

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

-----  
**EXTRAIT**  
**DU**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU**  
**CONSEIL DE COMMUNAUTE**  
-----

**Séance du 27 octobre 2006**  
**(convocation du 16 octobre 2006)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Octobre Deux Mil Six 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. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, , Mme EYSSAUTIER Odette, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BRON Jean-Charles, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZABONNE Didier, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle 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, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FERILLOT Michel, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GUICHOUX Jacques, 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. JUPPE Alain, Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, 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. BANNEL Jean-Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 20)  
M. BRANA Pierre à Mlle. COUTANCEAU Emilie  
M. DAVID Alain à Mme. CARTRON Françoise  
M. DOUGADOS Daniel à Mme de FRANCOIS Béatrice (absent de 10 h à 11 h)  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues  
M. GELLE Thierry à M. CASTEX Régis  
M. SEUROT Bernard à M. BELLOC Alain  
M. VALADE Jacques à M. DUCASSOU Dominique  
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. FLORIAN Nicolas

M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max  
M. FEUGAS Jean-Claude à M. MAURIN Vincent  
M. GRANET Michel à M. MONCASSIN Alain  
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain  
Mme. LIMOUZIN Michèle à Mme. FAORO Michèle  
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
M. NEUVILLE Michel à M. MILLET Thierry (à partir de 11 h 00)  
Mme. PARCELIER Muriel à M. BREILLAT Jacques  
M. REDON Michel à Mme. DELAUNAY Michèle  
M. RESPAUD Jacques à M. JAULT Daniel

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Lormont - Génicart**  
☐ **Opération de renouvellement urbain**  
☐ **Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux**  
☐ **Décision - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Ville de Lormont a lancé un programme de renouvellement urbain ambitieux sur le quartier de Génicart avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs sociaux (Domofrance, Aquitanis, Maison Girondine), du GIP, de la CUB et d'autres partenaires. Initialement élaboré dans le cadre du GPV des Hauts-de-Garonne, et de la délibération du 19 janvier 2001, cette opération comportait la démolition de 72 logements. Ce projet a depuis subi des évolutions substantielles dans le nouveau cadre d'élaboration des conventions de rénovation urbaine en ZUS, le nombre de logements démolis étant ainsi porté à 897 logements au total. L'objet de la présente délibération est d'approuver le programme de rénovation urbaine, d'approuver la participation financière de la Communauté au projet et de signer la convention multipartenariale.

## 1 – DIAGNOSTIC

Avec **10% de la surface du territoire communal, le quartier de Génicart constitue le plus gros quartier d'habitat social de la rive droite**. L'habitat collectif y est très majoritaire et la part de logements sociaux dominante (77% de logements sociaux sur le quartier et 62% sur la commune).

Le quartier Génicart accueille **50% de la population totale de Lormont**, soit près de 10 500 habitants.

Les indicateurs de gestion des principaux bailleurs sociaux sont parmi les plus bas de leurs parcs respectifs avec par exemple :

- 81% des ménages avec des ressources inférieures à 60% du plafond de ressource HLM pour le secteur dit "Génicart 3" (Aquitanis)
- 75% des ménages avec des ressources inférieures à 60% du plafond de ressource HLM pour "Génicart 1" (Domofrance).

Le tissu urbain de Génicart est hétérogène, partagé entre grands ensembles (habitat collectif dont 13 tours à R+18 répartis entre 7 bailleurs), lotissements pavillonnaires, copropriétés privées et grandes infrastructures routières et commerciales.

L'intervention sur ce quartier a été jugée prioritaire par les partenaires.

## 2 – OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET

De janvier à octobre 2002, le quartier Génicart a fait l'objet d'une étude sociologique et urbaine commandée par la Ville de Lormont et réalisée par une équipe composée d'un architecte-urbaniste, d'un sociologue et d'un paysagiste (MM. Bouzou, Mandouze, Gastel).

Cette étude a abouti à l'élaboration du plan d'aménagement d'ensemble de Génicart.

Trois enjeux majeurs ont été retenus pour fonder le renouvellement urbain et social de Génicart :

- Intégrer le site comme partie prenante du territoire communal,
- Offrir une meilleure lisibilité des différents territoires,
- Mettre en place les conditions territoriales d'une diversité sociale.

