusieurs usages, notamment avec des activités en rez-de-chaussée.

On en est au stade d'esquisses. On a montré un certain nombre de maquettes à l'échelle du 1/200^{ième}, donc ces maquettes ne sont pas à prendre comme des projets, mais des projets en cours. Vous voyez que c'est un quartier relativement dense qui est, comme je l'avais dit la dernière fois, recoupé par des sentes, c'est-à-dire des espaces publics qui sont toujours perpendiculaires aux bassins, qui permettent d'aller vers les Bassins à Flots à pied depuis chez soi, que ce soit des Chartrons ou de Bacalan.

Je ne vais pas vous montrer tous les projets parce que ça serait beaucoup trop long, mais voilà par exemple un plan masse sur un îlot avec les sentes qui traversent, avec un certain nombre de ponctuations le long des quais, et le travail que nous menons avec les architectes et l'architecte coordonnateur de chaque îlot pour régler les hauteurs, régler les matériaux, sachant qu'il y a à la fois une grande liberté et une volonté de l'Atelier des Bassins - c'est le propre du travail de mon agence - d'arriver à donner une unité à tout ce site.

Depuis qu'on s'était vu beaucoup de concertations ont été menées avec les habitants, vous en voyez des images, avec des idées très intéressantes notamment sur les activités sur place. Nathalie DELATTRE a animé beaucoup de ces réunions avec les services. On a pu rencontrer par exemple des gens qui souhaitaient s'installer aux Bassins depuis longtemps qui n'en trouvaient pas l'opportunité. On a pu discuter avec des bailleurs et leur demander très fortement d'intégrer ces activités artisanales au rez-de-chaussée de leurs immeubles.

Puis on a eu une grande fête dans le cadre d'Agora où on a pu faire un parcours très atypique puisque c'était une promenade dans les terrains du port qui sont actuellement fermés. On a pu préfigurer ce que pouvait être cet ensemble des bassins.

Il n'y a pas très longtemps on a fait des présentations dans le Garage Moderne où il y avait des écrans tout autour qui montraient les images des projets, les maquettes. 41 architectes étaient là - depuis d'autres sont arrivés - qui présentaient les esquisses de leurs projets. C'était ouvert à tout le monde.

Vous décrire lot par lot ça serait beaucoup trop long...

M. LE MAIRE. -

Est-ce que vous avez l'exemple d'un lot que vous pourriez peut-être détailler ?

M. MICHELIN. -

On a vu tout à l'heure l'îlot Apollonia, qui est ici, où vous avez des sentes qui convergent vers le port, avec des cours intérieures ici. C'est ce grand secteur qui représente à peu près 30.000 m². 4 architectes travaillent sur cet îlot.

Je peux vous montrer aussi l'îlot dit « Nexity » qui était le premier îlot, un îlot test, où l'on voit le Garage Moderne – vous avez vu les photos tout à l'heure – où on arrive à créer en discutant avec les promoteurs et les opérateurs des placettes publiques ici, une place avec un petit hangar qui a été sauvé qui sera une épicerie bio, une résidence pour personnes âgées ici, et là des maisons uni-familiales pour faire un espace intergénérationnel à cet endroit, ici des activités dans ce grand hangar, et ici des logements et des logements sociaux, toujours 25% a minima de logements sociaux par îlot, par grand secteur.

M. LE MAIRE. -

Vous n'avez pas les maquettes du permis de construire ?

M. MICHELIN. -

On en est au niveau du permis de construire.

M. LE MAIRE. -

Vous ne pouvez pas nous les montrer ?

M. MICHELIN. -

J'ai pensé que c'était un peu long de vous montrer tous les permis. Vous avez vu quelques images d'esquisses, mais elles sont encore en discussion, donc je pense que montrer quelque chose qui est encore en discussion... Sachez que l'idée c'est un cahier des charges qui est à la fois très précis, volontariste, mais qui laisse une grande part de possibilité aux architectes de s'exprimer, d'innover et de trouver de nouvelles façons d'aménager notamment les parkings.

Je peux répéter juste trois points.

On demande des toitures, ce qui est assez nouveau dans l'architecture contemporaine. C'est-à-dire qu'on demande qu'il y ait toujours des toitures où l'on puisse installer des capteurs photovoltaïques et des capteurs solaires thermiques.

On demande de faire des parkings intégrés, qui ne sont pas enterrés parce que les sous-sols ne sont pas en bon état, mais aussi ça nous permet de faire des cours au-dessus de ces parkings qui sont plantées et qui créent des jardins au premier étage. Ça c'est une deuxième demande très importante.

Enfin on impose ces sentes que vous retrouvez ici qui sont de longs cheminements, notamment du côté des Chartrons, qui permettent d'aller à pied du cœur des Chartrons jusqu'aux bassins. Ces sentes sont imposées et recourent les grands îlots d'une façon très volontaire. Ces sentes seront des sentes publiques. C'est ça qui va donner, je crois, l'unité de l'espace public dans les bassins.

M. LE MAIRE. -

Merci. Est-ce que vous pourriez nous dire combien de logements... quelle expression utiliser... sont dans les tuyaux ?

M. MICHELIN. -

Il y a 200.000 m² de Shon dans les tuyaux. Ça représente à peu près 2000 logements, puisqu'il y a aussi un peu de tertiaire.

Ce que nous nous efforçons de faire dans les bassins c'est de créer un quartier où il y ait plusieurs programmes dans un même îlot. Ça c'est assez compliqué pour un promoteur de l'accepter, de le comprendre, de partager les parkings.

Par exemple sur cet îlot qui est près de la place des Vivres, ici, avec le très bel immeuble dont la façade est classée, on aura du bureau, un hôtel, du logement, du logement social et de l'activité.

La personne responsable de ce projet qui est presque en permis mais qui ne l'est pas encore, c'est pour ça que je ne vous l'ai pas montré, c'est Christian de Portzamparc ; 5 architectes sont avec lui et ils font des maquettes tous ensemble.

La prochaine étape ça sera de montrer tout autour des bassins toutes les maquettes qui sont engagées sur cet îlot, sachant que le Port en a la très grande partie et qu'il travaille sur le port de plaisance ici, avec la plaque portuaire qui va être vouée à la promenade ; l'hôtel Seiko va s'installer ici ; et un certain nombre d'hôtels industriels, c'est-à-dire d'activités plutôt liées au nautisme le long des bassins et aussi un peu de divers dans la prolongation du G2 le long du bassin n° 1.

M. LE MAIRE. -

Ce qu'on peut retenir c'est que l'opération démarre vite et fort, qu'on a en perspective déjà l'équivalent de 2000 logements sur un total de 5000, donc au bout de quelques mois c'est quand même très encourageant.

Ce que vous nous avez dit sur la complexité des îlots, je le rappelle, c'est une des règles du jeu que nous avons fixée au départ, c'est-à-dire mixité sociale, mais aussi mixité fonctionnelle. Pas uniquement des logements, mais aussi des lieux d'activité où on peut travailler. Donc ça c'est tout à fait dans la philosophie du projet initial et des nouveaux quartiers que nous essayons de développer sur l'arc du développement durable.

J'ai quelques questions, mais qui n'appellent pas de réponses aujourd'hui, qui sont des préoccupations à suivre.

La première, c'est l'aménagement des espaces publics, à la fois de ce qu'on appelle la plaque portuaire autour des bassins à flots qui relève de la responsabilité du Grand Port Maritime de Bordeaux, mais aussi de la voirie, des sentes que vous avez évoquées, ou des nouvelles voiries peu nombreuses mais importantes qui devront être créées. J'en discutais ce matin avec le Président de la Communauté Urbaine pour insister sur le fait que la CUB devrait prendre en charge la réalisation de ces espaces publics si on veut qu'on ne soit pas trop en décalage par rapport au programme de construction.

Ma deuxième préoccupation c'est celle de l'utilisation d'un certain nombre d'espaces portuaires. Qu'est-ce qu'on fait dans les formes de radoub qui n'interrompe pas la circulation autour des bassins à flots ? Si on y met de la réparation navale lourde est-ce

qu'on pourra continuer à faire le tour de la plaque portuaire, ce qui me paraît extrêmement important en ce qui concerne l'aménité de ce lieu ?

Où est-ce qu'on en est du port de plaisance dans le bassin n° 2 ? Est-ce qu'on peut éventuellement imaginer que la base sous-marine puisse être appelée à contribution pour ce genre d'activités ?

Bref, il y a là toute une série de réflexions qui méritent d'être creusées.

Enfin troisième série de préoccupations, mais nous suivons le dossier, c'est bien sûr le Centre Culturel et Touristique du Vin. Si vous pouvez montrer et rappeler son emplacement, ici, avec la possibilité de lui adjoindre un centre dédié à la gastronomie ou aux produits du terroir, mais qui, lui, serait un projet privé porté par la filière agroalimentaire ou par l'industrie agroalimentaire.

Voilà deux ou trois autres considérations complémentaires que je voulais ajouter.

M. MICHELIN. -

On a effectivement besoin que cet appel d'offres pour les espaces publics soit lancé très rapidement par la CUB, parce que sinon on va se trouver avec les promoteurs qui auront leur permis et qui n'auront pas de voirie devant. C'est un décalage que l'on peut craindre. N'oublions pas qu'on n'a pas de SEM. Ce sont les services de la CUB qui font office en régie de société d'économie mixte d'aménagement. Donc il y a des voiries qu'il faut absolument réaliser. On va être un peu court.

La deuxième chose c'est que le Port, effectivement, a à l'étude la rénovation de yachts. Il faut savoir que ça va exclure du périmètre toute cette partie-là, et donc on ne pourra plus passer autour des formes de radoub. C'est un obstacle très clair à ce projet. On a eu une grande discussion avec le Port sur ce principe-là, parce que c'est quand même la plaque, les formes de radoub et tout ce paysage qui est révélé. Donc ça, ça a été une difficulté.

Et la troisième chose que l'on attend avec impatience c'est l'énergie. On aimerait pouvoir utiliser l'énergie de la centrale d'épuration qui part actuellement à la poubelle. En effet, l'eau est à une température intéressante pour pouvoir avoir un réseau que moi en tant qu'architecte, je dis, gratuit, parce que ces calories vont à la poubelle aujourd'hui et il suffirait de se brancher dessus pour que la moitié au moins des bassins soit irriguée en source de chaleur.

M. LE MAIRE. -

C'est un point important. M. PALAU a appelé mon attention là-dessus. A l'heure actuelle il y a de l'eau chaude qui part en Garonne. L'idée c'est de prélever les calories pour alimenter un système de chauffage urbain. C'est une excellente idée. Mais qui va investir pour permettre de réaliser cet équipement ? C'est vraisemblablement la CUB. Or on me dit que Lyonnaise des Eaux – ou Suez Environnement ? – voudrait nous vendre l'eau chaude qu'ils rejettent à l'heure actuelle dans la Garonne.

S'ils veulent participer à la construction de l'usine, d'accord. Mais si c'est pour nous faire payer quelque chose qu'ils jettent jusqu'à présent en utilisant les investissements de la Communauté Urbaine il faudra y regarder à deux fois. Je vous signale cette petite difficulté.

Elizabeth TOUTON voudrait nous présenter dans la foulée la convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des bassins à flots qui va tout à fait en parallèle avec ce que vient de dire Nicolas MICHELIN.

Communication sur les campagnes de ravalement.

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

Depuis 1997 la Ville de Bordeaux a engagé trois campagnes de ravalement obligatoire en accompagnement d'opérations publiques (aménagement des voiries et espaces publics, tramway).

Les travaux incluent le nettoyage, la réfection, le remplacement ou la remise en peinture de tous les éléments constitutifs de la façade (ravalement, toiture, zinguerie, menuiseries...) ainsi que la remise en ordre des réseaux.

◆ 1ère CAMPAGNE (1997 – 2000)

Prélude au réaménagement des quais, cette campagne portait sur 244 façades, du Quai Sainte Croix au Quai des Chartrons (angle Cours du Médoc).

La réalisation des travaux sur les 2 derniers immeubles restant à traiter devrait intervenir courant 2011.

Le montant des subventions accordées par la Ville (sous conditions de ressources au taux de 15 % puis 30 % après le retrait du Conseil Régional) est de 1 321 000 € pour 169 immeubles, soit une moyenne de 7 816 €/immeuble.

Les dépenses subventionnées (travaux et honoraires d'architecte) s'élèvent à 5 023 000 €, soit 29 722 €/immeuble.

Sur cette base on peut estimer à 7 193 000 € le montant des travaux et honoraires générés pour 242 immeubles.

◆ 2ème CAMPAGNE (2001 – 2005)

Elle comprenait 260 immeubles situés : rue Porte de la Monnaie, place Léon Duguit, cours du Chapeau Rouge, rue Esprit des Lois, place Tourny, cours de Verdun, rue d'Aviau, rue de la Course, et appartenant à 885 propriétaires.

Les travaux sont réalisés pour 203 immeubles (dont 85 en attente de conformité), 36 immeubles bénéficient d'une demande d'autorisation (PC/DP) mais n'ont pas encore commencé leur chantier.

Les propriétaires des 21 immeubles restants et des 36 non démarrés ont déjà fait l'objet de maintes relances amiables. Il convient maintenant d'envisager pour eux une procédure de travaux d'offices.

Sur la base d'un taux de 10 % (sans condition de ressources), la Ville a accordé des subventions à hauteur de 539 000 € pour 118 immeubles, soit une moyenne de 4 568 €/immeuble.

Les dépenses subventionnées représentent 5 389 000 €, soit 45 670 €/immeuble.

Le montant des travaux et honoraires générés peut donc être estimé à 9 271 000 € pour 203 immeubles.

