

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 8 juillet 2005  
(convocation du 27 juin 2005)

Aujourd'hui Vendredi Huit Juillet 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, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, 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. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, 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, Mme CASTANET Anne, M. CAZENAVE Charles, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, 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, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. TAVART Jean-Michel.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. CHAUSSET Gérard à Mme. CURVALE Laure  
Mme. FAYET Véronique à Mme. BRACQ Mireille  
M. GELLE Thierry à M. REBIERE André  
Mme. LACUEY Conchita à M. PIERRE Maurice  
M. BAUDRY Claude à M. ANZIANI Alain  
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert  
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert  
M. CASTEL Lucien à M. BREILLAT Jacques  
M. CASTEX Régis à M. CAZABONNE Alain  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Jean-Louis  
M. CHAZEAU Jean à M. GUICHARD Max  
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. BRANA Pierre  
M. COUTURIER Jean-Louis à M. MOULINIER Maxime  
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude  
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette  
Mme. DELAUNAY Michèle à M. RESPAUD Jacques  
M. DELAUX Stéphan à Mme. DESSERTINE Laurence

M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel  
M. GRANET Michel à Mme. LIMOUZIN Michèle  
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri  
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. JUNCA Bernard  
M. JOUVE Serge à Mme. DUMONT Dominique  
M. LOTHaire Pierre à M. MANSENCAL Alain  
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre  
M. MANGON Jacques à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia  
Mme. PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel  
M. PONS Henri à M. MERCHERZ Jean  
M. REDON Michel à M. JAULT Daniel  
M. SIMON Patrick à Mme. RAFFARD Florence  
Mme. TOUTON Elisabeth à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude  
Mme. VIGNE Elisabeth à M. SOUBIRAN Claude  
Mme. WALRYCK Anne à M. DUCHENE Michel

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BASSENS - Projet de renouvellement urbain du quartier Meignan - Décision -  
Autorisation**

Monsieur TURON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le projet de renouvellement urbain de ce territoire s'articule autour des objectifs du Programme Local de l'Habitat, en développant l'offre de logements sociaux et en promouvant la mixité dans les nouveaux programmes. L'opération de construction/démolition de la "Cité Meignan" est d'ailleurs inscrite comme l'un des objectifs communaux prioritaires de la Ville de Bassens dans l'avenant du PLH approuvé le 14 décembre 2001.

La Résidence "Meignan", construite en 1963 puis réhabilitée en 1988, compte actuellement 102 logements collectifs, répartis en 8 bâtiments R+3 avec ½ sous-sol enterré. La typologie des logements est composée de 51 T3 d'une surface habitable de 50 à 56 m<sup>2</sup>, et de 51 T4 de 58 à 65 m<sup>2</sup>.

Elle a connu ces dix dernières années une dégradation de son fonctionnement social et de son image, et donne aujourd'hui des signes de dysfonctionnements importants :

- difficultés sociales et nombre croissant de familles fragilisées,
- montée de la violence, problèmes récurrents de dégradations physiques et sentiment d'insécurité,
- sentiment d'isolement des habitants, de mise à l'écart au sein du quartier,
- décalage complet du produit logement en terme de taille, de confort, ...

La Résidence « Meignan » véhicule ainsi une image négative et stigmatisée, étant désormais perçue comme une cité "à problèmes".

Afin de mieux appréhender les enjeux tant urbains que sociaux sur cette Résidence, une étude préalable de Diagnostic Social et Urbain a été lancée par Gironde Habitat, en partenariat avec la Ville de Bassens, l'État, le Conseil Général et la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur la base d'un cahier des charges validé par les différents partenaires.

Les conclusions de l'étude, validées par le Comité de Pilotage, ont écarté la solution d'une réhabilitation trop coûteuse et trop peu pertinente. Ainsi, la décision a été prise d'engager une opération de construction/démolition de cette Résidence, avec un réaménagement des voies internes, des voiries périphériques et des stationnements, ainsi que la création de cheminements piétons et de liaisons douces reliant les différents équipements publics du quartier Meignan.