Pour répondre à ces enjeux, sept objectifs généraux ont été arrêtés :

1. Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle
2. Valoriser une centralité urbaine au cœur du quartier liée à l'opportunité du tramway, assurant la diversité des fonctions urbaines,
3. Réintégrer Génicart au reste de la commune et de l'agglomération,
4. Désenclaver le quartier par un travail sur la trame viaire et les cheminements internes, notamment sur les liaisons inter quartiers
5. Dédensifier et diversifier l'habitat
6. Promouvoir une meilleure lisibilité du territoire
7. Conforter les qualités paysagères du site.

### 3 – LE PROGRAMME

#### 3 – 1 - l'Habitat

##### **Il est prévu de recomposer les principaux secteurs d'habitat social**

Il s'agit de dédensifier les secteurs les plus denses par des démolitions-reconstructions ciblées sur trois secteurs : 199 logements démolis en 2009 dans le secteur de "Génicart 3" (Aquitanis), 324 logements démolis dans le secteur des "Cimes" (Maison Girondine) en 2010 et 374 logements démolis dans le secteur de "Génicart 1" (Domofrance) de 2006 à 2008, soit près de 897 logements démolis au total.

Les logements démolis seront en partie reconstruits sur site, en utilisant une opportunité foncière tel que le site de la Ramade/Benito. Seront reconstruits 618 logements sur les secteurs de démolition tous produits confondus (à terme) et près de 360 logements sur le site de la Ramade. On notera que ce programme à terme intègre le principe de diversification de l'offre de logements par des produits en accession, logement social intermédiaire et locatif libre.

Enfin le programme consiste en un important programme de résidentialisation (2 101) et de réhabilitations (1 899) des bâtiments conservés.

##### **La reconstitution de l'offre sociale démolie (règle du 1 pour 1)**

Le projet répond aux principes de reconstitution de l'offre sociale démolie. Une partie de cette offre sera localisée ultérieurement. A ce jour, 249 logements restent à localiser, soit 27% du programme de logements démolis. La reconstitution se fait en grande partie sur la ville de Lormont (65%) ; et 8% des logements reconstitués sont localisés hors communes.

##### **Aquitanis**

Construction au total de 190 logements PLUS CD et de 9 PLAI, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 42 logements collectifs PLUS CD (immeuble Plantagenêt) à partir du premier semestre 2007
- Construction **hors site** de 86 PLUS CD sur la commune de Lormont, soit :
  - 13 logements individuels et 8 logements collectifs sur le secteur du Grand Tressan, déjà financés en "opération urgente 2005" par l'Agence,
  - 35 logements collectifs rue Edouard Herriot construits à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
  - 30 logements collectifs dans le secteur des 4 Pavillons construits à partir du premier semestre 2010 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction **hors site** de 9 logements individuels PLAI sur la commune de Lormont en tissu diffus à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction de 62 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

### Domofrance :

Construction au total de 374 logements PLUS CD, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 150 logements PLUS CD, soit :
  - 21 logements collectifs rue Rabelais (îlot Ronsard Nord), financés en "opération urgente 2005" par l'Agence
  - 25 logements collectifs rue Montaigne (îlot centre 1), construits à partir du deuxième semestre 2006
  - 50 logements collectifs sur la voie nouvelle (îlot centre 2), construits à partir du deuxième semestre 2006
  - 54 logements collectifs rue Montaigne (îlot nord 2), construits à partir du deuxième semestre 2008
- Construction **hors site** de 58 logements collectifs PLUS CD sur la commune de Lormont (terrain "Bénito"), construits à partir du deuxième semestre 2006
- Construction **hors site** et **hors commune** de 27 PLUS CD sur la commune de Mérignac construits à partir du deuxième semestre 2006 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction de 119 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction de 20 logements PLUS CD par le bailleur Habitation Economique à Lormont (FJT).