◆ **3ème CAMPAGNE (2005 – 2009)**

Cette campagne concernait 570 immeubles (1 811 propriétaires) sur un large périmètre : cours Clémenceau, cours de l'Intendance, allées de Tourny, « Le Triangle », rue Vital Carles, rue Montbazou, rue Elisée Reclus, rue Dufau, rue des Frères Bonie, rue des Trois Conils, place Pey Berland, cours Alsace Lorraine.

En dépit d'une prorogation de délai d'un an, seuls 296 immeubles sont réalisés (dont 237 en attente de conformité) et 96 demandes d'autorisation sont déposées.

Il reste donc 178 immeubles dont les propriétaires n'ont manifesté aucune intention de répondre à leur obligation de ravalement.

Nous poursuivrons les relances pendant quelques mois encore mais il sera ensuite nécessaire d'engager également une procédure de travaux d'office.

Pour cette campagne, les subventions ont représenté 886 700 € pour 176 immeubles (taux de 10 % sans condition de ressources), soit 5 038 €/immeuble.

Les dépenses subventionnées sont de 8 869 000 €, soit 50 392 €/immeuble.

Le montant global des travaux et honoraires générés peut s'estimer à 14 916 000 € pour 296 immeubles.

Ces trois premières campagnes ont donc porté sur 1 074 immeubles et engendré pour la Ville une dépense de 2 747 000 € au titre des subventions. Elles ont également permis de produire à ce jour au profit de nos entreprises (ravalement, couverture, menuiseries, peinture...) et architectes locaux un chiffre d'affaires de l'ordre de 31 380 000 €.

Par ailleurs on constate que le ravalement obligatoire entraîne une dynamique de ravalement volontaire en périphérie des secteurs concernés.

Mais il demeure indispensable de poursuivre l'action entreprise par la Ville en 1996 dont on perçoit aujourd'hui parfaitement les résultats et qui a contribué au classement de Bordeaux au patrimoine mondial de l'Unesco.

L'ensemble de ces éléments a donc conduit la Ville à décider d'engager une 4^{ème} campagne de ravalement.

◆ **LANCEMENT DE LA 4^{ÈME} CAMPAGNE DE RAVALEMENT 2011 - 2014**

○ **Immeubles concernés :**

Cette campagne concerne 245 immeubles et 1 526 propriétaires.

Le périmètre retenu vient compléter ceux traités précédemment :

- rue Dufour Dubergier
- cours Pasteur
- cours Victor Hugo, rue Canihac, rue Lalande (partiels en limite du cours Pasteur)
- place Gambetta
- rue Judaïque (entre Gambetta et rue du Château d'Eau)
- rue Saint Sernin
- cours d'Albret (partiel pour joindre la 3^{ème} campagne)
- secteur Saint Christoly (partiellement les rues de Grassi, du Temple, Beaubadat, Poquelin Molière)

○ **Durée :**

La durée de réalisation des travaux est de trois ans. Ils devront être achevés au plus tard le 31 mars 2014 pour la première façade, et pour les immeubles comportant plusieurs façades :

- le 31 mars 2016 pour la seconde façade
- le 31 mars 2017 pour la troisième façade

○ **Subventions aux propriétaires :**

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010, la subvention demeurera au taux de 10 % mais sera attribuée sous conditions de ressources aux propriétaires personnes physiques (plafonds PLS).

MME TOUTON. -

Avant de vous parler de la prochaine campagne de ravalement je souhaite vous faire un bilan rapide des trois précédentes.

Depuis 1997 la Ville de Bordeaux a engagé trois campagnes de ravalement obligatoires en accompagnement d'opérations publiques : aménagements de voiries, de places, ou encore l'aménagement du tramway.

Les travaux incluent le nettoyage, la réfection, le remplacement ou la remise en peinture de tous les éléments constitutifs de la façade, ainsi que la remise en ordre des réseaux.

La première campagne s'est déroulée entre 97 et 2000. Elle portait sur 244 façades du quai Sainte Croix au quai des Chartrons.

Aux termes d'une procédure de travaux d'office, la réalisation des travaux sur les deux derniers immeubles restants doit intervenir au cours de cette année 2011.

Le montant des subventions accordées par la ville pour cette campagne est de 1.320.000 euros pour 169 immeubles, soit une moyenne de 7.816 euros par immeuble.

La seconde campagne concernait 260 immeubles appartenant à 885 propriétaires. Le périmètre était celui de la rue de la Porte de la Monnaie, place Duguit, cours du Chapeau Rouge, rue Esprit des Lois, place Tourny, cours de Verdun, rue d'Aviau et rue de La Course.

Les travaux sont réalisés pour 203 immeubles, 36 bénéficient d'une demande d'autorisation mais n'ont pas encore commencé leur chantier, et les 21 immeubles restants qui n'ont pas entrepris les travaux ont déjà fait l'objet de maintes relances amiables. Il convient maintenant d'envisager pour eux une procédure de travaux d'office.

La Ville a accordé pour cette seconde campagne des subventions à hauteur de 553.000 euros pour 118 immeubles.

Séance du lundi 28 février 2011

La troisième campagne 2005 / 2009 concernaient 570 immeubles, soit 1800 propriétaires sur un très large périmètre puisqu'il couvrait le cours Clémenceau, celui de l'Intendance, les allées de Tourny, l'ensemble du triangle, la rue Vital Carles, la rue Montbazou, la rue Elysée Reclus, la rue Dufau, la rue des Frères Bonie, la rue des Trois Connils et enfin la place Pey-Berland et le cours Alsace-Lorraine.

En dépit d'une prorogation de délai d'un an, seuls 296 sur les 570 immeubles sont réalisés. 96 demandes d'autorisation sont posées et en cours. Il reste donc 178 immeubles dont les propriétaires n'ont manifesté aucune intention de répondre à leurs obligations de ravalement.

Nous poursuivrons des relances pendant quelques mois encore mais il sera ensuite nécessaire d'engager également une procédure de travaux d'office.

Pour cette campagne les subventions ont représenté 886.700 euros.

Ces trois premières campagnes ont donc porté sur 1074 immeubles et ont engendré pour la ville une dépense de 2.747.000 euros au titre des subventions. Elles ont également permis de produire à ce jour au profit de nos entreprises et architectes un chiffre d'affaires de l'ordre de 31 millions d'euros.

Par ailleurs on constate que le ravalement obligatoire entraîne une dynamique de ravalements volontaires en périphérie des secteurs concernés.

Il demeure indispensable de poursuivre notre action car on en perçoit aujourd'hui parfaitement les résultats. Cet embellissement et cette mise en valeur de l'architecture des immeubles ravalés a contribué largement au classement de Bordeaux au patrimoine de l'UNESCO avec l'impact sur la notoriété de la ville et sur le tourisme que nous connaissons.

L'ensemble de ces éléments nous a donc conduits à décider d'engager une quatrième campagne de ravalement. Elle concernera 245 immeubles et 1526 propriétaires.

Le périmètre retenu vient compléter ceux traités précédemment. Il s'agit de la rue Duffour Dubergier, du cours Pasteur, du cours Victor Hugo et des débuts des rues Canillac et Lalande, de la place Gambetta, de la rue Judaique entre Gambetta et la rue du Château d'Eau, de la rue Saint Sernin, du cours d'Albret très partiellement pour joindre la troisième campagne, et enfin du secteur Saint Cristloy avec partiellement les rues de Grassi, du Temple, Beaubadat et Poquelin Molière.

Vous remarquerez que les rues retenues ont pour la plupart déjà fait l'objet de requalification de l'espace public.

La durée de réalisation des travaux est de 3 ans sur la période 2011 / 2014, et les ravalements devront être achevés au plus tard le 31 mars 2014 pour la première façade, et pour les immeubles comportant plusieurs façades en mars 2016 pour la seconde et mars 2017 pour la troisième.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010 la subvention demeurera autour de 10% mais sera attribuée sous conditions de ressources aux propriétaires personnes physiques.

M. LE MAIRE. -

Merci. C'est une communication. Je ne vois pas de demande de parole.

Nous allons donc passer à la délibération suivante. La 85 a déjà été votée. Nous en sommes donc à la 86

D -20110085

Bordeaux. PAE des Bassins à flot. Convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des Bassins à flot. Autorisation. Décision.

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

Par délibération n° 2010/0136 en date du 26 mars 2010, la Communauté Urbaine de Bordeaux a approuvé la mise en place d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le secteur des Bassins à Flot à Bordeaux, à partir du plan-guide élaboré par l'équipe dont l'Agence Nicolas Michelin et Associés est mandataire.

Ainsi, la CUB et la Ville se sont engagées dans la mise en valeur du secteur par le biais d'un important programme d'équipements publics dans le cadre du PAE, de futures infrastructures (Pont Bacalan-Bastide, futur transport en commun en site propre) de grande ampleur et par la mise en valeur du patrimoine (le site étant inscrit au Patrimoine Mondial de l'Humanité - UNESCO).

Ce projet urbain repose notamment sur l'ambition d'aménager un quartier durable, fondé sur les principes:

- d'éléments environnementaux (notamment sur le volet énergétique, mobilité et éco construction),
- de mixité fonctionnelle et sociale,
- de qualité d'usage et de qualité architecturale
- de conservation et mise en valeur patrimoniale,
- de création et valorisation d'espaces publics de qualité,
- de définition d'une morphologie urbaine apte à garantir l'insertion de différentes activités (activités nautiques, activités liées au négoce du vin, loisirs et tourisme, économie créative, fonction résidentielle et équipements publics).

La garantie du respect de ces objectifs ne peut être envisagée qu'au travers de la mise en œuvre d'une gouvernance nouvelle, fondée sur l'idée de « faire la ville autrement ». Cela a conduit à la mise en place d'une méthodologie particulière autour d'une nouvelle approche de l'urbanisme. En effet, dans la logique d'un processus d'urbanisme négocié, la CUB, la Ville de Bordeaux, le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'ANMA travaillent dans un dialogue permanent avec les porteurs de projets intervenant au sein du périmètre du PAE, dans le cadre des Ateliers des Bassins.

Dans cette optique, afin de formaliser une culture commune et des objectifs partagés sur le secteur, il est apparu nécessaire de formaliser par le biais d'une convention partenariale les engagements des partenaires respectifs (CUB, Ville de Bordeaux, Grand Port Maritime de Bordeaux, chaque promoteur ou bailleur social amené à intervenir dans le secteur des Bassins à flot). Elle a préalablement fait l'objet de nombreux échanges avec l'ensemble des porteurs de projet identifiés.

Ce document permet :

- de décrire les objectifs de mise en valeur du patrimoine, de développement urbain et économique et d'aménagement durable souhaités par la CUB et la Ville de Bordeaux dans le cadre Bordeaux Métropole 3.0. et de Bordeaux 2030;
- d'expliciter les objectifs propres au projet urbain et la méthodologie mise en œuvre sur les Bassins à Flot, afin de guider pas à pas les porteurs de projets sur les modalités de travail mises en place (le fonctionnement de l'Atelier des Bassins est notamment précisément expliqué) ;
- d'exposer différents moyens pour atteindre les objectifs participant de la mise en œuvre d'un quartier durable.

Les déclinaisons retenues comme objets d'intervention privilégiés pour mettre en œuvre un quartier durable sont les suivants :

- Les innovations environnementales : performances énergétiques, gestion des déchets, gestion de l'eau.
- L'architecture durable : patrimoine, qualité d'usage et environnementale, évolutivité des logements et des espaces, réutilisation des matériaux présents sur site
- La mixité sociale et la cohésion sociale : diversité des typologies de logements, solidarité et cohésion sociale
- La mixité fonctionnelle et l'innovation économique : dynamisme économique, mixité fonctionnelle, pérennité des activités compatibles avec le projet urbain

Cette convention, qui s'appliquera sur le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Bassins à Flot, a donc pour ambition de conférer à un ensemble de bonnes pratiques, une visibilité et une juridicité réelle sur le fondement d'une adhésion volontaire de tous les signataires. Elle sera appliquée dès sa signature et cessera de produire tout effet au terme du délai de réalisation du PAE des Bassins à Flot.

La liste des signataires de la convention sera consignée dans un registre et tenue à disposition du public à la Communauté urbaine de Bordeaux et à la Ville de Bordeaux. Tout nouvel entrant sur le secteur des Bassins à Flot sera informé de l'existence de la présente convention aux fins de signature.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :

- à valider le projet de convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des Bassins à flot et ses annexes,
- à signer ladite convention et ses annexes avec chaque porteur de projet, ainsi que ses avenants éventuels.



CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'ENGAGEMENT SUR LA QUALITE ET L'INNOVATION DU PROJET URBAIN DES BASSINS A FLOT

SOMMAIRE

CONVENTION D'ENGAGEMENT SUR LA QUALITE ET L'INNOVATION DU PROJET DES BASSINS A FLOT	3
PREAMBULE.....	3
1. LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU PROJET	3
2. LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'ENGAGEMENT.....	4
3. LES MOYENS MIS EN ŒUVRE.....	4
3.1. <i>La mise en œuvre d'une méthodologie</i>	4
3.2. <i>La mise en œuvre d'un quartier durable</i>	7
3.2.1. <i>Innovations environnementales</i>	7
3.2.1.1. <i>Les performances énergétiques</i>	7
3.2.1.2. <i>La gestion des déchets</i>	9
3.2.1.3. <i>La gestion de l'eau</i>	9
3.2.2. <i>L'architecture durable</i>	10
3.2.2.1. <i>Le patrimoine</i>	10
3.2.2.2. <i>La qualité d'usage et environnementale</i>	10
3.2.2.3. <i>L'évolutivité des logements et des espaces</i>	12
3.2.2.4. <i>La réutilisation des matériaux présents sur site</i>	12
3.2.3. <i>Promouvoir la mixité sociale et la cohésion sociale</i>	12
3.2.3.1. <i>La diversité des typologies de logements</i>	12
3.2.3.2. <i>La solidarité et la cohésion sociale.....</i>	14
3.2.4. <i>Promouvoir la mixité fonctionnelle et l'innovation économique</i>	14
3.2.4.1. <i>Dynamisme économique.....</i>	14
3.2.4.2. <i>Mixité fonctionnelle</i>	15
3.2.4.3. <i>Pérennité des activités compatibles avec le projet urbain</i>	15
3.2.5. <i>Favoriser le développement des réseaux très haut débit de télécommunication.....</i>	16
4. LES DISPOSITIONS GENERALES	16

CONVENTION D'ENGAGEMENT SUR LA QUALITE ET L'INNOVATION DU PROJET DES BASSINS A FLOT

PREAMBULE

La présente convention a pour ambition de conférer à un ensemble de bonnes pratiques, une visibilité et une juridicité réelle sur le fondement d'une adhésion volontaire de tous les signataires.

