

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 22 avril 2005
(convocation du 11 avril 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Avril 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. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, M. DUCASSOU Dominique, Mme EYSSAUTIER Odette, 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. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHaire Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel
M. BRANA Pierre à M. DOUGADOS Daniel
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
Mme. CASTANET Anne à M. CASTEX Régis
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude
Mme. DELAUNAY Michèle à Mme. CARTRON Françoise
M. DELAUX Stéphan à Mme. BRACQ Mireille
Mme. DESSERTINE Laurence à Mme. VIGNE Elisabeth
M. DUCHENE Michel à M. SIMON Patrick
Mme. FAORO Michèle à M. MONCASSIN Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUCASSOU Dominique
M. FAYET Guy à M. BANNEL Jean-Didier
M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude

M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel jusqu'à 10 H 45
M. GUICHOUX Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
M. MANGON Jacques à M. MERCHEZ Jean jusqu'à 11 H 00
M. MILLET Thierry à M. BELLOC Alain jusqu'à 10 H 30
Mme. PALVADEAU Chrystèle à Mme. TOUTON Elisabeth
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
Mme. PUJO Colette à Mme. DARCHE Michelle
M. QUANCARD Joël à M. CASTEL Lucien
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. SEUROT Bernard à M. REBIERE André
M. VALADE Jacques à M. MARTIN Hugues

EXCUSES :

LA SEANCE EST OUVERTE

BEGLES Yves Farges - Opération de renouvellement urbain - Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Décisions - Autorisation

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Historique et contexte général du projet

Le quartier objet de la présente convention se situe dans le Secteur Nord-Est de la commune, avec en limite Nord séparative de Bordeaux, les boulevards.

A l'Est et à l'ouest, il est bordé par deux axes Nord-Sud structurants : la rue Marc Sangnier, la rue Alexis Capelle.

Le quartier s'articule sur plusieurs entités et opportunités intégrées dans le processus de renouvellement urbain :

- La Cité Yves Farges,
- Des friches et terrains mutables.

Le tout couvrant une superficie de 15 ha.

La cité, avec 448 logements datant des années 60, patrimoine de la SEM communale (la SAEMCIB), est le plus grand ensemble de la commune après Maurice Thorez. Elle représente 14 % du parc social de la Ville et 1/3 du parc de la SAEMCIB.

Construite sur une opportunité foncière consécutive au départ d'une usine, elle constitue un îlot urbain en périphérie Sud de Bordeaux, sans véritable accroche sur le tissu urbain bordelais environnant.

Composée de 4 tours de 14 étages et 3 bâtiments bas de 5 niveaux, elle offre un produit logement en rupture avec la forme traditionnelle d'habitat qui domine sur le quartier et souffre d'une perte d'attractivité et d'un marquage social croissant.

Ce processus de marginalisation de la cité observée ces dernières années, renforcé par la requalification de Monmousseau, est à l'origine des premières réflexions sur le devenir du secteur.

Avec 1 444 habitants, le quartier Yves Farges est le quartier le plus jeune de la commune (40 % de moins de 25 ans) et il est aussi celui qui détient le taux de chômage le plus important, quel que soit l'âge et le sexe.

Objectifs généraux du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier Yves Farges s'inscrit dans la continuité des opérations engagées par la ville de Bègles au cours de ces dernières années.

A l'origine, projet de rénovation d'une cité, il est devenu le projet d'un quartier et a conduit à la redéfinition des enjeux de toute la Ville.

Ce projet de renouvellement urbain doit s'attacher à :

- Apporter une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, etc. ...),
- Résidentialiser et permettre une appropriation et une lisibilité des espaces privés et publics,
- Diversifier et pérenniser l'offre de logements,
- Faciliter l'accès à l'éducation, de façon plus large à la culture,
- Intégrer le quartier au niveau de l'espace territorial (ville, agglomération, etc. ...),
- Créer une forme urbaine par les espaces et les constructions existantes ou à venir,
- Structurer le schéma viaire avec le TCSP (tramway et bus en site propre),
- Répondre aux besoins de citoyenneté et tranquillité publique.

Le PLH et le PLU

Avec 32 % de logements sociaux, la Ville de Bègles est en tête des communes de la rive gauche. Les orientations du PLH, pour la ville de Bègles, sont de maintenir le nombre de logement sociaux, tout en assurant une mixité d'accueil, en accroissant l'offre de logement intermédiaire (PLS) et d'accession à la propriété pour des familles à revenu modeste ou moyen.