### Maison Girondine :

Construction de 324 logements PLUS CD au total, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 96 logements collectifs PLUS CD, construits à partir du deuxième semestre 2010
- Construction **hors site** de 110 PLUS CD sur la commune de Lormont ("terrain Bénito"), construits à partir du deuxième semestre 2006
- Construction **hors site** et **hors commune** de 50 PLUS CD (commune d'Ambarès et ZAC communautaire) construits à partir du premier semestre 2008
- Construction de 68 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

### *La diversification des logements sur le site de projet*

Génicart 3/Bois Fleuri		Les Cimes		Génicart 1		Bénito	
- 199 démolitions		- 324 démolitions		- 374 démolitions			
- 42 PLUS CD	41%	- 96 PLUS CD	58%	- 150 PLUS CD	53%	- 168 PLUS CD (dont 110 Maison Girondine et 58 Domofrance)	47%
- 45 PLS	44%	- 13 PLS	8%	- 40 PLS	14%	- 45 PLS (Domofrance)	14%
- 15 Foncière	15%	- 57 Foncière	34%	- 33 Foncière	12%	- 80 Foncière (Domofrance)	22%
				- 60 accessions	21%	- 61 accession (dont 51 Domofrance et 10 Maison Girondine)	17%
<b>Total : 102</b>		<b>Total : 166</b>		<b>Total : 283</b>		<b>Total : 354</b>	

Au total :

- 143 logements PLS
- 185 logements Foncière Logements
- 121 logements en Accession
- 456 logements PLUS - CD

### **3 – 2 - Le programme d'aménagement et création d'espaces publics**

Le programme consiste à **ouvrir et désenclaver le quartier, valoriser une centralité urbaine au cœur de Génicart : l'Espace Public Central et à renforcer la trame viaire et paysagère**

**Le projet s'organise autour de l'espace public central, c'est-à-dire la** requalification urbaine du site de l'esplanade François Mitterrand située au centre de Génicart susceptible de permettre l'accueil de fonctions diverses et un réinvestissement de cet espace par les habitants. Le projet prévoit aussi la création d'une nouvelle entrée de quartier depuis l'avenue de Paris pour desservir toute la partie Est de Génicart 1, et organise l'aménagement du terrain Benito. L'avenue de Paris est par conséquent totalement requalifiée et reconfigurée pour devenir un axe structurant du quartier et réduire l'effet de coupure urbaine entre le quartier de Génicart 1 et celui de la Ramade/Benito.

- Egalement le projet consiste à reconfigurer la trame viaire de "Génicart 3" sur le principe d'une voie est-ouest reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri à requalifier les voies existantes structurantes nord-Sud et Est-Ouest, à créer des liaisons interquartiers nouvelles, à mettre en valeur les itinéraires piétons et cyclistes. Ce programme fera l'objet d'un traitement de qualité en accord avec le Plan d'Embellissement de la commune (sur les volets éclairage public, mobilier urbain, couleur et espaces verts).

### **3 – 3 - Le programme d'équipements publics**

Le projet consiste à **revaloriser le territoire par la refonte du dispositif scolaire autour de la notion de pôle éducatif**

- Démolition et reconstruction de deux écoles maternelles (Suzanne Lacorre et Eugène Leroy) en lien avec la recomposition urbaine des quartiers "Génicart 3" et "Génicart 1"
- Recentrage autour de pôles scolaires, existants ou à créer (Marcel Pagnol, Rostand-Lurçat, la Ramade)

**Mise à niveau des équipements dans le domaine culturel et sportif**

- Création d'un pôle culturel sur le site du Bois Fleuri autour de la construction d'une médiathèque
- Réhabilitation d'équipements sportifs et culturels (salle Léo Lagrange, gymnase Georges Brassens, salle Camus, centre social et culturel) et d'équipements de proximité (Point d'Animation Alpilles-Vincennes)

## **4 – LE FINANCEMENT DU PROGRAMME ET LES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE URBAINE DANS LE PROJET**

Compte tenu des évolutions conséquentes de ce projet dans le nouveau cadre d'intervention de l'ANRU et de son règlement d'intervention qui s'impose unilatéralement aux collectivités locales, la Communauté Urbaine, pour ne pas obérer sa réalisation a modifié sa participation financière de manière tout aussi substantielle.

Ainsi aux engagements financiers initiaux (GPV) de 2 811 000 euros se substituent les engagements suivants de 11 982 820 euros tels que décrits ci-après. Cette augmentation concerne essentiellement, outre les actions d'accompagnement et la voirie d'intérêt communautaire, des interventions nouvelles de la communauté particulièrement sur les groupes scolaires et le réseau de chaleur.