## 1 LE PROGRAMME DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 1-1 Le programme de logement

Le projet de renouvellement urbain du quartier s'articule autour de la démolition de 102 logements et la construction de 150 logements offrant une plus grande diversité aussi bien du point de vue de la forme d'habitat - collectifs R+3, individuels, de la typologie, allant du T2 au T5, des niveaux de loyers et des niveaux de revenus des futurs habitants – 63 PLUS CD, 39 PLUS et 48 PLS.

1 <sup>ère</sup> tranche	T2	T3	T4	T5	TOTAL
<b>Logements collectifs</b>	11	42	8	2	<b>63</b>
<b>TOTAL</b>	11	42	8	2	<b>63</b>

2 <sup>ème</sup> tranche	T2	T3	T4	T5	TOTAL
<b>Logements collectifs</b>	23	41	11	2	<b>77</b>
<b>Logements individuels</b>	-	-	10	0	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>	23	41	21	2	<b>87</b>

TOTAL	T2	T3	T4	T5	TOTAL
<b>Logements collectifs</b>	34	83	19	4	<b>140</b>
<b>Logements individuels</b>	-	-	10	0	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>	34	83	29	4	<b>150</b>

Les 63 logements PLUS CD de la 1<sup>ère</sup> tranche de construction seront réservés au relogement des locataires en place.

Conformément à sa Charte Qualité pour les Opérations de Construction – Démolition, GIRONDE HABITAT s'engage à étudier la mise en place d'une aide à la quittance pour les familles présentant des difficultés financières dans le cadre du relogement, au regard de leur taux d'effort et de leur reste à vivre.

Les solutions de relogement et la mise en place de dispositifs ayant pour objectif de permettre au locataire d'entrer dans son nouveau logement dans des conditions de solvabilisation sécurisante seront étudiées dans le cadre du Comité de Relogement.

L'opération de construction est inscrite dans la programmation triennale :

PROGRAMMATION FINANCEMENT	2005	2007
PLUS - CD	63	
PLUS		39
PLS		48

## 1.2. L'aménagement des espaces résidentiels

Le programme de reconstruction des logements s'accompagne de **l'aménagement des espaces résidentiels sous maîtrise d'ouvrage GIRONDE HABITAT**, soit :

- l'aménagement des voies de desserte,
- la réalisation des places de stationnement,
- la création des espaces verts communs,
- la reprise des réseaux

La **résidentialisation** de l'opération sera réfléchie dans le sens d'une écriture urbaine et d'une lisibilité des espaces, publics et privés. Dans ce cadre, GIRONDE HABITAT ne clôturera pas les espaces extérieurs de sa Résidence, afin de garantir une perméabilité vers le Parc Meignan et inversement. La résidentialisation s'attachera donc à établir une différenciation claire des usages publics et privés, au travers des aménagements (matériaux, mobiliers, végétation, ...).

L'aménagement de la **rue de Meignan** sera **sous maîtrise d'ouvrage GIRONDE HABITAT**.

En effet, celle-ci n'assure aujourd'hui qu'un rôle de desserte de la Résidence éponyme. Son emprise sera portée à 9 m pour intégrer du stationnement longitudinal, notamment au contact du Parc Meignan. Par ailleurs, afin de limiter le trafic automobile et d'affirmer un caractère résidentiel, elle fera l'objet d'un traitement de type "zone 30".

### **1.3. Les actions d'accompagnement sous maîtrise d'ouvrage communautaire ou Ville de Bassens**

Les voies publiques bordant l'opération seront réaménagées concomitamment à la reconstruction de la Résidence "Meignan", et seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la CUB.

Ces aménagements ont été étudiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, en concertation avec la Ville de BASSENS et les services de la 1ère circonscription de voirie de LA CUB.