Ainsi, à partir d'objectifs partagés entre lesdits signataires et les personnes publiques garantes de l'intérêt général et à ce titre de son établissement et de son contrôle, les prescriptions y énoncées, tant procédurales que matérielles, ont vocation à décliner :

- sous une forme impérative, les adaptations des obligations issues de divers règlements opposables quel que soit leur auteur,
- sous une forme incitative, les évolutions prévisibles desdites obligations,

ceci dans le respect des objectifs affichés.

Les signataires, à travers leur engagement, déclarent solennellement adhérer sans réserves et volontairement tant aux objectifs qu'aux modalités de leur mise en œuvre.

Le signataire désigne toute personne morale de droit privé ou de droit public ayant la qualité ou ayant vocation à devenir maître d'ouvrage pour la réalisation de construction (s) sur un ou plusieurs îlots du secteur des Bassins à Flot ; sont exclus de la définition de signataire, la CUB, la ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux.

1. Les objectifs stratégiques du projet

Le projet urbain des Bassins à Flot approuvé par la délibération communautaire N°2010/0136 du 26 Mars 2010 repose sur des objectifs de mise en valeur du patrimoine, de développement urbain et économique, et d'aménagement durables souhaités par la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux, dans le cadre de Bordeaux 2030 et de Bordeaux Métropole 3.0. (**cf. annexe 1 -Délibération CUB d'instauration du PAE du 26 mars 2010**)

Ces objectifs sont les suivants :

- la conservation et la mise en valeur du patrimoine portuaire
- la définition d'une morphologie urbaine et architecturale innovante apte à garantir l'insertion au sein des différents bâtiments ou îlots des éléments indispensables à l'animation de quartier ;
- l'inscription du plan guide dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions futures. Ce plan guide a été élaboré dans le respect des engagements de la Ville et de la Cub ;

- la mise en œuvre des principes de développement durable dans le respect du Grenelle de l'Environnement et plus particulièrement sur les aspects des politiques énergétiques, d'éco construction, de mixité de flux et de déplacements modaux ou encore de densité et de mixité urbaine fonctionnelle et sociale ;
- l'amélioration de la qualité urbaine du site et la valorisation des grands éléments de composition de l'espace public ;
- la mise en œuvre d'une véritable stratégie économique assurant pour le secteur des Bassins à Flot un positionnement fort au sein de la dynamique des projets métropolitains.

2. Les objectifs de la convention de partenariat et d'engagement

La présente convention quadripartite (CUB, Ville de Bordeaux, Grand Port Maritime de Bordeaux, signataire) a pour objet de formaliser les objectifs de mise en œuvre du projet urbain et de décrire un certain nombre de moyens susceptibles d'être mis en œuvre et permettant de les atteindre.

Elle s'applique sur le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Bassins à Flot, situé sur la commune de Bordeaux.

Cette convention poursuit un objectif de lisibilité et de transparence afin de favoriser la prise en compte des divers objectifs de qualité et d'innovation exposés dans le projet urbain.

Entrer dans le secteur des Bassins à Flot, c'est ainsi s'engager dans la durée en faveur des différentes composantes du développement durable, de la mise en valeur du patrimoine, de la qualité d'usage, de la mixité sociale et fonctionnelle et de la qualité architecturale. Le signataire devra traduire son adhésion à cette ambition globale dans la conception, la réalisation et la commercialisation de ses projets. Cette mise en œuvre opérationnelle pourra privilégier, de façon argumentée, certains objectifs de la convention, sur lesquels le signataire choisira de concentrer ses efforts et d'être particulièrement performant ou innovant, au cas par cas et avec l'accord des institutions partenaires.

De leur côté, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux s'engagent dans la mise en valeur du secteur par le biais de futures infrastructures (pont Bacalan/Bastide, transport en commun en site propre) de grande ampleur et par la mise en valeur de leur patrimoine tels qu'elles s'y sont engagées dans le cadre de la gestion du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité (UNESCO).

3. Les moyens mis en œuvre

3.1. La mise en œuvre d'une méthodologie

Autour du plan guide s'est développée une culture de projet partagée entre quatre des principaux acteurs que sont : la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux,

le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'Agence Nicolas Michelin & Associés. Cette culture de projet est portée par l'Atelier des Bassins.

L'objectif de cet Atelier des Bassins est d'associer les acteurs du projet à savoir la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux, le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'architecte urbaniste conseil du PAE, à savoir l'Agence Nicolas Michelin & Associés. Dans le cadre de cet Atelier sont reçus les porteurs de projet et leurs maîtrises d'œuvre. Cet atelier permet aux différents membres du groupe d'avancer de concert sur les différentes thématiques du projet urbain.

Le signataire s'engage à respecter la méthodologie suivante :

➤ **La prise de rendez-vous initiale** : ce rendez-vous se fixe environ 15 jours avant la date prévue de l'Atelier. Cette demande s'accompagne d'une information de la part du signataire sur la programmation envisagée en remplissant la fiche produite à cet effet (tableau de répartition des shon), qu'il présentera à l'Atelier et qu'il actualisera au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Pour cette première rencontre, le signataire devra être accompagné du propriétaire ou être en possession d'un titre de propriété. Il devra présenter son projet dans les grandes lignes. Il ne s'agit pas d'un projet architectural mais d'une présentation de ses ambitions sur le site, du type de produits envisagés sur le quartier....

➤ **Le choix du ou des maître(s) d'œuvre** : afin d'apporter des réponses architecturales variées, il est souhaitable d'avoir plusieurs maîtrises d'œuvre sur le même îlot. Le ou les maîtres d'œuvres font l'objet d'un choix concerté. Cette méthode de sélection est réalisée en accord avec l'Ordre Architectes. Le signataire et l'Atelier des Bassins proposent chacun une liste d'architectes. L'intérêt est de pouvoir mixer les listes afin de créer une ouverture au niveau de la commande architecturale privée.

Les architectes se présentent devant l'Atelier. A l'issue de cette présentation, l'Atelier des Bassins recommande un ou plusieurs lauréats. Le signataire conserve le choix définitif du maître d'œuvre et le notifie officiellement à l'Atelier.

L'ensemble des opérations sera encadré par l'un des architectes, lequel sera responsable de la coordination et de la cohérence de l'îlot. Cet architecte coordonnateur sera choisi de manière concertée par l'Atelier des Bassins et le maître d'ouvrage, signataire de la présente convention.

➤ **Les rendez-vous avec l'Atelier aux différentes étapes de conception du projet :**

• **la définition du programme de l'îlot** : Il est demandé au signataire de définir strictement son programme de construction notamment en transmettant le tableau de répartition des shon. Ce dernier est exigé dès la première rencontre avec l'Atelier et ce jusqu'au dépôt de permis de construire ;

• **la réalisation d'une étude de faisabilité volumétrique** : Le projet d'aménagement approuvé dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot s'appuie sur les grands îlots existants pour définir les futures constructibilités. Il est demandé au signataire de respecter les principes de cette faisabilité initiale élaborée par l'architecte-

urbaniste conseil, tant en terme d'occupation de l'espace que de SHON maximum constructible, étant entendu que celle-ci peut être inférieure à la SHON maximale autorisée par le PLU, dans le cadre des objectifs fixés par le plan guide. En tout état de cause, la variation à la hausse ou à la baisse par rapport à la SHON prévisionnelle inscrite au PAE ne pourra excéder 20%, sous réserve de la validation de l'Atelier.

• **l'élaboration du projet jusqu'à sa validation** : Il est recommandé au signataire et à son ou ses maîtres d'œuvre de rencontrer autant que nécessaire l'Atelier des Bassins jusqu'à validation conjointe du programme de l'îlot, de sa volumétrie et de sa qualité architecturale. Tant au niveau de la production, de la définition que de l'élaboration, le projet sera en tous points conforme aux règles du PLU.

Lors de l'élaboration du projet, il est recommandé au signataire de :

- présenter son projet au Comité local UNESCO Bordelais (CLUB), dans le cas où celui-ci présente des enjeux pour la préservation de la valeur universelle et exceptionnelle du site, et lui transmettre les documents relatifs à son projet (afin de répondre aux obligations figurant au paragraphe 172 des « Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention du patrimoine mondial », 1972) ;

- fournir à l'Atelier les documents suivants :

- une notice sur la prise en compte des objectifs énoncés par la présente convention, en argumentant sur les aspects plus particulièrement privilégiés, les points sur lesquels le projet est particulièrement performant ou innovant ;
- tout élément permettant à l'Atelier d'apprécier la performance énergétique du projet, a minima les calculs réglementaires, ou dans une démarche plus volontariste et exemplaire une simulation thermique dynamique des bâtiments ;
- un bilan d'opération (programmatique et financier) ;
- un planning prévisionnel régulièrement mis à jour ;
- un levé de géomètre du terrain du projet et des voies qui le bordent (l'attention du prestataire est attirée sur le fait que l'emprise du lot fournie en amont est provisoire et peut être sujette à évolution en fonction l'avancement des études portant sur les espaces publics) ;

- mettre en place des outils de concertation : rencontre avec les riverains de son projet pour leur présenter le programme de l'opération et les grandes lignes de l'occupation de l'îlot, si cela s'avère nécessaire et selon des modalités à préciser avec les membres de l'Atelier. Il devra produire une maquette physique au 1/1000^e actualisable pendant toute la durée des travaux. Dans la mesure où la collectivité identifierait un lieu comme « maison du projet », cette maquette devra y être entreposée accompagnée d'une information actualisée du déroulement des travaux.

• **la préinstruction recommandée des dossiers avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme** : Il est recommandé au signataire de présenter dans le cadre de l'Atelier des Bassins à Flot un dossier de préinstruction portant sur les aspects réglementaires, la programmation et la dimension architecturale et urbaine du projet, dont il est recommandé d'obtenir la validation avant le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Cette

étape se substitue en effet au passage devant la Commission des avant-projets de la Ville de Bordeaux.

Ce dossier sera remis au service instructeur de la Ville de Bordeaux au maximum 15 jours avant la date de l'Atelier. Ce même service fournira également la liste des pièces nécessaires à la composition du dossier de préinstruction. La discussion sur les aspects réglementaires présents dans ce dossier de préinstruction se fera à un stade du projet suffisamment avancé et à une date d'Atelier définie au préalable entre les membres de l'Atelier et le signataire. Il est recommandé au signataire de présenter le questionnaire relatif à la charte de la construction durable de la Ville de Bordeaux (**cf. annexe 2 - Charte de la construction durable de la ville de Bordeaux**) dûment renseigné. Le respect de ces dispositions est nécessaire à la préinstruction par le service concerné.

- **L'instruction des autorisations d'urbanisme** : dans le cas d'opérations conduisant à terme à des divisions foncières entre différents opérateurs, il est recommandé au signataire de déposer au préalable un permis d'aménager, permettant notamment de préciser le tracé des voies et emprises publiques à réaliser conformément au plan guide, les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les assises foncières à partir desquelles les permis de construire pourront être ultérieurement déposés.

Lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, il est recommandé au signataire de :
fournir une information aux riverains du permis de construire dans les trois mois qui suivent la délivrance de l'arrêté d'autorisation d'urbanisme.

Il est également recommandé au signataire de mettre en place une organisation des différentes phases du chantier (horaires aménagés, nuisances sonores et olfactives diminuées, etc.) visant à préserver la tranquillité des riverains.

3.2. La mise en œuvre d'un quartier durable

3.2.1. Innovations environnementales

3.2.1.1. Les performances énergétiques

➤ Objectif

Le projet urbain du quartier des Bassins à Flot s'inscrit dans le cadre d'une ambition forte autour des concepts "zéro énergie" et « zéro carbone ». Cette ambition est déclinée autour de trois objectifs opérationnels liant performance du bâti, utilisation d'énergies renouvelables locales et maîtrise des charges :

- Objectif n°1 : une performance énergétique globale des bâtiments volontariste, avec des consommations de $45\text{kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2 \text{ shon}/\text{an}$ effectives (hors production locale d'énergie électrique d'origine renouvelable)
- Objectif n°2 : un quartier faiblement émissif en CO₂, avec près de 70% d'énergies renouvelables locales dans le bilan énergétique global au terme du programme d'aménagement.

- Objectif n°3 : un prix de l'énergie pour le consommateur final significativement moins cher par rapport à une solution traditionnelle de référence et basé sur un tarif en péréquation totale sur l'ensemble du PAE.