Les orientations d'aménagement du PLU fixent pour le quartier les objectifs suivants :

- Valoriser, conforter, restructurer les équipements et les services,
- Offrir un habitat pérenne répondant à une demande diversifiée,
- Assurer une mixité des fonctions en utilisant les opportunités foncières existantes,
- Définir un schéma viaire reconstituant une trame de quartier et de Ville.

Le projet urbain, objet de la présente convention est totalement cohérent avec les orientations du PLU sur le secteur.

Le Projet

Le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 4 octobre 2004 par le Comité d'Engagement de l'ANRU.

La ville de Bègles maîtrise aujourd'hui un projet urbain global articulant successivement :

- Un plan d'aménagement intégrant l'arrivée du tramway et du TCSP,
- Un programme de renouvellement et de diversification de l'habitat, intégrant la démolition des tours et la réhabilitation des barres d'Yves Farges et Maurice Thorez,
- La reconstruction de nouveaux programmes sur le site et hors site pour le développement de l'offre,
- Un programme d'équipements et d'activités économiques intégrant :
 - la création d'un pôle économique et culturel « Terres Neuves » sur la friche de l'armée ECMM,
 - le renforcement de l'offre commerciale en articulant avec la création de la place d'Armagnac, une nouvelle entrée du quartier.
- Des principes de recomposition des espaces publics et du stationnement public et résidentiel.

Le programme du projet urbain

1) Démolition de 286 logements locatifs sociaux :

La SAEMCIB est propriétaire des 448 logements de la Cité Yves Farges.

Le plan stratégique patrimonial de la SAEMCIB et le schéma directeur de l'ORU ont prévu la démolition de 286 de ces logements, soit 4 tours de 14 étages comprenant 58 logements chacune et la démolition partielle de 3 barres de 72 logements chacune soit 18 logements démolis par barre.

Les dates de démolition des 286 logements tiennent compte des dates de livraison des logements neufs par la SAEMCIB.

2) La reconstitution de l'offre locative sociale :

CONSTRUCTIONS NEUVES		DEMOLITION	
PROGRAMME	LIVRAISONS	BATIMENT	REALISATION
Marcel Sembat 9 Daguzan 10 Terres Neuves 44 Lacoste 1 43 Lacoste 2 40 ZAC Mairie 10	Juillet 2006 Juillet 2006 Avril 2006 Avril 2006 Juin 2006 Novembre 2005	Cages d'escalier B1 et B2 18 Cages d'escalier A1 et A2 18 Tour C 58 Tour D 58	Novembre 2005 Juin 2006 Mai 2006 Mai 2006
Total 1^e tranche 156		Total 1^e tranche 152	
Ilot C Yves Farges 60 Chantiers Modernes 40 Zac Mairie 30	Février 2007 Février 2007 Février 2008	Cage d'escalier G1 et G2 18 Tour E 58 Tour F 58	Septembre 2006 Avril 2007 Mars 2008
Total 2^e tranche 130		Total 2^e tranche 134	
Total logements neufs 286		Total logements démolis 286	

3) La réhabilitation et la résidentialisation des logements sociaux conservés :

Le dossier présenté à l'ANRU intègre les logements réhabilités de la Cité Yves Farges et ceux de la Cité Maurice Thorez.

- Réhabilitation des 162 logements d'Yves Farges
- La réhabilitation des 406 logements de Thorez (2^{ème} et 3^{ème} tranche des 510 logements).

Les réhabilitations de ces logements, tous situés sur le territoire de la Ville de Bègles, sont apparues inter-dépendantes en raison des démolitions des 286 logements de la cité Yves Farges et de la reconstruction de logements neufs qui vont modifier profondément l'offre locative sociale sur un territoire restreint, les deux cités étant situées à moins de 900 m l'une de l'autre.

4) Aménagement et création des espaces publics :

4-1 Sous maîtrise d'ouvrage communautaire :

Le projet s'articule autour de l'arrivée du tramway et de la réalisation du futur TCSP qui vont constituer l'épine dorsale du quartier rénové et permettre sa desserte depuis le centre de Bordeaux.

La démolition des trois barres et des quatre tours F va permettre de réorganiser l'ensemble de la trame viaire et d'aménager la plate forme du tramway et du TCSP.