Il convient également de ne pas oublier que le projet de tramway et les travaux concomitants déjà effectués pour un montant de 26,8M€, bien que n'étant pas retenus par l'ANRU dans le champ de cette convention, participent pleinement à la requalification des espaces publics de ces territoires. De plus les interventions réalisées ou programmées dans les écoles communautaires représentent un investissement de près de 4M€ (Albert Camus et Jean Lurçat).

### **4 – 1 - Actions sous maîtrise d'ouvrage communautaire au titre des actions d'accompagnement - Politique de la Ville**

La CUB s'engage à réaliser un programme d'aménagement d'espaces publics et de voiries au titre des actions d'accompagnement dont le plan de financement figure en annexe.

Le montant total TTC de ces travaux d'accompagnement sous maîtrise d'ouvrage communautaire s'élève à 8 166 138 €.

Action accompagnement espaces publics	Coût Total TTC	Coût Total HT	ANRU		CUB crédits GPV	
			Montant HT	%	Montant HT	%
avenue de paris 4 séquences	3 695 334	3 089 744	772 436	25	2 317 308	75
rue Montaigne	1 728 000	1 444 816	361 204	25	1 083 612	75
rue des Garosses	549 000	459 030	114 758	25	344 273	75
liaison jean zay cantelaudette	158 000	132 107	33 027	25	99 080	75
rue rabelais	848 732	709 642	177 411	25	532 232	75
rue Lavergne/Condorcet	1 187 072	992 535	248 134	25	744 401	75
<b>Total</b>	<b>8 166 138</b>	<b>6 827 875</b>	<b>1 706 969</b>	<b>25</b>	<b>5 120 906</b>	<b>75</b>

Les aménagements de compétence communale (éclairage public, plantations, mobilier urbain) situés sur les voies sous maîtrise d'ouvrage communautaire ne seront pas réalisés par la Communauté et sont à la charge de la ville de Lormont. Le montant de ces aménagements pour la Ville s'élève à 2 832 648 € TTC. Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Ces aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le Centre Habitat et Politique de la Ville, de la DDUP et à 5% par l'enveloppe voirie de desserte gérée par la DOVCP.

L'échéancier prévisionnel de mise en place des crédits pour les actions d'accompagnement est le suivant :

Inscription PPI	TOTAL	2006	2007	2008	2009	2010
Crédits spécifiques action accompagnement 95 %	7 757 831			5 309 936	806 295	1 641 600
Crédits enveloppe voie de desserte 5%	408 306			279 470	42 437	86 399

Les partenaires s'engagent à respecter les coûts d'objectifs des aménagements d'espaces publics tels qu'ils figurent dans la convention, et ne pas appliquer à ces coûts prévisionnels de formule d'actualisation systématique. Les modifications substantielles du programme ou de son coût global devront faire l'objet d'un avenant à la convention. Ces coûts prévisionnels sont globaux et intègrent notamment les coûts fonciers, de maîtrise d'œuvre et d'actualisation.

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU s'élèvent à 1 706 969 €. Ainsi, la participation résiduelle de la Communauté aux actions d'accompagnement s'élève à 5 120 906 €.

#### **4 – 2 - Actions sous maîtrise d'ouvrage communautaire au titre des voiries communautaires et travaux concomitants du tramway.**

Outre, les travaux de la desserte du tramway, la CUB s'engage à réaliser un programme d'aménagement d'espaces publics et de voiries complémentaires et non subventionnés par l'ANRU au titre des crédits voirie d'intérêt communautaire et travaux concomitants.

Action accompagnement espaces publics	MO	Coût Total TTC	Coût total HT	CUB crédits DGT	
				Montant HT	%
rue des gravières	CUB/cat2	1 523 000	1 273 411	1 273 411	100
rue Jean Moulin		250 000	209 030	209 030	100
<b>Total</b>		1 772 999	<b>1 482 441</b>	<b>1 482 441</b>	100

Le montant total TTC de ces travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communautaire s'élève à 1 772 999 €.

#### **4 – 3 - Participation à la démolition et aux opérations de résidentialisation**

La Communauté participe au déficit du bilan de l'opération de démolition de 72 logements ("bâtiment 54") réalisé par Domofrance tel qu'il figure en annexe.

La participation de la Communauté qui sera versée à Domofrance est de 107 000 € et représente 9,6% du montant global TTC des dépenses (1 108 706).

La participation sera versée à Domofrance en 2006.