➤ **Moyens**

Bâtiment

Il est recommandé au signataire de fournir un bilan énergétique actualisé de son opération au démarrage des travaux. Il est recommandé d'obtenir des performances énergétiques exemplaires, en recherchant à s'approcher le plus possible d'un objectif de consommation de 30kWh_{ep}/ m² shon/ an dans une démarche volontariste allant au-delà de la réglementation en vigueur.

Afin de garantir la mise en œuvre des objectifs, de même qu'il est suggéré de réaliser une simulation thermique dynamique des bâtiments au stade de l'élaboration du projet, il peut être intéressant pour les porteurs de projets de prévoir dans leurs marchés de travaux la réalisation d'une thermographie des bâtiment avant leur réception, ce qui permettrait d'identifier des défauts dans la construction.

Pour parvenir à une maîtrise des charges de la part des occupants du logement, il est recommandé de prévoir un dispositif innovant de collecte et de transmission des informations relatives à l'énergie consommée. Ce dispositif pourra être complété de moyens de pilotage de la consommation énergétique.

Il est dans tous les cas recommandé de fournir à l'opérateur énergétique le résultat des calculs relatifs aux déperditions des bâtiments pour lui permettre d'approcher au plus près les besoins à couvrir.

La conception des toitures devra être optimisée en vue d'accueillir des solutions d'énergie renouvelable permettant de répondre à l'ambition énergétique du PAE.

La responsabilisation de l'usager représentant un enjeu déterminant dans l'approche énergétique et afin que celui-ci se sente acteur d'une démarche de développement durable, il est recommandé au signataire d'assurer par tout moyen le relais d'information à partir du compteur général, en prévoyant pour chaque usager des bâtiments un dispositif lui permettant d'apprécier sa consommation d'énergie personnelle.

Réseau de chaleur

Il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire d'intégrer toute association syndicale libre (des promoteurs se sont regroupés pour décider de la constituer) qui serait créée pour la construction et l'exploitation concomitante de réseaux de chaleur et de toutes solutions d'énergie renouvelable (dont les toitures photovoltaïques). L'objectif de l'ASL est d'atteindre une tarification avantageuse pour les futurs usagers des bâtiments.

Il est recommandé au signataire de mettre en place un système de production de chaud (ou un réseau) qui puisse s'adapter à des sources d'énergie locales (production de chaleur associée à l'usine d'épuration, culture de biomasse dans la base sous-marine, distribution par réseau de chaleur...) et d'assurer la pérennité de son installation.

Climat

Le signataire s'engage à participer à l'objectif du Plan Climat (**cf. annexe 6 - Plan Climat**) de la Cub. Il lui est recommandé d'adopter une démarche « carbone » consistant à concevoir des bâtiments peu émetteurs de gaz à effet de serre depuis leur construction

jusqu'à leur utilisation, ce qui implique une réflexion sur le choix des matériaux (recours à des filières locales) et des procédés de construction.

3.2.1.2. La gestion des déchets

➤ Objectif

Afin de garantir une meilleure qualité paysagère des espaces collectifs, la Communauté Urbaine de Bordeaux souhaite privilégier la collecte des déchets ménagers en site privé, directement au sein des constructions établies sur le périmètre.

➤ Moyens

Le signataire s'engage à prendre en compte dans son projet la gestion relative au stockage et à la présentation pour l'évacuation des déchets ménagers et assimilés.

Le signataire s'engage à ce que chaque bâtiment propose des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers, accessibles directement depuis les voies publiques, et adaptés à une mise en œuvre effective du tri sélectif.

Il est recommandé d'ores et déjà au signataire de préserver, au sein des bâtiments, la possibilité pour l'avenir d'un raccordement à un système de collecte pneumatique des déchets ménagers. Entièrement souterrain, cet équipement contribuerait fortement à la protection de l'environnement en créant un cadre de vie plus propre, plus fonctionnel et plus écologique.

3.2.1.3. La gestion de l'eau

➤ Objectif

La gestion de l'eau permet de préserver la biodiversité et les ressources naturelles, de réduire les pollutions urbaines et de participer à la climatisation des villes.

La gestion des eaux pluviales permet de ne pas aggraver les effets du ruissellement par rapport à la situation initiale avant projet, de limiter la pollution à la source afin d'éviter la concentration des micro-polluants, de favoriser le retour des eaux pluviales au milieu naturel, soit directement, soit par infiltration.

➤ Moyens

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à privilégier sur le domaine public, lorsque cela est possible, le retour des eaux pluviales au milieu naturel par infiltration, et ce au plus près de la source.

Elle s'engage également à réaliser les travaux d'assainissement nécessaires jusqu'à l'espace privé.

La Ville de Bordeaux s'engage dans le projet par l'entretien des espaces verts publics.

En conformité avec le référentiel Qualité Environnementale des Logements de la Communauté Urbaine de Bordeaux (**cf. annexe 4 - Référentiel qualité environnementale des logements de la Communauté Urbaine de Bordeaux**), il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire d'équiper les bâtiments de dispositifs de récupération des eaux pluviales, afin de couvrir une part significative des besoins intérieurs dans le cadre de la législation en

vigueur ou extérieurs aux logements ne nécessitant pas d'eau potable et à favoriser les équipements permettant de réaliser des économies d'eau passives (réduction de pression, mitigeur à double butée, réducteur de débit de douche, WC double chasse...).

Par ailleurs, afin de responsabiliser l'utilisateur en le rendant véritablement acteur d'une démarche de développement durable, il est recommandé de mettre en place tout dispositif lui permettant d'apprécier sa consommation individuelle.

Le signataire s'engage à étudier de manière intégrée les solutions compensatoires les mieux adaptées au contexte de son projet.

Il est recommandé au signataire d'installer des noues, si les conditions le permettent, au bord des voies privées, permettant de limiter les rejets de polluants dans le milieu naturel grâce à l'action épuratrice des plantes.

3.2.2. L'architecture durable

3.2.2.1. Le patrimoine

➤ Objectif

La conservation du patrimoine consiste à mettre en valeur les attributs de la valeur universelle et exceptionnelle de Bordeaux, port de la lune dont un des composants est le patrimoine portuaire. Le patrimoine à conserver et à mettre en valeur est dans le Plan Local d'Urbanisme, d'après l'identification par le service de la MIRPAU (mission recensement du patrimoine architectural et urbain) de la Ville de Bordeaux.

➤ Moyens

Le signataire s'engage à conserver et si possible rendre accessibles les éléments de patrimoine référencés au Plan Local d'Urbanisme.

Il est recommandé au signataire de révéler et mettre en valeur tout élément du patrimoine industriel (halle bois, métal, etc) non référencé qui serait découvert.

Il est recommandé au signataire d'intégrer des typologies de bâtiment, inspirées par les formes urbaines existantes : « hangar habité », bâtiment d'activité, « tourette », immeuble « hybride »... tels que définis dans le plan-guide des Bassins à Flot.

3.2.2.2. La qualité d'usage et environnementale

➤ Objectif

Le projet urbain a pour objectif de respecter la qualité de vie des futurs usagers et de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Pour ce faire, il apparaît indispensable de conserver les trames viaires existantes en préservant des ouvertures sur les bassins, de définir des « macro-lots » en respectant les principes d'implantation définis par le plan guide et notamment l'implantation perpendiculaire à la plaque portuaire et d'insérer des sentes paysagères entre les bâtiments neufs et les existants, au cœur de ces « macro-lots ».

➤ **Moyens**

Il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire de respecter l'ensemble des principes suivants :

- qualité de l'espace extérieur et intérieur : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, la nature des locaux et l'adéquation des surfaces aux besoins, leur conception et dimensionnement, les proximités, les liaisons, les équipements et rangements, la capacité du logement à évoluer et à s'adapter ;

- l'ambiance et le confort : le confort d'hiver et d'été, l'acoustique, la lumière naturelle, la luminosité, la qualité de l'air ambiant, l'aspect et la chaleur des matériaux, l'isolation des locaux sensibles vis-à-vis de l'espace extérieur, l'optimisation de la forme et du volume des locaux vis-à-vis de la qualité acoustique interne, l'assurance d'un éclairage naturel optimal tout en évitant les inconvénients, la recherche d'un équilibre des luminances de l'environnement lumineux intérieur, la garantie d'une ventilation efficace, la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau ;

- ventilation : l'ensemble des bâtiments devra prévoir des dispositifs de ventilation naturelle permettant un apport d'air neuf, mais également une évacuation de l'air vicié, des polluants et de l'excès d'humidité, éventuellement des toitures végétalisées pour une régulation « naturelle » des températures des bâtiments ;

- impacts du bâtiment sur le voisinage immédiat en respectant le droit au soleil, à la lumière, aux vues, au calme et à la santé ;

- les déplacements concernent la continuité entre l'espace public et l'espace privé. Le confort passe également par les déplacements et par la continuité cyclable et piétonne au sein de l'aménagement de chaque « macro-lot ».

Le signataire s'engage à respecter la Charte de la construction durable de la Ville de Bordeaux (**cf. annexe 2 - Charte de la construction durable de la Ville de Bordeaux**).

Le signataire s'engage à respecter les prérogatives de la Charte Paysagère de la Ville de Bordeaux. (**cf. annexe 5 - Charte paysagère de la ville de Bordeaux**)

Il est recommandé au signataire de respecter les prescriptions énoncées dans le Référentiel qualité environnementale des logements de la CUB (**cf. annexe 4 - Référentiel qualité environnementale des logements de la Communauté Urbaine de Bordeaux**).

De façon générale, il est enfin demandé au signataire de respecter toutes les prescriptions contenues dans les futurs cahiers des charges encadrant l'aménagement du projet urbain et particulièrement les espaces destinés à un usage public.

3.2.2.3. L'évolutivité des logements et des espaces

➤ Objectif

L'évolutivité du logement consiste à accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel.

L'évolutivité des espaces a pour objectif d'en optimiser les possibilités d'utilisation dans le temps.

➤ Moyens

Il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire de présenter dans le cadre de l'Atelier des plans sur l'évolutivité des espaces conçus. Ainsi il devra être possible de transformer un logement en regroupant des appartements lorsque la famille s'agrandit ou inversement de le scinder lorsqu'elle diminue.

Cette évolutivité pourra s'envisager tant au niveau de l'espace intérieur des logements qu'au niveau des espaces ouverts sur l'extérieur (loggia, terrasse,...).

Il est recommandé au signataire de prévoir, en particulier en pied d'immeuble, des constructions réversibles permettant le passage d'un logement à une activité tertiaire, commerciale, artisanale, et vice et versa.

3.2.2.4. La réutilisation des matériaux présents sur site

➤ Objectif

Dans un souci de maîtrise des ressources, le projet urbain préconise la réutilisation des matériaux présents sur site.

➤ Moyens

Il est recommandé au signataire de prévoir le recyclage des matériaux de démolition des bâtiments en privilégiant le réemploi sur le site des matières premières recyclables dans les aménagements et les constructions. Toute déconstruction ou démolition doit être précédée d'un inventaire des matériaux. Il convient également d'identifier les filières locales de recyclage pour réaliser une valorisation locale. Ces éléments devront être intégrés dans le bilan d'opération.

Le signataire s'engage à respecter la Charte des chantiers propres de la Communauté Urbaine de Bordeaux. (cf. annexe 3 - Charte chantier propre)

3.2.3. Promouvoir la mixité sociale et la cohésion sociale

3.2.3.1. La diversité des typologies de logements

➤ Objectif

Le projet urbain a pour objectif de favoriser la mixité sociale à l'îlot et de permettre la mise en oeuvre du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Les objectifs fixés par la délibération du Conseil de CUB du 26 mars 2010 (**cf. annexe 1 - Délibération du Conseil de Communauté du 26 Mars 2010 et ses annexes**) approuvant le PAE des Bassins à Flot sont les suivants :

- 25% de PLUS/PLAI
- 7,5% de PLS et accession sociale
- 6,5% d'accession modérée
- 61% d'accession libre.

➤ **Moyens**

Le signataire s'engage à réaliser 25% de logements sociaux pour tout îlot supérieur à 2 500 m² shon.

Il est recommandé au signataire d'atteindre pour chaque îlot les objectifs du PAE en termes d'accession sociale et modérée à la propriété, définies respectivement par des coûts de sortie inférieurs à 2500 € et 2750 € TTC par m² de surface habitable.

En cas de difficulté avérée pour atteindre les taux ci-dessus, il est recommandé au signataire de fournir un effort particulier sur des logements à coûts maîtrisés permettant de développer l'accession à la propriété, pour un coût de sortie inférieur à 3.000€ TC par m² de surface habitable. Le signataire se rapprochera des services de la Ville de Bordeaux afin de prendre connaissance des dispositifs d'aide à l'accession mis en place par celle-ci et s'engage à les intégrer à sa réflexion.

En tout état de cause, pour tout îlot supérieur supérieur 2 500 m² shon, il est recommandé que la proportion de logements en accession libre ne dépasse pas 61%.

Il est recommandé au signataire de proposer des logements de taille, de prix et d'accessibilité différents. L'attention du signataire est particulièrement attirée sur le rapport typologie/surface des logements qui devra permettre à l'occupant, propriétaire ou locataire, de bénéficier d'un espace suffisant dans chaque pièce et donc d'une surface globale confortable. La surface habitable des logements devra donc être à même de permettre le respect de cet objectif. Il en est particulièrement ainsi pour les T2 et les T3 dont les surfaces ne devraient pas être inférieures respectivement à 45 et 65 m² habitables en moyenne.

Il est recommandé aux promoteurs de fournir un effort particulier sur la production de logements T3-T4-T5.

Il est recommandé au signataire de communiquer le coût de sortie et le type de commercialisation envisagée des différents types de logements aux membres de l'Atelier afin qu'ils puissent globalement apprécier l'équilibre des produits au niveau du quartier.