4-2 Sous maîtrise d'ouvrage SAEMCIB :

- Pistes cyclables :

Les nouvelles voies de désenclavement du quartier vont permettre de réaliser des pistes cyclables qui offriront la possibilité aux habitants du quartier mais aussi à ceux des autres quartiers de rejoindre la station du tramway.

- Voie nouvelle Sangnier / Capelle :

La nouvelle voie de désenclavement Nord sud réalisée par la CUB sera traversée par une nouvelle voie de désenclavement Est Ouest prolongeant la rue Marc Sangnier vers la rue Alexis Capelle. Celle-ci traversera la friche actuelle des Chantiers Modernes.

- Nouveau tracé de la rue des Mûriers :

Le schéma directeur prévoit de réimplanter la rue actuelle des Mûriers après la démolition prévue en 2007 et 2008 des Tours E et F.

Le requalibrage et la translation de cette voie permet de créer deux nouveaux îlots de construction destinés à des maisons de Ville.

Ces deux îlots permettront de réaliser une offre locative de maisons individuelles à la place des tours E et F et assureront une transition urbaine par rapport aux pavillons de la rue Alexis Capelle.

Ces trente maisons individuelles sont réservées à la Foncière Logement ainsi que les trente logements intermédiaires prévus à la place des Tours E et F dans le cadre des contreparties.

- Le Mail urbain

Il va permettre de résoudre la coupure entre la cité et les anciens bâtiments de l'ECMM.

Le mail sera réalisé à l'emplacement de l'ancien mur d'enceinte militaire.

Il constituera un véritable espace de liaison entre les programmes de logements des nouveaux quartiers et les bâtiments d'activités culturelles et économiques.

- Place d'Armagnac, achat, démolition et transfert du centre commercial

La démolition des entrées B1 et B2 de l'immeuble B, si elle permet la réalisation de la plate forme du tramway et des quais de la station du tramway, ne libère pas un espace suffisant pour assurer le bon fonctionnement de l'échange intermodal bus- tramway et créer un véritable espace de vie, d'échange et d'activité.

Le schéma directeur prévoit la création d'une place autour de la tête de station de la ligne de tramway, véritable pôle urbain de services pour le quartier.

Autour de cette place la reconstruction de nouveaux immeubles, par des promoteurs immobiliers privés permettra de réaliser en pieds d'immeubles des locaux destinés au transfert et au regroupement d'activités dispersées dans le quartier.

La réalisation de cette place nécessite de démolir le petit centre commercial en difficulté qui a déjà été fermé et de transférer sa supérette ainsi que les trois commerces intégrés (boulanger, coiffeur, teinturerie).

- Les contre allées

Le boulevard JJ Bosc qui longe le quartier Yves Farges/Terres neuves est constitué d'une emprise 2 fois 2 voies avec un alignement de platanes de part et d'autre du boulevard.

Aujourd'hui, le petit centre commercial est desservi par une bretelle qui se prolonge par une courte allée située derrière les platanes.

Le projet de la place du tramway consiste en la reconstitution d'un front bâti le long du boulevard ; il prévoit aussi le maintien d'une desserte des pieds d'immeubles par les contre allées existantes qui doivent faire l'objet de travaux de requalification pour améliorer leur qualité urbaine et leur fonction d'accès aux commerces de la place.

- L'aménagement du terrain ECMM

Pour réaliser le premier programme de logements de la 1^{ère} tranche, il est nécessaire d'utiliser une partie des terrains de l'ECMM. Compte tenu de la nature des sols laissés par le Service des Armées, il est nécessaire d'entreprendre des travaux de dépollution et de terrassement justifiant une participation de l'ANRU sans laquelle l'équilibre de l'opération de logements sociaux est impossible à réaliser.

4-3 Sous Maîtrise d'ouvrage Ville

- Les aménagements urbains Maurice Thorez :

Le projet prévoit de réaménager la voie centrale des pompiers en esplanade inter-quartiers. Celle-ci permettra d'assurer une continuité urbaine entre la cité Maurice Thorez et la cité des Goélands. La reconfiguration du parking du centre commercial en véritable place urbaine constituera le nouveau pôle de vie du quartier.

- Les aménagements urbains Yves Farges :

La requalification de la Cité Yves Farges nécessite une forte revalorisation des espaces délaissés ou dégradés. Ceux-ci ont fait l'objet de nouveaux projets dans le cadre du schéma directeur.