Le programme des travaux prévoit la reprise des profils de voirie, les adaptations des réseaux, la mise en place d'un nouvel éclairage public et la création d'espaces verts d'accompagnement.

#### Rue Camille Julian

Voie structurante pour la Ville de BASSENS, elle est amenée à devenir une voie de liaison intercommunale vers la Ville de CARBON BLANC. D'une emprise totale de 16,00 m, elle intègre un trottoir cyclable de part et d'autre de la voie, une diminution de la largeur de la chaussée, et l'introduction de stationnement longitudinal et de plantations. En terme de fonctionnement et de sécurité routière, des aménagements particuliers seront prévus aux croisements des dessertes internes de la Résidence.

#### Rue Lafontaine

Cette voie a un rôle structurant à l'échelle de la Commune, et doit se renforcer comme liaison "verte" entre la Cité du Bousquet et le Domaine de Beauval, et au-delà en tant que maillage vers le Parc Intercommunal des Coteaux. L'emprise de la voie est portée à 16 m, afin de pouvoir intégrer une piste cyclable bidirectionnelle en site propre et du stationnement longitudinal planté.

#### Rue Larocheffoucauld

Cette voie de desserte résidentielle assure l'interface entre la Résidence "Meignan" et le tissu pavillonnaire environnant. Elle reste dans son emprise actuelle mais le partage de la voie est revu de manière à dégager du stationnement longitudinal par une réduction de la largeur de la chaussée.

Par ailleurs, les aménagements d'accompagnement comprennent le retraitement d'espaces verts publics existants ou à créer, pour renforcer l'image verte de ce quartier résidentiel. Ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la VILLE DE BASSENS.

#### Le Parc Meignan

Cet espace boisé communal constitue un élément majeur de l'identité et de la qualité du quartier. Une partie est classée en EBC dans le POS compte tenu de la présence d'arbres anciens d'allure majestueuse (chênes, marronniers et platanes). Le Parc Meignan fera l'objet d'un réaménagement global.

### La Place Meignan

Cet espace engazonné, propriété GIRONDE HABITAT, constitue aujourd'hui un délaissé déconnecté des espaces d'habitat, situation accrue par l'existence d'un giratoire à l'angle des rues Camille Jullian, Larochefoucauld et Foch. Cet espace sera rétrocédé à la Ville de BASSENS qui l'aménagera ultérieurement en espace vert communal.

#### **1.4. La répartition des Maîtrises d'ouvrage**

- LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX assurera la Maîtrise d'Ouvrage du retraitement et de l'aménagement des voies publiques périphériques : la rue Camille Jullian, la rue Lafontaine et la rue Larochefoucauld.
- LA VILLE DE BASSENS assurera la Maîtrise d'Ouvrage de l'aménagement des espaces verts publics, ainsi que de la reprise de l'éclairage public et de l'enfouissement des réseaux.
- GIRONDE HABITAT assurera la Maîtrise d'Ouvrage du programme de reconstruction de logements et de l'aménagement des espaces résidentiels, inclus la Rue Meignan.

## **2 - LE FINANCEMENT DU PROGRAMME**

Chacun des partenaires s'engage à financer l'opération de renouvellement urbain selon ses politiques d'intervention et ses domaines de compétences :

- L'ETAT, selon ses disponibilités financières, au titre de la subvention pour la reconstruction des logements en financement PLUS-CD et PLUS, et de l'agrément pour les financements PLS.
- LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX au titre du retraitement des voies publiques périphériques, dans le cadre de l'enveloppe communale.
- LA VILLE DE BASSENS de l'aménagement des espaces verts publics, ainsi que de la reprise de l'éclairage public et de l'enfouissement des réseaux.
- GIRONDE HABITAT au titre de la démolition et de la reconstruction des logements et de l'aménagement des espaces résidentiels.

Parallèlement, LE CONSEIL GENERAL contribue au montage financier de cette opération au titre de la garantie des emprunts réalisés par GIRONDE HABITAT, et de la Direction Solidarité Gironde, par le versement d'une subvention accordée dans le cadre général du financement des opérations de construction de logements sociaux, selon la stratégie d'intervention sur le département.