Il est recommandé au signataire de réaliser un livret d'usage relatif au fonctionnement des logements et des équipements développement durable. Cet outil à portée pédagogique aura pour but de présenter les bonnes pratiques à adopter dans un quartier durable, mais aussi de contribuer à une interface de partage d'expériences et de témoignages.

3.2.3.2. La solidarité et la cohésion sociale

➤ Objectif

Le projet a pour objectif de renforcer la cohésion sociale, la solidarité et le partage au sein d'un quartier au tissu associatif déjà dynamique.

➤ Moyens

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux encouragent le signataire, dans le cadre d'Eco-cité, de Bordeaux Métropole 3.0, du Projet urbain de la Ville de Bordeaux et son Projet social, à concevoir des innovations sociales (rencontre intergénérationnelle, local pour artiste, aide aux devoirs, maison ouverte....).

Dans cette logique, il est recommandé au signataire de prendre contact avec les associations pour répondre à la diversité des besoins sociaux dans les domaines de la santé, de l'éducation, de l'insertion, et du développement social. Il s'engage à rendre compte des réponses apportées dans le cadre de l'Atelier.

Il est recommandé au signataire d'insérer des clauses sociales dans les marchés de la construction de son opération. Pour ce faire, il pourra s'appuyer sur la Maison de l'Emploi.

3.2.4. Promouvoir la mixité fonctionnelle et l'innovation économique

3.2.4.1. Dynamisme économique

➤ Objectif

L'objectif du projet urbain est de créer un quartier vivant en interaction avec ses occupants, de le rapprocher du centre ville en en faisant un lieu dense et animé. Mais au-delà de cette dimension urbaine, le projet des Bassins à Flot est un des projets phares de la métropole sur le plan économique. Les signataires souhaitent affirmer un positionnement fort pour ce territoire. Le développement des activités notamment tertiaires liées au nautisme, aux loisirs et au tourisme, au vin et à l'économie créative sera favorisé et décliné au niveau des activités accueillies contribuant ainsi à faire des Bassins à Flot un pôle d'excellence structurant. **(cf. annexe 1 - Délibération du Conseil de Communauté du 26 Mars 2010 et ses annexes)**

➤ Moyens

Il est recommandé au signataire de recevoir l'ensemble des entrepreneurs relevant des secteurs d'activités identifiés manifestant l'envie de s'installer sur le site des Bassins et à Flot sur l'îlot concerné afin d'examiner la nature et la faisabilité de leur projet. Il s'engage à rendre compte des réponses apportées dans le cadre de l'Atelier.

La programmation économique du projet du signataire devra s'inscrire dans le positionnement économique prioritaire des Bassins à Flot tel que défini ci-dessus, et dans les documents cadres des collectivités.

Il est recommandé au signataire de soutenir l'économie sociale et solidaire. L'économie sociale et solidaire a été définie en 2000 par la charte de l'économie sociale élaborée par le Comité national de liaison des activités mutualistes, selon un certain nombre de critères qui font consensus : libre adhésion, lucrativité limitée, gestion démocratique et participative, utilité collective ou utilité sociale du projet et mixité des financements, soit privés (coopératives et mutuelles) soit mixtes (associations). Les organismes de l'économie sociale et solidaire sont indépendants des pouvoirs publics.

Le signataire s'engage à réserver une part significative des rez-de-chaussée des immeubles aux locaux commerciaux (cf. 3.2.2.3 concernant l'évolutivité de l'espace), à l'échelle du programme dont il est maître d'ouvrage.

3.2.4.2. Mixité fonctionnelle

➤ Objectif

L'objectif du projet urbain est de développer de la mixité fonctionnelle au cœur de chaque îlot.

➤ Moyens

Il est recommandé au signataire de répondre à une mixité fonctionnelle au sein de chaque îlot, en réalisant à la fois du logement, des bureaux, des commerces, de l'artisanat et des équipements publics, conformément aux attentes du projet urbain global et en cohérence avec les documents économiques existants ou à venir annexés à la présente.

Il est recommandé au signataire d'innover sur le plan économique, notamment par la mutualisation des services au sein de locaux professionnels, par la promotion et par toute action favorisant la mixité des fonctions.

3.2.4.3. Pérennité des activités compatibles avec le projet urbain

➤ Objectif

L'objectif du projet urbain est de pérenniser autour des bassins des activités ludiques, culturelles, économiques permettant de renforcer l'idée d'un lieu de vie urbain. Ainsi, le projet a pour ambition de voir s'épanouir des activités commerciales, artisanales, industrielles conformément à l'article 3.2.4.1, tertiaires, de loisirs et des activités liées à l'économie créative. Il est donc souhaité le maintien autour des bassins des activités économiques existantes correspondant à ce positionnement.

➤ Moyens

Le Grand Port Maritime de Bordeaux s'engage à développer les activités économiques liées au nautisme.

Il est recommandé au signataire de conserver, autant que faire se peut, les activités économiques présentes sur le secteur dès lors que celles-ci sont compatibles avec l'environnement immédiat du programme. Il est recommandé au signataire d'intégrer dans son projet les activités présentes sur sa propriété.

Lorsque les activités ne peuvent pas être maintenues sur le site, il est recommandé au signataire, dans le cadre de sa négociation engagée au niveau de l'îlot, de faciliter la relocalisation de l'activité concernée sur le territoire communautaire.

Le cas échéant, la Ville de Bordeaux, la CUB et le Grand Port Maritime de Bordeaux ont pour rôle de veiller à la relocalisation des entreprises en cohérence avec le projet urbain, avec l'implication active du signataire.

Plus particulièrement, il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire de conserver et développer le commerce de proximité. Cette mission de conservation sera un vecteur dans l'appropriation du projet par les habitants actuels et futurs. Pour ce faire, l'accès aux locaux d'activités doit être envisageable pour tous types d'entrepreneurs et d'activités.

3.2.5. Favoriser le développement des réseaux très haut débit de télécommunication

➤ Objectif

Les réseaux de télécommunications très haut débit peuvent contribuer à plusieurs titres au succès du projet des Bassins à Flot :

- Ils peuvent donner une visibilité au projet des Bassins à Flot au niveau national.
- Ils permettront de valoriser l'habitat par l'attribution d'un label multimédia.
- Ils participeront de la qualité du site pour les investisseurs et les entreprises qui s'y implanteront.
- Ils peuvent servir de support à l'affirmation d'une filière numérique, trouvant son expression dans l'implantation de sociétés du secteur (SSII, sociétés de télécommunications, de marketing direct,...).
- Ils permettront des progrès notables dans les services et la gestion des espaces sur le site.

➤ Moyens

Il est recommandé au signataire de prendre les dispositions nécessaires permettant aux opérateurs de télécommunication de pouvoir desservir les immeubles construits afin d'y activer les fibres optiques qui y seront déployées par les constructeurs. Il est recommandé de prévoir l'intégration des équipements nécessaires au sein des immeubles bâtis

4. Les dispositions générales

La présente convention sera appliquée dès sa signature. Elle cessera de produire tout effet au terme du délai de réalisation du PAE des Bassins à Flot.

Le signataire, après avoir pris connaissance des présentes clauses, déclare reconnaître son intérêt légitime et sérieux et s'engage à respecter l'intégralité des prescriptions méthodologiques et techniques inscrites impliquant son engagement dans les Ateliers des Bassins à Flot dès signature de la présente convention.

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Elle pourra faire l'objet d'une abrogation, dès lors qu'elle devient sans objet.

Séance du lundi 28 février 2011

Le signataire s'engage à accompagner les contrats de vente ou de location d'un exemplaire de la présente convention.

L'ensemble des acteurs de l'Atelier des Bassins à flot (Communauté Urbaine de Bordeaux, Ville de Bordeaux et Grand Port Maritime de Bordeaux) et l'architecte urbaniste conseil du PAE, s'engagent à promouvoir par tous moyens de communication à leur disposition, les projets exemplaires en regard des objectifs définis précédemment.

La liste des signataires de la convention sera consignée dans un registre et tenue à disposition du public à la Communauté urbaine de Bordeaux et à la Ville de Bordeaux.

Tout nouveau maître d'ouvrage sur le secteur des Bassins à Flot, sera informé de l'existence de la présente convention aux fins de signature.

Les pièces contractuelles : la présente convention et les annexes.

Le Président,
Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Maire,
Pour la Ville de Bordeaux

La Directrice,
Pour le Grand Port Maritime de Bordeaux

Le signataire
En sa qualité de

MME TOUTON. -

Comme cela vient de vous être démontré par Nicolas MICHELIN, le projet des Bassins à Flot repose sur l'ambition d'aménager un quartier durable qui est fondé sur plusieurs principes.

D'abord des principes environnementaux, mais aussi des principes de mixité fonctionnelle et sociale : une volonté de qualité d'usage et architecturale des constructions ; une volonté de conserver le patrimoine remarquable de ce secteur ; une volonté d'intégrer des activités économiques et de créer des espaces publics de qualité.

Pour garantir le respect de ces objectifs dans la logique d'un urbanisme négocié, la Communauté Urbaine, la Ville, le Grand Port Maritime et l'Agence de Nicolas MICHELIN échangent avec les porteurs de projets, les architectes, au sein de l'Atelier des Bassins à Flot.

Cette méthode est parfaitement adaptée à un projet qui n'est pas figé, comme on vient de le voir, sur lequel des questions se posent au fur et à mesure de l'avancement du projet qui va se dérouler sur 15 à 20 ans.

Mais afin de formaliser une méthode, une culture commune et des objectifs partagés il nous est apparu nécessaire d'établir une convention fixant les engagements de tous les partenaires : les partenaires institutionnels, mais aussi ceux qui construiront, les bailleurs, les promoteurs, tous ceux qui travaillent sur ce secteur.

Cette convention a été établie après des échanges avec l'ensemble des porteurs de projets. Elle a pour ambition de conférer un ensemble de bonnes pratiques, une visibilité et une juridicité réelle sur la base d'une adhésion volontaire du signataire.

Les objectifs généraux de ce document sont :

Le respect de la méthodologie de travail définie avec l'Atelier des Bassins à Flot.

Les innovations environnementales grâce à la mise en place par exemple d'un réseau de chaleur que nous venons d'évoquer, mais aussi la recherche d'une haute performance énergétique des bâtiments, ou encore une gestion économe de l'eau, et une gestion fonctionnelle des déchets.

Autre engagement : un engagement sur l'architecture durable qui respecte le patrimoine et offre aux futurs habitants une qualité d'usage et une possibilité d'évolution de leur logement. Cela peut se traduire par exemple par le regroupement potentiel de deux logements lorsque la famille s'agrandit, ou inversement par la possibilité de scinder un logement quand il y a des cohabitations.

Ces logements devront être divers dans leur typologie et dans leur statut d'occupation. Ils devront respecter des surfaces minimales, par exemple pour des T2 et T3 des surfaces de 45 et 65 m².

Il est aussi recommandé aux bailleurs et aux promoteurs de produire des logements de type 3, 4, 5, de façon à ce que nous puissions accueillir des familles dans ce secteur.

Un travail est également fait sur la diversité des statuts des logements afin que toutes les catégories de la population puissent en trouver un adapté à leurs ressources : des logements locatifs sociaux bien sûr, mais aussi des logements destinés à l'accession sociale et à l'accession modérée à la propriété.

La Ville mobilisera pour aider les primo-accédants le nouveau dispositif « Passeport 1^{er} logement » dont nous avons validé les principes et les aides financières au dernier Conseil.

Dernier point essentiel : la promotion de la mixité fonctionnelle. Elle a déjà été évoquée, je ne reviendrai pas dessus, mais il faut savoir que chaque îlot devra effectivement accueillir des locaux divers d'activité : commerce, tertiaire, ou autres.

Cette convention reprend donc l'ensemble des fondamentaux dont le respect garantira la réalisation d'un quartier durable. Elle sera présentée en Conseil de CUB. M. Dandieu(?) qui est notre Directeur Territorial de la CUB est présent parmi nous. Il peut témoigner du travail partenarial que nous avons réalisé entre les deux collectivités pour que cet ambitieux projet réponde à nos attentes.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. MAURIN

M. MAURIN. -

Monsieur le Maire, chers collègues, nous maintenons les critiques et les réserves exprimées dès le lancement de ce projet. Après l'espoir d'un infléchissement du projet Grumbach vers une meilleure prise en compte de l'atout portuaire des Bassins à flot notamment par la préservation de la grande écluse et des formes de radoub, nous vérifions aujourd'hui le même péché originel lié à l'absence d'ambition à la fois du Grand Port Maritime et de la Ville de Bordeaux elle-même pour la partie bordelaise de son fleuve, à savoir le sacrifice de la plaque portuaire entourant les bassins. Vous-même et M. MICHELIN venez de rappeler qu'elle est vouée à la promenade.

Comme je l'ai dit en réunion publique de restitution du travail des Ateliers des Bassins, on peut chercher ce qu'il reste donc de portuaire à la plaque.

En effet : Centre Culturel du Vin, Musée de la Marine, un grand hôtel Seiko balnéo, des enseignes commerciales vont se disputer un site qui ne laissera que peu de place à la maintenance ou à la réparation navale, même si M. MICHELIN me rassure un peu aujourd'hui en faisant l'annonce qu'il y aurait un projet de construction de yachts autour des bassins. Mais j'ai bien compris, Monsieur le Maire, que ça vous gêne puisqu'on ne pourra plus faire le tour à pied ou à vélo.

Quel dommage qu'on ne puisse s'appuyer sur le formidable succès des chantiers navals de Bordeaux côté rive droite, sur le besoin pour notre région d'interroger la filière nautique, et pourquoi pas la filière nautique électrique, pour de nouveaux projets d'industrie légère en lien avec deux atouts industriels qui existent encore dans notre secteur que sont l'usine SAFT pour la batterie et électrique, et pourquoi pas First Aquitaine Industrie pour ce qui est du reste.