Les espaces verts aujourd'hui dispersés sont rassemblés au centre du quartier. Le projet concerne 2,2 ha. Il s'agit d'un parc urbain composé à partir de plusieurs jardins à thème :

- ✓ Le parc urbain de proximité (réalisation en 2008).
- ✓ Le jardin du cloître (réalisation en 2007).
- ✓ Le jardin des musiques (réalisation en 2006).

5) Le programme des Equipements publics et locaux associatifs sous Maîtrise d'ouvrage Ville :

1- Le Forum des Terres Neuves

Il s'agit d'un lieu qui accueillera la vie associative préexistante avec une volonté de l'ouvrir plus largement sur la Ville. Une réflexion est engagée avec la Caisse d'Allocations Familiales pour la création d'un centre culturel social.

2- Bâtiment des Musiques amplifiées

Implanté récemment sur le site, le cabinet du Docteur Larsène dispose de locaux de cours, studio d'enregistrement et de répétition. Il s'agit de compléter cette structure par l'aménagement d'un bar à son, lieu de vie et de diffusion de type café musique.

3- Compagnie de spectacle vivant :

Les initiatives en matière des arts vivants représentent un potentiel en terme de lien social et d'implication des populations locales.

Deux associations sont pressenties pour investir deux bâtiments pour en faire des lieux d'exposition de création, des salles de réception d'ateliers, des espaces de formation.

4- Le musée de la Création Franche :

Actuellement implanté sur une ancienne maison d'habitation depuis 1989, il est dédié à l'art brut.

Le projet est d'investir un bâtiment des Terres Neuves sur deux plateaux de 600 m².

Ce projet global a un coût total de 78,97 M€.

La participation de l'ANRU est de 25,87 M€.

Les recettes foncières s'élèvent à 10,87 M€.

La participation de la Ville de Bègles est de 6,38 M€.

Modalités de l'intervention de la Communauté Urbaine de Bordeaux :

Participation à la démolition

La Communauté participe au déficit du bilan de démolition de 286 logements de la Cité Yves Farges, tel qu'il figure en annexe.

Le coût total des dépenses de démolition s'élève à 13 798 254 € TTC. La base de financement de ces démolitions est arrêtée à 12 623 236 €. La participation de la Communauté s'élève à 2 179 892 €, soit 17,27 %.

La participation sera versée à la SAEMCIB selon l'échéancier contractuel suivant, sur présentation des ordres de service de démolition :

1M€ en 2005

600 000€ en 2006

579 892€ en 2008

Le plan de financement des démolitions s'établit comme suit :

Base de financement TTC	ANRU	CUB	Bailleur	Conseil Général	Recettes foncières
12 623 236	9 694 298	2 179 892	352 002	143 000	254 044
100 %	76,8 %	17,27 %	2,79 %	1,13 %	2,01 %

A l'achèvement des opérations de démolition, le solde de la participation de la Communauté sera versé sur production d'un tableau récapitulatif des factures certifiée, d'un bilan final d'opération et des copies des factures acquittées et certifiées. La participation de la Communauté est forfaitaire et non révisable à la hausse. Si le montant réel TTC des dépenses de l'opération s'avère inférieur au bilan prévisionnel, la participation de la Communauté sera réduite et recalculée en fin d'opération, au prorata du montant TTC des dépenses d'assiette.

Classement dans le domaine public des voies

Les voies suivantes seront classées dans le domaine public dès lors qu'elles répondront aux normes communautaires :

- La voie nouvelle rue des mûriers
- Le mail central
- Les contre allées sur le boulevard
- L'allée des Pruniers (entre la rue des Mûriers et le futur tramway)
- Le lien TCSP / mail central (prolongement de l'allée des Pruniers)
- Le lien transversal TCSP/voie nouvelle ECMM (le long de la quarantaine de logements prévus)

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 Yves Farges à Bègles tel qu'il est défini dans la convention ci-jointe,
- en vertu du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville, l'attribution à la SAEMCIB, maître d'ouvrage de l'opération de construction-démolition, d'une participation au déficit de l'opération pour un montant total de 2.179 892 euros,
- l'imputation de la dépense correspondante au compte 6745-67-72 d'après l'échéancier suivant :

2005	2006	2008
1 000 000	600 000	579 892

AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention de renouvellement urbain de Bègles Yves Farges ci-annexée, précisant les modalités de la participation communautaire.

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

Le groupe des élus communistes et apparenté s'abstient.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 avril 2005,

Pour expédition conforme,
le Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
26 AVRIL 2005**

M. Alain ROUSSET