La CUB versera également une participation à Domofrance pour la résidentialisation :

- de Génicart Sud pour un montant de 725 598€ représentant 23% du montant total TTC de 3 155 000€
- et de Génicart Nord pour un montant de 490 000€ représentant 22% du montant total TTC de 2 188 000€.

Le versement se fera pour 50% au démarrage des travaux et le solde à la remise du bilan définitif.

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

#### **4 – 4 - Surcharge foncière pour la reconstitution de l'offre**

La CUB prend en charge 25% du dépassement de la charge foncière de référence, le solde étant réparti entre l'ANRU, la commune d'accueil et le bailleur de la manière suivante :

- dans les villes d'accueil hors Lormont :  
25% par la CUB  
25% par la Commune d'accueil  
10% par le bailleur  
40% par l'ANRU.
- dans la ville de Lormont en tant que ville d'accueil :  
25% par la CUB  
10% par la ville de Lormont  
15% par le bailleur  
50% par l'ANRU.

Dans ce dernier cas, la CUB déroge à titre exceptionnel à la règle de parité avec la commune lorsque la commune d'accueil est la Ville de Lormont, eu égard à la situation financière de cette commune et compte tenu que cette part est prise en charge par l'ANRU en substitution de la commune.

Le montant prévisionnel de la surcharge foncière pour la CUB, tel qu'il a été établi en date de la présente convention, est estimé à 1 466 586 €.

L'opportunité du versement de la surcharge foncière et son montant réel seront analysés dossier par dossier dans le cadre de l'instruction de droit commun au vu des éléments fournis.

#### **4 – 5 - Volet foncier, classement et déclassement des voies**

Pour l'acquisition de terrain par la CUB nécessaires à la réalisation des voies sous sa maîtrise d'ouvrage, il a été retenu un coût d'acquisition moyen de 40€/m<sup>2</sup>, frais inclus.

Pour les cessions de terrains appartenant à la CUB nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, il a été retenu un prix de cession moyen de 40€/m<sup>2</sup> et de 20€/m<sup>2</sup> pour terrain encombré (Ecoles Suzanne Lacorre et Eugène Leroy), frais inclus.

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre du projet de renouvellement urbain pourront être classées ultérieurement dans le domaine public, et remises à titre gratuit à la CUB, selon une jurisprudence constante. Celles-ci seront classées dès lors qu'elles répondront aux normes communautaires selon le règlement de voirie applicable.

Par ailleurs, la CUB devra déclasser la voie Eugène Leroy pour le projet de Domofrance sur le site de "Génicart 1" ainsi que la rue Jean-Raymond Guyon pour le projet de Domofrance et Maison Girondine sur le site de "Bénito". En vertu de la pratique communautaire, ces voies seront déclassées et cédées gratuitement, dans la mesure où Domofrance et Maison Girondine reconstituent dans les deux cas une voie de même fonctionnalité.

#### **4 – 6 - Participation de la Communauté à la création de groupes scolaires de compétence communale**

En vertu de la délibération du 21 juillet 2006, la Communauté Urbaine versera pour les deux pôles scolaires (constructions nouvelles) suivants : Ecole Benito et Marcel Pagnol, un fonds de concours de 400 000€ par Pôle scolaire. Les modalités de versement feront l'objet d'une convention spécifique. Les autres écoles aujourd'hui communautaires, feront l'objet d'un transfert à la Commune, selon les termes de la délibération du Conseil de Communauté du 21 Juillet 2006.

#### **4 – 7 - Maintien du raccordement au réseau de chaleur**

Les opérations de démolitions-reconstructions prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Génicart vont fortement impacter le réseau de chaleur exploité par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

En vertu de la délibération du 21 juillet 2006, pour permettre le raccordement des futurs bâtiments construits par les bailleurs sociaux dans le cadre du projet, la Communauté Urbaine s'engage à :

- Prendre en charge sous sa maîtrise d'ouvrage la totalité du réseau *primaire*
- Prendre en charge par subvention la totalité du réseau *secondaire*, y compris la TVA, (à l'exception des colonnes montantes et des compteurs horaires individualisés qui restent à la charge des bailleurs), déduction faite d'une participation forfaitaire des bailleurs à hauteur de 2000 euros net par logement, montant correspondant aux travaux qu'ils auraient du financer dans l'hypothèse d'un branchement au gaz.