Deuxième critique du projet, je l'ai déjà dit, la part de logements sociaux. M. MICHELIN et Mme TOUTON viennent de rappeler le taux de 25% de locatif social qu'il faudrait porter, selon nous, hors accession sociale à la propriété, à 50% si l'on veut vraiment une ville pour tous.

Je vous rappelle que ces dernières années 80% de la production de logements ne concernaient que 20% des demandeurs.

Troisième et dernière chose, c'est peut-être le côté le plus intéressant du projet de M. MICHELIN, c'est le quartier énergie zéro avec un certain nombre de directions en lien avec la récupération de l'eau chaude, vous en avez parlé, mais en lien également avec la recherche de différentes sources d'énergie, le photovoltaïque, la géothermie, etc, qui paraissent aller dans le sens vraiment d'un quartier un peu innovant.

Sauf que, M. PALAU l'a rappelé, nous avons décidé de créer une filiale Gaz de Bordeaux qui s'appelle Mixener, et que cette filiale va dépendre, c'est l'objet de la convention présentée par Mme TOUTON, de l'adhésion ou pas à l'association Syndicat Libre des différents promoteurs dont j'ai quelques doutes à louer la philanthropie dès lors qu'il s'agit d'intérêt général.

Donc malheureusement, la seule partie du projet qui paraît enthousiasmante va être évidemment soumise à l'adhésion ou pas d'un certain nombre de promoteurs à ce Syndicat Libre. C'est bien dommage. Merci.

M. LE MAIRE. -

Mme NOËL

MME NOËL. -

Monsieur le Maire, lorsque le projet d'urbanisme sur les Bassins à Flot nous avait été présenté par M. MICHELIN nous avons indiqué notre accord sur les grandes orientations qui étaient formulées, qui allaient, nous semble-t-il, beaucoup plus dans le sens du développement durable que le projet antérieur qui était porté par Antoine Grümbach.

Sur le projet d'urbanisme tel qu'il est envisagé, il nous semble qu'il est tout à fait intéressant.

Il a été évoqué à la fois la gouvernance et la mise en œuvre du projet. M. MICHELIN a évoqué les Ateliers des Bassins qui fonctionnent actuellement. Elizabeth TOUTON vient de présenter le cadre de la délibération qui concerne la convention de partenariat sur la qualité et l'innovation du projet. Nous avons une interrogation à ce sujet.

Les Ateliers des Bassins doivent permettre de donner vie à cette convention de partenariat et de donner vie aux orientations du projet d'urbanisme pour permettre de répondre aux différents objectifs qui ont été assignés, et donc que vient de rappeler Elizabeth TOUTON.

Nous sommes bien entendu d'accord avec ces objectifs concernant le développement durable, la mixité sociale, la mixité fonctionnelle, également la préservation d'activités économiques ; à ce titre le développement d'une économie autour de l'économie créative nous paraît intéressant. La question également de promouvoir des espaces publics de qualité. Là, Monsieur le Maire a porté une interrogation qui me semble importante quant à la mise en œuvre du déroulement et du calendrier pour la réalisation du projet.

Pour ma part j'ai deux interrogations complémentaires.

Tous ces éléments qui sont posés en termes d'objectifs et d'orientations se matérialisent dans le cadre de la convention sous la forme d'un cadre de recommandations. Et les opérateurs s'engagent sur ce cadre de recommandations. Donc la question qui se pose est de savoir quelle garantie nous pouvons avoir que ces recommandations pourront avoir au moins un peu valeur de prescription.

En effet, autant nous sommes totalement en accord avec le cahier de recommandations générales, autant il y a une réelle interrogation sur la manière d'exiger de nos partenaires qu'ils répondent totalement à ces recommandations. Les opérateurs ont au plan juridique à se fixer sur le Plan Local d'Urbanisme, et j'allais dire : c'est tout.

J'entends bien que c'est justement le travail engagé dans le cadre de l'Atelier qui devra les encourager à aller dans cette direction et à développer également une culture commune, mais entre culture commune et intérêts bien compris des uns et des autres, est-ce qu'il n'y aura pas un décalage à l'arrivée ?

La deuxième question qui va dans le même sens porte sur la rapidité à laquelle se mettent en œuvre un certain nombre de projets. Vous avez dit que les choses vont très vite, déjà 50 équipes, déjà 200.000 m² en jeu, donc j'ai une question incidente : est-ce que la convention de partenariat que nous allons signer aujourd'hui a vocation précisément à encadrer mieux le développement qui est en train de s'effectuer parce qu'il y a des craintes de dérapage, ou est-ce que c'est un accompagnement qu'il apparaît maintenant tout à fait raisonnable de mettre en œuvre mais qui n'est pas dicté par un impératif ?

Je crains, précisément comme les choses vont très vite, qu'il n'y ait des risques de dérapage.

Dernier point. Est-ce que ce cahier de recommandations qui est quand même extrêmement élaboré, très riche et très complet, va être compatible avec véritablement la mise en œuvre de programmes de mixité sociale et fonctionnelle totalement aboutis ? En d'autres termes est-ce qu'on va bien pouvoir réaliser ce qui est évoqué à savoir 25% de PLUS, PLAI et 14% d'accession sociale ou modérée, ce qui fait donc un total de 39% ?

Je pense également comme mon collègue qu'on pourrait essayer d'aller un peu plus loin, mais je ne sais pas si le cadre va le permettre.

M. LE MAIRE. -

Mme DELATTRE

MME DELATTRE. -

Monsieur le Maire, j'apporterai le témoignage de la proximité car ce plan est tout d'abord sous-tendu par une très large concertation et par des discussions avec les riverains, les chefs d'entreprise, les associations, les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux.

Comme le disait Nicolas ce n'est pas moins d'une huitaine de réunions de concertation que j'ai pu présider où nous avons laissé les habitants nous dire ce qu'ils avaient envie de vivre dans le futur.

Les trois dernières réunions de concertation ont été sur la plaque portuaire, c'est le document d'ailleurs qui vous a été remis sur table. Là aussi c'est une parole d'habitants qui se fait à chaque fois dans de très très bonnes conditions et avec enthousiasme.

Cette concertation a commencé il y a deux ans, et nous allons encore concerter pendant quelques années. N'est-ce pas Nicolas ? Nous avons encore beaucoup de pain sur la planche.

Il y a eu aussi d'autres étapes par rapport à cette information, puisque ces réunions de concertation sont aussi des étapes d'information. Nous avons eu un premier petit livret bleu en avril 2009 qui a retracé notre première rencontre en 2008. Un deuxième livret bleu qui a été publié en janvier 2010 qui témoigne de cette parole des habitants que nous voyons aussi régulièrement dans les Ateliers des Bassins à Flots.

Nous avons pu par rapport à une inquiétude qui s'était développée sur la rue Delbos, recevoir une des associations et trouver une solution d'aménagement qui convient à l'ensemble des riverains.

Nous continuerons sur cette lancée de concertation. C'est l'occasion notamment de répondre à certaines questions. Vous le savez, M. MAURIN, la dernière fois le Port a répondu à certaines des inquiétudes que vous venez de soulever.

Le Port a rappelé qu'ils avaient quand même une constructibilité de 270.000 m² dont 110.000 m² sur la plaque portuaire. Sur ces 110.000 m² ce n'est pas moins de 80.000 m² qui sont dédiés aux activités industrielles et nautiques. Les 30.000 autres m² sont constitués de commerces et de bureaux.

Pour répondre à Mme NÖEL, mais Elizabeth va répondre en détail, la convention est la suite d'un travail continu. Ce n'est pas une convention qui répond à une urgence. Elle a été mûrement réfléchie par l'ensemble des partenaires et concertée avec ces partenaires en amont ; elle arrive à point nommé. Merci Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE. -

M. RESPAUD

M. RESPAUD. -

Monsieur le Maire, nous étions favorables au projet qui nous avait été proposé au départ. Nous continuons. Il n'y a pas beaucoup de modifications. Il y a bien un quartier dense avec ses sentes perpendiculaires qui descendent vers les bassins, et cette volonté également de donner une unité sur le site.

Je crois que maintenant il faudra qu'on ait une vision de cette réalité, c'est-à-dire qu'on ait un programme complet sur un secteur. Voir comment c'est appliqué, comment ça apparaît. Je connais les facilités de négociation de M. MICHELIN, mais il faudra négocier avec pas mal de promoteurs privés. On lui fait confiance pour ça.

Je crois qu'il faut aussi que des règles soient fixées de façon à ce que cette unité sur le site soit réelle.

Le second point que je voulais signaler c'est sur les moyens mis en œuvre pour un quartier durable. Cette convention est très bonne, mais il faudra qu'on fasse le point sur les principales innovations environnementales, sur la façon dont est assurée dans le secteur la mixité sociale fonctionnelle.

Je proposerais que tous les trimestres, par exemple, ou trois fois par an, au niveau de la commission de Mme WALRYCK on ait un point sur l'évolution, sur ce qui se fait, puisqu'il semble qu'on en soit encore à l'état de recherche. Je le vois par exemple sur le chauffage dont il a été question tout à l'heure. Donc qu'on ait un point de temps en temps à la commission compétente.

Enfin le troisième point que je voulais signaler c'est sur la mémoire de ce lieu. M. MICHELIN, ça nous paraît important.

Dans la petite notice qui a été diffusée sur les réunions de concertation il n'y a pas grand-chose concernant le maintien de ce patrimoine portuaire. Il y a une tradition sur le secteur. Ce que je souhaiterais c'est qu'il y ait une annonce claire, que nous ayons une page sur comment est prise en charge toute cette tradition portuaire sur Bacalan à l'intérieur du projet.

Tout à l'heure vous avez surtout insisté sur le pourtour des Bassins à Flots, sur la promenade. Je suppose qu'il y a autre chose. Je ne l'ai pas trouvé, mais peut-être que j'ai lu trop vite. Ce que je souhaiterais c'est que les choses soient claires et qu'on essaie de garder au maximum la tradition de ce lieu.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. MICHELIN, vous voulez rajouter un mot.

M. MICHELIN. -

Je voulais juste dire que sur le patrimoine on a fait un travail avec la MIRPAU, la mission de la mairie qui recense les bâtiments d'intérêt historique, et que tout ce qu'on peut garder, on le garde.

Je vous donnerai l'exemple d'un endroit que les Bordelais ne connaissent peut-être pas qui s'appelle « La pêche au large ». C'est un endroit où l'on faisait des filets de pêche. Dans le cadre d'un projet privé le promoteur avait prévu de démolir ce petit hangar en bois. On est arrivé à le conserver et à en faire un lieu de passage où l'on retrouve toute la mémoire de ces filets qui étaient constitués à cette endroit-là.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Pour répondre à mes collègues, juste rappeler qu'on est dans le cadre d'un PAE, c'est-à-dire que c'est un organisme peu réglementé qui doit être négocié projet par projet. C'est ce qui se fait dans le cadre de l'Atelier des Bassins à Flots.

Et le fait de poser de façon très détaillée dans cette convention les objectifs et tout ce qu'il est nécessaire de mettre en œuvre pour les atteindre nous paraît être le moyen très affiché pour ne laisser passer aucun de ces intangibles, que ce soit la mixité fonctionnelle et sociale, la présence d'activité économique, les typologies de logements, etc.

Donc le fait de signer avec les partenaires cette convention nous engage tous, y compris eux bien sûr, à répondre à l'ambition de ce projet.

Les projets vont vite, certes, mais pour tous ceux qui sont en cours d'étude actuellement je peux témoigner qu'ils répondent d'ores et déjà à tout ce qui est posé dans cette convention point par point.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Je voudrais remercier M. MICHELIN, d'abord de sa présence et ensuite du travail de coordination qu'il assure. Cette convention sur les bonnes pratiques est un outil qui va nous permettre de poursuivre ce travail de discussions d'urbanisme négocié, comme nous essayons de le mettre en œuvre.

Certains d'entre-vous s'inquiètent de voir cette opération avancer très vite. Moi je m'en réjouis. Je vous rappelle que nous nous sommes fixés des objectifs de construction annuelle de logements extrêmement ambitieux dans les années qui viennent, 3000 logements par an, il faut donc que nos grandes opérations sur l'arc du développement durable avancent le plus vite possible.

Le Conseil vous donne acte de cette communication. Je suis d'accord pour qu'on fasse le point effectivement périodiquement ici pour informer le Conseil Municipal de l'état d'avancement de l'opération.

Je mets aux voix le dossier 85 : « Convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des Bassins à Flot » qui a été présenté par Mme TOUTON et qui a fait l'objet d'observations de plusieurs d'entre-vous.

Qui vote contre ?

Qui s'abstient ?

Il est donc adopté à l'unanimité. M. MICHELIN vous pouvez retrouver votre liberté. Merci. A bientôt.

ADOpte A L'UNANIMITE

D -20110086

Reconstitution d'une partie de l'offre locative sociale de la Cité Léo Saignat. Cession d'un terrain municipal. Décision. Autorisation.

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

Par délibération du 29 novembre 2010, vous avez validé le plan de financement relatif à l'opération CAMPUS et la constitution d'un pôle 'NEUROSCIENCES' sur le site hospitalo-universitaire de Carreire.

Dans le cadre de ce projet d'intérêt général, les emprises foncières actuellement occupées par la cité Léo Saignat (148 logements sociaux, propriété de la SA Domofrance), complètement enclavée au coeur du site hospitalo-universitaire, permettraient d'apporter une réponse optimale à un ensemble de besoins pour lesquels l'université n'a pas de solution à ce jour.

