

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 25 mars 2005  
(convocation du 14 mars 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mars Deux Mil Cinq à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mme COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHaire Pierre, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. VALADE Jacques à M. CAZABONNE Alain  
M. BANAYAN Alexis à M. BRON Jean-Charles (jusqu'à 10 h 30)  
M. BANDEL Jean-Didier à M. CANOVAS Bruno  
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 30)  
Mme BRUNET Françoise à M. SIMON Patrick  
M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel  
M. CARTI Michel à M. TURON Jean-Pierre (à compter de 11 h 00)  
M. CASTEL Lucien à M. CASTEX Régis (à compter de 11 h 00)  
Mme CASTANET Anne à M. BELLOC Alain  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette  
M. CAZENAVE Charles à Mme. DARCHE Michelle  
Mme COLLET-LEJUIF Sylvie à Mme. CARTRON Françoise  
M. FAYET Guy à M. PUJOL Patrick  
M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert

M. FLORIAN Nicolas à M. BOBET Patrick (à compter de 12 h 00)  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel (à compter de 11 h 00)  
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. JOUVE Serge (jusqu'à 11 h 20)  
M. MONCASSIN Alain à M. TOUZEAU Jean (à compter de 11 h 00)  
M. HERITIER Michel à M. HOUDEBERT Henri (à compter de 11 h 00)  
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. DAVID Jean-Louis  
Mme PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel (jusqu'à 10 h 30)  
M. PONS Henri à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude  
M. QUANCARD Joël à M. POIGNONEC Michel (à compter de 12 h 00)  
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques (à compter de 10 h 30)  
Mme RAFFARD Florence à Mme. BRACQ Mireille  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 11 h 20)  
Mme VIGNE Elisabeth à M. MERCHERZ Jean

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX SAINT JEAN - Opération de renouvellement urbain - Participation  
de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Décision - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le quartier Saint-Jean à BORDEAUX, qui compte 3554 habitants (RGP 99), est un quartier du Contrat de Ville de l'agglomération bordelaise mais n'est pas classé en ZUS.

Cependant, par décisions conjointes du Ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et du Ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine, en date du 29 mars 2004, le quartier Saint-Jean a été inscrit au programme national de rénovation urbaine et bénéficie, à ce titre, des aides de l'ANRU.

Il correspond au quartier de la gare SNCF associé également au quartier Belcier/C. Vernet situé de l'autre côté de ce pôle d'échanges. D'une façon générale, la situation du quartier reste délicate et se caractérise par la juxtaposition d'une population stable (résidents en habitat traditionnel, personnes âgées, ménages établis en logement social depuis de nombreuses années...) et d'éléments endogènes et exogènes auteurs d'incivilités, voire de délinquance, sur le quartier de la gare proprement dit ou sur le secteur Belcier/Quais.

Ainsi, un certain nombre de paramètres sociaux restent critiques, qu'il s'agisse du quartier ou de la résidence Saint-Jean elle-même.

Le quartier comporte une partie de la population dont les difficultés sociales s'apparentent à celles des quartiers d'habitat social : 48,4 % sont des ménages d'une seule personne, 26 % de familles monoparentales, dont 42 % sans voiture. Le taux de chômage reste élevé (26,2%), le taux féminin atteignant 27,4 %.

Les indicateurs sociaux sur la résidence sont le reflet d'une population fragile : 50 % de retraités, avec 37 % de locataires de plus de 70 ans, 67 % de familles monoparentales, dont 21 % avec enfants ; 66 % des familles bénéficient de l'APL.

Le quartier se situe dans un environnement urbain morcelé et déqualifié, composé de plusieurs sous-quartiers sans réelle unité urbaine et sociale. Les grandes infrastructures routières et surtout ferrées ainsi que les emprises de la gare et du Marché d'Intérêt National cloisonnent l'espace et forment des coupures quasi infranchissables entre les territoires dédiés aux diverses fonctions urbaines :

- le secteur Saint Jean, qui s'agrège autour de la face active de la gare et se tourne vers le centre de Bordeaux puis se prolonge au-delà des boulevards au niveau de la barrière de Toulouse ;
- la Zone de Revitalisation Urbaine (Z.R.U.) Belcier-C.Vernet qui se trouve enclavée entre les voies ferrées, les quais et le pôle agro-alimentaire ; le sous-quartier C. Vernet s'étend en bordure de la commune de Bègles, le long des voies ferrées d'Armagnac.

Le secteur de la gare Saint-Jean est également inclus dans un périmètre PIC URBAN qui s'établit de part et d'autre des rives de la Garonne et qui concerne les territoires en difficulté de reconversion économique et sociale.