## **2.1. Démolition – Déménagement – Accompagnement Social**

La démolition de la Résidence "Meignan" est réalisée en trois tranches, définies au regard des nécessités du relogement des locataires, soit :

- une 1ère tranche de démolition de 24 logements en mai 2005
- une 2ème tranche de démolition de 66 logements en septembre 2007
- une 3ème tranche de démolition de 12 logements en septembre 2009

Le coût global de la déconstruction et de la libération des terrains dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain s'élève à 634 745 € T.T.C et sera intégralement pris en charge par Gironde Habitat. Aucune subvention n'est demandée aux partenaires.

## **2.2. Opération de reconstruction de 150 logements**

Le projet de renouvellement urbain intègre la reconstruction de 150 logements, répartis en 63 PLUS CD, 39 PLUS et 48 PLS, ainsi que l'aménagement des espaces résidentiels.

Le coût global de l'opération s'élève à **12 656 133 € T.T.C.**

## **2.3. Aménagements des voiries et espaces publics**

(Estimations des coûts des travaux fournis par les services de LA CUB - 1<sup>ère</sup> Circonscription de Voirie, et de la VILLE DE BASSENS - Services Techniques, mars 2005).

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX intervient au titre des aménagements d'accompagnement pour les voies publiques bordant l'opération, dans le cadre de l'enveloppe voies de desserte - commune de Bassens, programmation 2008 et années ultérieures.

VOIES PUBLIQUES	INVESTISSEMENT
Rue Camille Jullian	<b>340 000 € T.T.C.</b>
Rue Lafontaine	<b>271 000 € T.T.C.</b>
Rue Larochefoucauld	<b>285 000 € T.T.C</b>
<b>INVESTISSEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>896 000 € T.T.C.</b>

La VILLE DE BASSENS intervient au titre des aménagements d'accompagnement, pour le retraitement des espaces verts publics, l'éclairage public et l'enfouissement des réseaux.

POSTES	INVESTISSEMENT
<b>Eclairage public</b>	<b>72 000 € T.T.C.</b>
<b>Enfouissement des réseaux</b>	<b>30 000 € T.T.C.</b>
<b>Plantations d'accompagnement voiries</b>	<b>110 000 € T.T.C.</b>
<b>Traitement du parc Meignan</b>	<b>10 000 € T.T.C.</b>
<b>Ilot Laroche Foucauld</b>	<b>12 000 € T.T.C.</b>
<b>Aires de jeux</b>	<b>50 000 € T.T.C.</b>
<b>INVESTISSEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>284 000 € T.T.C.</b>

#### 2.4. Volet Foncier – Domanialités

Pour la réalisation du projet il sera nécessaire de déclasser une voie existante classée dans le domaine public communautaire pour 1915 m<sup>2</sup> et de céder le foncier à titre gratuit, étant donné que Gironde Habitat reconstitue une voie de même fonctionnalité. En effet, Gironde Habitat réalisera la voie nouvelle Meignan d'une surface de 2306 m<sup>2</sup>, qui sera rétrocédée gratuitement à la CUB et classée ultérieurement dans le domaine public. Egalelement, Gironde Habitat cédera gratuitement 758 m<sup>2</sup> à la CUB pour l'élargissement de la rue Lafontaine et Camille Julian.

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

#### APPROUVER

- le projet de renouvellement urbain du quartier Meignan,
- le financement du programme de voirie correspondant sur les crédits de l'enveloppe communale, programmation 2008/2009,
- les principes des échanges et cessions foncières décrits dans la convention et nécessaires à la réalisation du projet ainsi que la répartition des domanialités à l'issue du projet.

#### AUTORISER :

Monsieur le Président à signer la convention ci-annexée.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 8 juillet 2005,

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

REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
28 JUILLET 2005

M. JEAN TOUZEAU