Le développement de ce projet implique donc la démolition des 148 logements sociaux existants et leur reconstitution au sein du quartier, sur des emprises déjà identifiées.

La ville de Bordeaux est propriétaire de deux parcelles cadastrées section IE n° 72 et 75, sis rue Léo Saignat, d'une superficie totale de 2083 m² environ et actuellement affecté à un usage provisoire de parc de stationnement. Sa capacité constructive a été estimée à environ 4000m² de SHON, soit environ 55 logements.

Par estimation en date du 9 juin 2010, France Domaine a fixé la valeur vénale de ce terrain à 220 €/m² SHON, soit une valeur totale de 880 000€.

Compte tenu de l'intérêt manifeste de cette emprise pour la reconstitution rapide d'une partie de l'offre locative sociale de la cité Léo Saignat, il est proposé de conclure une promesse d'achat au bénéfice de la SA DOMOFRANCE. Compte-tenu de la situation de cette parcelle, en vis à vis immédiat du CHU et du stade Chaban-Delmas, le projet devra être de qualité c'est pourquoi il fait l'objet d'un « concours d'architecture sur esquisse », conduit par Domofrance en partenariat avec la Ville.

En conséquence, il vous est proposé :

de décider :

- la cession de deux parcelles cadastrées section IE n° 72 et 75, d'une superficie de 2083 m² au bénéfice de la SA DOMOFRANCE dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction de la cité Léo Saignat, moyennant un prix de 880 000€,
- l'ouverture au budget en cours d'une recette de 880 000€
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse d'achat à intervenir, l'acte de cession et tout documents afférents à cette opération avec la SA DOMOFRANCE.

MME TOUTON. -

L'objet de cette délibération est la cession par la ville d'un terrain qui est situé rue Léo Saignat afin que Domofrance puisse y construire les premiers logements nécessaires à la reconstitution de l'offre avant la démolition de la résidence Léo Saignat.

Je vous rappelle que cette démolition s'inscrit dans le cadre du projet d'intérêt général Neuro-Campus et va permettre de relocaliser l'UFR d'Odontologie et d'accueillir une partie des opérations du pôle Neurosciences. Nous avons validé le principe lors du Conseil Municipal de novembre.

Evidemment cette opération doit faire l'objet d'un véritable plan d'accompagnement et de relogement de tous les locataires de la résidence qui est à démolir.

Le maintien du niveau des loyers et la volonté des locataires de rester dans le quartier seront garantis.

Une concertation est engagée depuis longtemps avec le comité de quartier. Une autre plus spécifique avec les habitants de cette résidence doit commencer en mars.

En parallèle Domofrance va entamer avec chaque locataire des entretiens individuels afin de répondre aux besoins et aux souhaits de chacun.

La constitution de l'offre se fera sur le quartier. A ce jour 3 terrains ont été identifiés représentant un potentiel de construction de 206 logements.

Le premier terrain est celui qui fait l'objet de la délibération qui vous est présentée. Il est d'une superficie de 2.083 m². Il est actuellement affecté à un usage provisoire de parking. On peut y construire 55 logements qui font actuellement l'objet d'un concours.

France Domaine l'a évalué à 220 euros le m², soit 880.000 euros.

Le second terrain est un parking situé à Charles Perrens. On peut y construire 95 logements.

Le 3^{ème} est un terrain appartenant à l'Etat dans l'enceinte de la Caserne Faucher. Sa capacité est d'environ 55 logements.

L'objectif est d'arriver à reloger la totalité des locataires de la résidence Léo Saignat au plus tard mi-2013 de façon à libérer le site début 2014 pour le projet Neuro-Campus.

M. LE MAIRE. -

Pas d'observations là-dessus ? Je ne vois pas de clignotants.

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

ADOpte A L'UNANIMITE

D -20110087

Convention entre la Ville de Bordeaux et le Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine) pour un système d'information géographique archéo-historique. Adoption. Autorisation.

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

Les systèmes d'information géographiques permettent aujourd'hui un traitement efficace et performant des données spatiales. Ils sont de plus en plus utilisés dans les recherches d'histoire urbaine. La mise en perspective de vestiges archéologiques et de sources historiques dans l'espace urbain offre des possibilités de représentation, d'analyse et de compréhension qui contribuent à une meilleure perception et une connaissance accrue de la ville dans ses dimensions urbanistiques, architecturales, économiques, sociales ou techniques.

La DRAC et Ausonius, laboratoire de l'Université de Bordeaux III, sont liés par convention et mènent en commun des programmes de recherche inscrits dans un plan quadriennal, où figure Le projet « SIG Archéologie et Histoire de Bordeaux ».

Dans ce cadre, la DRAC et Ausonius ont acquis et mis en fonction un serveur cartographique commun comportant des données archéologiques et historiques à intégrer dans ce SIG, ainsi qu'un portail de collaboration entre chercheurs.

Le projet « SIG Archéologie et Histoire de Bordeaux » se définit en prolongement de l'Atlas historique des villes de France dont les volumes sur Bordeaux ont été publiés en 2009. Il développe la dynamique inhérente aux systèmes informatiques. Il prolonge la démarche de recherche collective mise en œuvre pour l'Atlas, qui a associé des chercheurs de différentes institutions : Ausonius à l'université, Service régional de l'archéologie à la DRAC Aquitaine, Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, Archives Municipales et Direction de l'urbanisme de la Mairie de Bordeaux.

Ce projet a vocation à produire et partager de nouvelles connaissances sur l'état du bâti ancien et l'histoire de ses transformations architecturales et urbaines, utiles à la gestion de son évolution.

Il rejoint donc les objectifs du plan de gestion de Bordeaux, port de la Lune, inscrit sur la liste du patrimoine mondial en 2007 en tant qu'ensemble urbain vivant.

Depuis 2006, la Ville a mis en place son propre SIG historique de Bordeaux dans le cadre de sa contribution au Plan Local d'Urbanisme pour le territoire de la ville de pierre, à partir de l'analyse des fonds d'archives municipaux notamment. Elle dispose donc d'une expertise en la matière qui lui permet d'apporter sa contribution scientifique.

Les archives municipales disposent quant à elles de nombreux documents qui présentent un intérêt pour ce projet, et souhaitent en assurer la diffusion auprès des chercheurs investis dans ce projet et, à terme, la mise en valeur auprès d'un plus large public".

C'est pourquoi, la DRAC sollicite la participation de la Ville (DGAC et DGA) à ce projet, outil de connaissances et d'échanges sur son territoire.

Ce projet permettra à l'ensemble des partenaires l'accès à une connaissance mutualisée, facilitera les recherches et les échanges entre les chercheurs des institutions partenaires et valorisera l'expertise de la ville dans le domaine de son histoire architecturale et urbaine.

En outre, il constituera un apport indéniable aux études conduites dans le cadre de la révision du secteur sauvegardé, qui doivent débiter prochainement. Il participera aussi à élargir les collaborations entre la ville et l'université, ainsi que M. le Maire l'a demandé lors du dernier comité du patrimonial mondial, en décembre 2010.

La convention « Système d'Information Géographique Archéologie et Histoire de Bordeaux » définit les modalités de participation de la ville et d'échange de données avec la DRAC. Elle est jointe à la présente délibération et ne nécessite aucun engagement financier de la ville.

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

- Adopter les conclusions et mesures qui précèdent.
- Autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention avec le Service régional de l'archéologie et le laboratoire Ausonius.

<p style="text-align: center;">Convention « Système d'Information Géographique Archéologie et Histoire de Bordeaux »</p>

Entre

L'Etat, Ministère de la Culture et de la Communication,
représenté par le Préfet de Région,

et

La Ville de Bordeaux
représentée par son Maire : M. Alain JUPPE

Préambule

Les systèmes d'information géographiques permettent aujourd'hui un traitement efficace et performant des données spatiales. Ils sont de plus en plus utilisés dans les recherches d'histoire urbaine. La mise en perspective de vestiges archéologiques et de sources historiques dans l'espace urbain offre des possibilités de représentation, d'analyse et de compréhension qui contribuent à une meilleure perception et une connaissance accrue de la ville dans ses dimensions urbanistiques, architecturales, économiques, sociales ou techniques.

La gestion du patrimoine en termes de conservation et de mise en valeur peut y puiser des éléments de connaissance nécessaires. Dans ce sens, le projet de SIG s'inscrit dans une réflexion globale sur l'architecture et le cadre de vie. Il coïncide avec la révision du secteur sauvegardé

Le projet « SIG Archéologie et Histoire de Bordeaux » se définit en prolongement de L'Atlas historique des villes de France dont les volumes sur Bordeaux ont été publiés en 2009. Il développera la dynamique inhérente aux systèmes informatiques. Il suit la démarche de recherche collective mise en œuvre pour L'Atlas, qui a associé des chercheurs de différentes institutions : Université-Ausonius, Service régional de l'archéologie à la DRAC Aquitaine, Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, Archives Municipales, Direction de l'urbanisme de la Mairie de Bordeaux.

La DRAC et Ausonius sont déjà liés par convention et par des programmes menés en commun, inscrits dans un plan quadriennal, où figure le SIG sur Bordeaux.

La DRAC et Ausonius ont acquis et mis en fonction un serveur cartographique commun comportant des données archéologiques et historiques à intégrer au SIG et un espace collaboratif pour les chercheurs. La DRAC a recruté pour 5 mois un ingénieur stagiaire de l'École Nationale Supérieure des Sciences Géographiques afin qu'il réalise l'architecture du système d'information géographique et les interfaces d'accès pour les chercheurs.

La Ville de Bordeaux souhaite participer au projet, outil de connaissances et d'échanges sur son territoire. La convention a pour objectif de définir les modalités de participation de la ville et d'échange de données avec la DRAC.

VU la délibération du Conseil Municipal de Bordeaux du 28 février 2011

Entre le Ministère de la Culture et de la Communication, et la Ville de Bordeaux, il a été convenu ce qui suit :

Un projet de SIG dans le domaine de l'archéologie et de l'histoire est mis en œuvre par le service régional de l'archéologie à la DRAC Aquitaine pour développer la recherche et la connaissance de l'histoire de Bordeaux, avec l'appui et la participation de la Mairie de Bordeaux selon les modalités ci-dessous.

Titre I - Les objectifs

Article 1 : Développer les moyens de la connaissance archéologique et historique

Le service régional de l'archéologie a des missions de développement de la recherche et de gestion des archives du sol, par la conservation ou par l'étude. Le recensement cartographique des vestiges mis au jour anciennement ou récemment est une tâche indispensable à ces missions. Il est assuré au niveau national par l'application Patriarche. L'apport des recherches universitaires autant que la complexité du territoire justifient une approche plus précise, plus ouverte et plus complète pour l'espace bordelais.

La Ville de Bordeaux a placé le patrimoine, avec son épaisseur temporelle, au cœur de ses projets, notamment lors de l'élaboration du Projet Urbain en 1996 et avec la mise en place du Recensement du paysage architectural et urbain. Mieux connaître l'histoire urbaine et architecturale afin de favoriser des transformations réfléchies entre dans les orientations développées par la Ville. Or l'enjeu de la préservation, du partage et de la transmission de l'histoire s'appuie sur une recherche historique active.

La mise en place d'un SIG archéologique et historique sur Bordeaux a pour objectif de réunir et d'organiser l'ensemble des données matérielles localisées dans l'espace bordelais et apportant des indices sur l'occupation du sol, le tissu urbain, les monuments conservés ou disparus. Le SIG doit permettre des mises en perspective par localisation, par périodes chronologiques et par thèmes. La localisation précise des vestiges et des sites est le premier résultat escompté. En second lieu, différentes problématiques de recherche sont articulées sur les questions d'analyse spatiale : axes viaires et parcellaires durant l'Antiquité, emprise relative des établissements religieux, occupations de l'espace selon les secteurs, dynamiques des variations d'usage de l'espace, etc.

Si l'objectif est essentiellement de recherche et de connaissance, il intéresse également la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Son caractère géographique favorisera notamment la mise en place de parcours du patrimoine.

Article 2 : Publication des résultats du SIG archéologique et historique

La publication des résultats de la recherche n'est pas envisagée au cours des 3 années de mise en place du SIG. La possibilité de valider une donnée pour permettre à terme sa mise en ligne sur Internet sera néanmoins prévue dans l'élaboration technique du SIG.

La présentation de la démarche ou l'utilisation des données du SIG dans des colloques, congrès, conférences ou par des articles ou publications seront préalablement signalées auprès des partenaires, qui disposeront d'une copie des posters ou pages concernées.

Les projets de publication ou d'édition, numériques ou non, de couches entières du SIG feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

Titre II - Les moyens :

Les participants à l'élaboration du SIG archéologique et historique ont déposé un projet collectif de recherche qui a reçu un avis favorable de la Commission interrégionale pour la recherche archéologique du 1er mars 2010. Ce projet est développé pour une durée triennale renouvelable. Il bénéficie à ce titre de financements du Ministère de la Culture. Les trois premières années sont affectées à la mise en place du système lui-même et aux tests sur des zones choisies. La première zone testée à partir de cette année est la vallée

du Peugue qui intéresse tous les intervenants : occupation antique (remparts du Bas Empire, rue du Hâ), transformations médiévales et modernes (Palais de l'Ombrière, marché, Monnaie, navigabilité du Peugue ...), percement du cours Alsace-Lorraine et enterrement du Peugue au XIXe siècle. Le Peugue entre également dans l'actualité de la recherche puisque des fouilles récentes et les travaux du tramway ont fourni de nouvelles données archéologiques.