Depuis 2000, mais aussi antérieurement avec le dispositif DSQ, le quartier a fait l'objet de réflexions dans le cadre du Contrat de Ville 2000/2006 et un programme d'interventions se déroule actuellement en déclinaison de la convention territoriale de la Ville de Bordeaux.

Les immeubles de la résidence Saint-Jean, construite en 1962 puis rachetée et réhabilitée par la SA Domofrance, à la demande de la ville de Bordeaux en 1989, comptent 440 logements locatifs sociaux. Ils constituent un ensemble imposant de trois barres R+11 qui marquent fortement la composition urbaine d'un secteur essentiellement constitué d'un tissu de maisons de ville traditionnelles et d'immeubles bas ; ce patrimoine est replié sur lui-même, rejetant les circulations à sa périphérie. Les espaces libres sont occupés par du stationnement anarchique, sans aucune valeur résidentielle et urbaine.

Le secteur sud de Bordeaux constitue un territoire de projets qui bénéficie, sur la rive gauche, d'atouts que sont notamment :

- la proximité de la gare, avec l'arrivée du tramway et une amélioration programmée de la desserte T.G.V.
- une situation privilégiée à proximité des grandes voies de desserte de l'agglomération, l'existence de grandes emprises foncières mutables (Abattoirs, emprises S.N.C.F. ...).

En contrepartie, l'évolution de ce secteur est fortement soumise à des stratégies supra communales (politique nationale de développement du T.G.V., politique communautaire de développement économique et de développement des infrastructures, arbitrages entre R.F.F., la S.N.C.F. et la Communauté Urbaine de Bordeaux pour le devenir des emprises ferroviaires...).

La ville de Bordeaux a affirmé au travers de sa contribution au Projet d'Aménagement et de Développement Durable communautaire ses ambitions pour le quartier Saint-Jean.

Elles s'articulent autour de trois points principaux :

- conforter le potentiel de développement des quartiers de gare en affirmant la centralité du pôle de la gare Saint Jean et organiser ce quartier en tenant compte de l'amélioration de la desserte T.G.V. à l'horizon 2015 ;
- asseoir le potentiel de développement économique du quartier sur la dynamique du pôle intermodal ;
- conforter l'attrait résidentiel du secteur Saint-Jean et améliorer les fonctions de proximité.

## **Objectifs et programme du projet**

Le projet a pour objectif de démolir 440 logements, de dédensifier le quartier, de créer de nouveaux îlots résidentiels, de rétablir une trame viaire par la création de deux voies nouvelles, de délimiter les espaces publics et de diversifier l'offre de logements.

Dans le domaine de l'habitat et du logement, il est entendu que la reconstitution de l'offre des logements sociaux démolis s'organise en parallèle à la production du PLH et à sa programmation annuelle.

La diversification sur le site se traduit par la construction de 182 logements sociaux, 69 logements locatifs intermédiaires, 79 logements en accession et 20 logements locatifs libres.

La reconstitution de l'offre sociale démolie se réalise sur site (182 logements), hors site sur la ville de Bordeaux (183 logements dont 60 dans l'opération Centre historique) et sur la commune de Gradignan (10 logements). Il reste à localiser 65 logements sur Bordeaux.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Jean est en adéquation avec les objectifs et les recommandations prévus dans le PLH de la CUB approuvé le 14 décembre 2001. Le PLU arrêté le 07 janvier 2005 reprend les axes forts du projet.

Ce projet a un coût prévisionnel global de 88,36 millions d'euros.

Dans ce contexte, la CUB agit au titre de sa Maîtrise d'ouvrage et en tant que co-financeur de l'opération de construction démolition. La participation de la CUB s'élève à 2 millions d'euros auxquels s'ajoute la participation prévisionnelle à la surcharge foncière pour 960.000 euros et l'élargissement de la rue Eugène Leroy pour un montant prévisionnel de 957.000 euros

La participation de l'ANRU est de 18,01 millions d'euros.

La participation de la commune est de 1.57 millions d'euros.

La participation de la SA Domofrance est de 65.83 millions d'euros (y compris les prêts pour la reconstruction).

## **Programme des actions d'accompagnement**

La Communauté Urbaine de Bordeaux réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage en 2006 et au titre des actions d'accompagnement l'élargissement de la rue Eugène Leroy.

### ***Financement des actions d'accompagnement***

L'élargissement de cette voie dépasse le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Saint-Jean et sera financée à 100 % par les crédits de voirie desserte ; il n'y aura pas de mobilisation de crédits spécifiques Politique de la Ville au titre des actions d'accompagnement. Cette action n'est pas financée par l'ANRU.