Article 1 : Participation de personnels qualifiés de la Ville de Bordeaux

La DRAC souhaite la participation de personnels de la Mairie en raison de leur qualification, voire de leur expertise. Il s'agit du directeur des Archives Municipales au sein de la Direction générale des affaires culturelles et du chargé de recherches historiques pour le recensement du paysage architectural et urbain à la Direction de l'urbanisme. La Mairie de Bordeaux autorise ces personnes à participer au SIG comme membres du Projet collectif de recherche.

Le directeur des Archives Municipales sera sollicité pour sa connaissance des fonds des Archives municipales et dans le cadre des échanges de données. Les fonds concernés sont les fonds de plans anciens, gravures et photographies. Le directeur vérifiera les compatibilités d'indexation entre la gestion des Archives municipales et le SIG.

Le chargé de recherches historiques pour le recensement du paysage architectural et urbain interviendra en raison de sa connaissance de la ville aux XIXe et XXe siècles et dans le cadre des échanges de données. La couche d'information élaborée à partir de recensements d'archives et de fiches sur des immeubles, des projets, des lotissements, etc., pourra être intégrée au SIG par échange de données.

Article 2 : Echanges de données entre la DRAC et la Ville de Bordeaux

Les fichiers numériques seront fournis en formats d'échange standards ou compatibles.

La DRAC s'engage à fournir :

La cartographie des opérations archéologiques réalisées à Bordeaux et calées sur le cadastre actuel, de manière exhaustive depuis 1995 et non exhaustive depuis le XIXe siècle (état actuel de la base de données Patriarche).

La cartographie des entités archéologiques recensées sur le territoire de la Ville de Bordeaux (état de la base de données Patriarche).

Des plans d'archives géoréférencés à partir des plans numérisés fournis par les Archives municipales (retour après traitement de fichiers fournis par la Ville de Bordeaux).

La Ville de Bordeaux s'engage à fournir :

Les clichés numériques haute définition des plans anciens conservés aux Archives municipales nécessaires au projet.

Les clichés de documents figurés (gravures, photographies ou autres supports) pouvant enrichir le SIG, conservés dans des services municipaux (Archives municipales, Bibliothèque municipale, Musée d'Aquitaine).

La couche cartographique sur les XIXe-XXe siècles élaborée dans le cadre du recensement du paysage architectural et urbain.

Afin de garantir la qualité des données, les reproductions de documents conservés par les Archives ou la Bibliothèque municipale et les musées seront réalisées par les photographes de la Ville de Bordeaux. Si les plans n'ont encore jamais été numérisés par scanner ou photographie géométrale, les services photographiques des établissements culturels intégreront, dans la mesure du possible, ces documents dans leur programme de numérisation.

Echanges dans le cadre d'un espace collaboratif :

Un accès personnel au serveur du SIG sera ouvert à tous les participants : M. Dany Barraud (DRAC, SRA), M. Olivier Bigot (DRAC, SRA), Mme Cécile Doulan (Ausonius), M. Ezechiel Jean-Courret (Ausonius), Mme Sandrine Lavaud (Ausonius), M. Wandel Migeon (INRAP), Mme Hélène Mousset (DRAC, SRA), M. Pierre Régaldo (DRAC, SRA), M. Sylvain Schoonbaert (chargé de recherches historiques pour le recensement du paysage architectural et urbain, Ville de Bordeaux), M. Christophe Sireix (INRAP) et Mme Agnès Vatican (Directeur des Archives municipales, Ville de Bordeaux). Chacun aura à disposition les informations déposées sur le serveur pour l'ensemble des chercheurs participant au projet. Le serveur est situé au Service des techniques de l'information et de la communication de l'Université de Bordeaux et géré par la DRAC en vertu d'un accord passé entre l'Université et la DRAC.

Les services informatiques de la Ville de Bordeaux se mettront en rapport avec ceux de la Drac pour la création des accès nominatifs nécessaires en lecture et en édition.

Article 3 : Statut des données échangées et conditions d'utilisation

La fourniture de fichiers ou de documents numérisés ne constitue pas un transfert de propriété, total ou partiel. La mention du lieu de conservation reste celle du service fournisseur. Les données ne peuvent être mises à disposition d'un partenaire sans autorisation du propriétaire.

L'usage des fichiers ou documents numérisés est limité au SIG Archéologie et Histoire de Bordeaux. Toute réutilisation de données intégrées au SIG en vue d'une publication ou d'un autre projet fera l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès du service propriétaire selon les modalités en vigueur.

Toute représentation cartographique du SIG contenant des données propriétaires doit mentionner la source :

Pour la Ville de Bordeaux :

[cote], [lieu de conservation], cl. [nom du photographe]

Ville de Bordeaux

Pour le Ministère de la Culture et de la Communication :

SRA Aquitaine, base Patriarche, [date de mise à jour]

Chaque partie signataire peut intégrer les données à son propre système interne. Les indications de références devront apparaître lors de l'affichage sur le système interne de chacun des partenaires et sur le SIG Archéologie et Histoire de Bordeaux.

Les références, cotes et renommage, des documents conservés figureront dans la table bibliographique associée au SIG.

La mention du géoréférencement des plans dans le cadre du projet collectif de recherche sera portée dans les propriétés du fichier numérique concerné.

Article 4 : Durée et exécution

La présente convention est conclue pour une durée minimale de 3 ans. Elle se renouvelle par tacite reconduction tous les 3 ans.

Le Directeur Régional des Affaires Culturelles de la Région Aquitaine et le Maire de Bordeaux sont chargés de l'exécution de la présente convention.

A BORDEAUX,

Le

Le Maire

Le Préfet

MME TOUTON. -

La 87 concerne une convention entre la ville, la DRAC et Ausonius pour une mutualisation d'un système d'information géographique historique

M. LE MAIRE. -

Pas de problèmes ?

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

ADOPTE A L'UNANIMITE

D -20110088

**Adhésion à l'organisation des villes du patrimoine mondial.
Autorisation.**

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

Suite à la décision 20090103 du conseil municipal du 2 mars 2009, la Ville a adhéré à l'organisation des villes du patrimoine mondial (OVPM). L'OVPM réunit 215 villes ayant sur leur territoire un site inscrit par l'UNESCO sur la liste mondiale du patrimoine.

L'OVPM a pour objet d'aider les villes membres à adapter et à perfectionner le mode de gestion du bien dont elles ont la responsabilité.

La participation de la Ville aux activités de cette organisation est un levier incontestable du rayonnement patrimonial de Bordeaux au niveau international. C'est non seulement l'opportunité pour Bordeaux de faire connaître son expertise en matière de projet urbain dans un site du patrimoine mondial mais aussi de faire avancer les réflexions sur la gestion d'un patrimoine urbain vivant.

En effet, l'OVPM organise des colloques et des séminaires portant sur les défis à relever en matière de gestion ainsi que sur les stratégies de mise en valeur et de conservation des ensembles historiques.

Ainsi, la Ville a pu présenter son savoir faire en matière de concertation et de mise en valeur du patrimoine en exposant la démarche en cours sur le site de la caserne Niel lors du 10^{ème} congrès de l'OVPM qui s'est tenu à Quito du 7 au 11 septembre 2009.

De même elle a accueilli et participé à une réunion des commissions du Secrétariat Régional de l'Europe du Sud et de la Méditerranée de l'OVPM qui s'est tenue le 10 et 11 mai 2010 sur les perspectives d'action et la préparation de la conférence régionale de Cordoue.

Elle est depuis reconnue pour l'exemplarité de son plan de gestion qui a été présenté à Cordoue lors de la Conférence régionale du Secrétariat de l'Europe du Sud et de la Méditerranée les 18 et 19 novembre 2010. Elle est invitée pour cette expertise par la Ville de Cordoue à participer à l'atelier « Plan de gestion » organisé par la ville de Cordoue le 20 janvier prochain.

Par ailleurs, l'OVPM agit auprès des autorités des Nations Unies, de l'UNESCO de la Banque mondiale et du Conseil de l'Europe pour les sensibiliser à l'importance d'une meilleure protection des villes historiques.

Afin que la Ville poursuive son action au sein de l'OVPM, il est nécessaire de renouveler sa cotisation dont le montant s'élève à 10.000.\$ pour l'année 2011.

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

Verser à l'organisation la somme de 10.000 \$ qui sera imputée sur le budget de la Ville (enveloppe 021032-fonction 02-compte 6281)

MME TOUTON. -

C'est le renouvellement de notre adhésion à l'organisation des villes du patrimoine mondial, organisation qui regroupe 215 villes et nous permet d'échanger sur les bonnes pratiques.

M. LE MAIRE. -

Même traitement ? Bien.

ADOpte A L'UNANIMITE

D -20110089

Subvention à l'association départementale d'information sur le logement de Gironde.

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

Dans le cadre de la politique de la Ville de soutien aux associations, il a été inscrit lors du vote du budget primitif de 2010 au compte 675-4 à la fonction 72, une subvention de fonctionnement de 4 000 € pour l'association départementale d'information sur le logement de la Gironde : ADIL 33.

Cette association a pour objet d'informer le public sur toute question relative au logement et à l'habitat. Elle vise également à favoriser le bon déroulement des projets d'accession à la propriété des ménages.

Pour des raisons administratives, cette subvention n'a pu être réglée en 2010 et a été reportée sur l'exercice 2011.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir,

- Autoriser Monsieur le Maire à verser la subvention de fonctionnement 2010 de la Ville à l'ADIL 33 pour un montant de 4 000 €, sur l'exercice en cours.

MME TOUTON. -

Là encore une subvention accordée à l'ADIL qui est une association qui informe le public sur toutes les questions relatives au logement.

M. LE MAIRE. -

Bien connue.

Pas d'objections ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

ADOpte A L'UNANIMITE

Séance du lundi 28 février 2011

D -20110090

Accession sociale à la propriété au moyen d'un PTZ majoré ou
d'un PASS Foncier - Aide de la Ville aux acquéreurs -
Autorisation - Décision

Délibération consultable en mairie

D -20110091

Logements locatifs aidés - Opération en neuf - ZAC la Berge du Lac Ilot C2 réalisée par MESOLIA HABITAT - Surcharge foncière - Demande de subvention - Autorisation - Décision.

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

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI dans le secteur diffus permettant de répondre à des situations spécifiques.

Le financement des opérations de logements sociaux étant assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, MESOLIA HABITAT a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour l'achat en VEFA d'un immeuble situé dans la ZAC La Berge du Lac à Bordeaux, comportant 90 logements dont 72 financés en PLUS et 18 en PLAI.

Pour sa part, 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 pour tous les dossiers déposés avant le 25 octobre 2010.

Par arrêté en date du 30 juin 2009, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 2 757 654.93 €, montant qu'elle finance à hauteur de 7.37 % 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 :	3 739 737.93 €
Prix de référence :	982 083.00 €
Dépassement de la valeur foncière de référence :	2 757 654.93 €

Participation de l'Etat :	7,37 %	203 253.00 €
Participation du département :	6,53 %	180 000.00 €
Participation de la Ville :	8,30 %	229 152.70 €
Fonds propres de l'organisme :	77,80 %	2 145 249.23 €

En ZAC, seules les opérations répondant aux exigences environnementales précisées dans la délibération du 18 décembre 2006 peuvent bénéficier d'une aide de la Ville, à hauteur de 35 €/m² de surface utile. Le demandeur justifie de sa volonté d'inscrire l'opération dans cette démarche de développement durable. 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, l'attribution de la présente subvention de la Ville deviendrait sans objet.

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.
- 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 229 152.70 Euros maximum,
- créditer MESOLIA HABITAT 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 -20110092

Logements locatifs aidés - Opération en neuf - ZAC la Berge du Lac Ilot A2-5 réalisée par MESOLIA HABITAT - Surcharge foncière - Demande de subvention. Autorisation - Décision.

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

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI dans le secteur diffus permettant de répondre à des situations spécifiques.

Le financement des opérations de logements sociaux étant assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités selon des règles propres à chacun, MESOLIA HABITAT a sollicité une subvention pour dépassement de la charge foncière de référence pour la réalisation d'un immeuble situé dans la ZAC La Berge du Lac à Bordeaux, comportant 56 logements dont 45 financés en PLUS et 11 en PLAI.

Pour sa part, 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 pour tous les dossiers déposés avant le 25 octobre 2010.

Par arrêté en date du 30 juin 2009, la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé cette opération qui engendre un dépassement de charge foncière de 329 817.49 €, montant qu'elle finance à hauteur de 25.00 % 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 :	939 882.49 €
Prix de référence :	610 065.00 €
Dépassement de la valeur foncière de référence :	329 817.49 €

Participation de l'Etat :	25.00 %	82 454.00 €
Participation de la Ville :	43.16 %	142 348.50 €
Fonds propres de l'organisme :	31,84 %	105 014.99 €

En ZAC, seules les opérations répondant aux exigences environnementales précisées dans la délibération du 18 décembre 2006 peuvent bénéficier d'une aide de la Ville, à hauteur de 35 €/m² de surface utile. Le demandeur justifie de sa volonté d'inscrire l'opération dans cette démarche de développement durable. 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, l'attribution de la présente subvention de la Ville deviendrait sans objet.

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.
- 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 142 348.50 Euros maximum,
- créditer MESOLIA HABITAT sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
 - imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

MME TOUTON. –

Les 91 et 92 peuvent être regroupées. Il s'agit d'accorder des subventions pour dépassement de la surcharge foncière à Mésolia pour qu'ils puissent acquérir en VEFA 2 immeubles dans la ZAC Ginko.

Ces immeubles comprendront 90 logements sociaux pour l'un et 56 logements sociaux pour l'autre.

M. LE MAIRE. –

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ? (Aucune)

ADOpte A L'UNANIMITE