L'élargissement de la rue sera réalisé sur une emprise foncière Ville de Bordeaux qui sera cédée à titre gratuit à la Communauté Urbaine. En effet, la cession gratuite du foncier appartenant à la ville de Bordeaux, constitue un apport en nature, contribution de la ville de Bordeaux à l'équilibre de l'opération.

Nom	Coût total TTC	Coût Total HT	Date de réalisation
Elargissement de la rue Eugène Leroy à 14 mètres	957 000	800 167	2006

Les aménagements de compétence communale (éclairage, plantations, espaces verts, éclairage public, mobilier urbain) situés sur les voies sous MO communautaire seront à la charge de la commune. Les services de la Ville et de la Communauté urbaine devront élaborer un projet commun cohérent.

***Participation financière de la CUB au titre du déficit de l'opération de construction démolition***

La Communauté Urbaine de Bordeaux participe au déficit du bilan de démolition des 440 logements du quartier Saint-Jean. Le coût total des dépenses s'élève à 16,556 millions d'euros. La participation de la Communauté qui sera versée à la SA Domofrance est de 2 000 000 € et représente 12 % du montant total des dépenses TTC.

Dépenses		Recettes	
démolitions 440 logements	15 671 000	ANRU	11 696 000
		CUB	1 380 000
		Ville (apport terrain)	610 000
		DOMOFRANCE (fonds propres)	1 985 000
		sous total	15 671 000
voies Saget et Belle Etoile	885 000	ANRU (30%)	265 000
		CUB	620 000
		sous total	885 000
<b>TOTAL</b>	<b>16 556 000</b>		<b>16 556 000</b>

Les 440 logements seront démolis en 3 phases :

2005	2006	2007	2008
140 (Bat B)	140 (C)	0	160 (Bat D et E)

La participation de la CUB sera versée à la SA Domofrance sur production des ordres de service de démolitions et selon l'échéancier suivant :

2007	2008
1 500 000 €	500 000 €

Dans le cadre de cette opération, le bailleur s'engage à réaliser deux voies nouvelles :

Nom	Coût total TTC	Coût total HT	Subvention ANRU (30 %)	Date de réalisation
Création de la rue Saget à classer dans le Domaine public	492 000	411 371	142 000	2006
Création de la rue Belle Etoile à classer dans le domaine public	393 000	328 595	123 000	2007

A l'achèvement de ces deux ouvrages, les deux voies seront classées dans le domaine public de la CUB dès lors qu'elles répondront aux normes communautaires.

La CUB participe indirectement au financement de ces deux voiries à travers la participation versée à Domofrance.

#### ***Participation financière au titre de la surcharge foncière prévisionnelle à verser pour la reconstitution de l'offre sociale démolie***

La dépense prévisionnelle pour la CUB au titre du versement pour dépassement de la charge foncière de référence est de 960.000,00 € pour 217 logements reconstruits sur le territoire de Bordeaux et pour une opération sur le territoire de la commune de Gradignan.

Chaque dossier de surcharge foncière sera instruit dans les conditions de droit commun tel que défini à la fiche N°1 du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville et fera l'objet d'une délibération et d'une convention particulière.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir :

#### **DECIDER**

- d'approuver le projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Jean à Bordeaux tel qu'il est défini dans la convention ci-jointe,

- d'approuver l'attribution, en vertu du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville, à la SA d'HLM Domofrance, maître d'ouvrage de l'opération de construction-démolition de Saint-Jean, d'une participation au déficit de l'opération pour un montant total de 2.000.000,00 euros,
- d'approuver l'imputation de la dépense correspondante au compte 6745-67-72 d'après l'échéancier suivant :

<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>Total</b>
1.500.000,00	500.000,00	2.000.000,00

- d'approuver le principe de la réalisation en 2006 sous maîtrise d'ouvrage CUB de l'élargissement de la rue Eugène Leroy.
- de prendre acte du montant prévisionnel de surcharge foncière de 960.000,00 euros pour la construction de 217 logements sur le territoire de Bordeaux et sur le territoire de Gradignan. Chaque dossier de surcharge foncière sera instruit dans les conditions définies dans la fiche N° 1 du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville et fera l'objet d'une délibération et d'une convention particulière.

## **AUTORISER**

Monsieur le Président à signer la convention de renouvellement urbain de Bordeaux Saint-Jean ci-annexée précisant les modalités de la participation communautaire.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

LE GROUPE DES ELUS COMUNISTES ET APPARENTE VOTE CONTRE - LE GROUPE DES VERTS, MME DELAUNAY, M. JAULT et M. RESPAUD S'ABSTIENNENT

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mars 2005,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

M. JEAN TOUZEAU

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
15 AVRIL 2005**