Le coût des travaux sur le réseau *primaire* est estimé à 3 616 000 euros HT (estimation correspondant au raccordement de 658 logements neufs).

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU (15%), de l'ADEME (6%), du Conseil Régional (6%) et de la Ville s'élèvent à 1 219 300 €. Ainsi, la participation résiduelle de la Communauté au réseau primaire s'élève à 2 396 700 €.

Le coût des travaux sur le réseau *secondaire* est estimé à 2 808 000 HT

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU s'élèvent à 664 000€.

La participation des bailleurs s'élève à 1 316 000 €.

Ainsi, la subvention apportée par la Communauté aux bailleurs pour couvrir l'intégralité du montant TTC du réseau secondaire s'élève à 982 440 € y compris la TVA à 5,5 %.

Le coût de raccordement au réseau secondaire relève de calculs estimatifs ; en conséquence chaque opération de construction fera l'objet d'une convention et délibération spécifique qui permettra d'arrêter le coût définitif des travaux, sur la base d'un dossier de demande de subvention constitué, et de déterminer les pièces justificatives et modalités de paiement.



Le détail de la participation de la CUB au réseau de chaleur figure en **tableau annexé**

#### **4 – 8 - La CUB participe à l'ingénierie de projet**

L'ingénierie de projet est prise en charge en partie par la CUB dans les conditions qui ont déjà fait l'objet de validation (mission OPC, fonctionnement du GIP...).

#### **5 – FINANCEMENT DU PROJET PAR LES AUTRES PARTENAIRES**

**Le coût total du projet auquel participe l'ANRU est de 250 316 420€.**

- L'engagement de la **Région** s'entend pour un montant de **4 817 829 €**.
- L'engagement du **Conseil Général** s'entend pour un montant de **1 569 433€**.
- L'engagement de la **Communauté Urbaine de Bordeaux** s'entend pour un montant de **11 982 820€**.
- L'engagement de la **Ville de Lormont** s'entend pour un montant de **8 114 846 €**.
- L'engagement des **bailleurs sociaux** s'entend pour un montant de **146 106 513 €** (y compris les prêts).
- L'engagement de l'**ANRU** s'entend pour un montant de **68 365 869€**.
- L'engagement de l'**Etat** (autres que ANRU) s'entend pour un montant de **1 638 000 €**.
- Le montant des **fonds européens** s'entend pour un montant de **1 370 897 €**.
- L'engagement des **autres partenaires** s'entend pour un montant de **6 078 032 €**.
- L'engagement de la **CDC** sur fonds propres s'entend pour un montant de **238 560€**

L'engagement financier complémentaire de la CUB au projet (non financé par l'ANRU) est de **3 004 352€**.

Au total les crédits communautaires mobilisés représentent **14 987 172 € soit 5,7%** du programme, et seront inscrits au PPI 2007/2011.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

#### **DECIDER**

**D'approuver** le projet de renouvellement urbain de Génicart

**D'approuver** le programme des actions d'accompagnement sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté décrits ci-dessus, pour un montant TTC de 8 166 138 € sur 2008/2010, à répartir à 95% sur les crédits spécifiques Politique de la Ville 5% sur les crédits voirie de desserte

**D'approuver** l'échéancier de mise en place des crédits décrits ci-dessus et d'imputer les dépenses correspondantes au chapitre 23 compte 2315 fonction 8220 CRB D630 programme HC 00, pour les crédits politique de la Ville

**D'approuver** les engagements de la communauté relatifs à la participation aux démolitions soit 107 000€ et aux résidentialisations soit 1 215 598€ à imputer sur le chapitre 204 compte 2042 fonction 72 CRB D630 programme HC 00,

**D'approuver** les engagements de la communauté urbaine sur sa participation à la surcharge foncière pour un montant prévisionnel de 1 466 586 €, au titre des crédits de droit commun. Imputation chapitre 204 compte 2042 fonction 72 CRB D 630 programme HC 09.

**D'approuver** les engagements de la communauté urbaine concernant sa participation à la création de nouveaux Pôles éducatifs (800 000€ pour l'Ecole Benito et Marcel Pagnol). Imputation au chapitre 204 compte 20414 fonction 72 CRB D630 programme HC00,

**D'approuver** les engagements de la Communauté relatifs au maintien du raccordement au réseau de chaleur, qui feront l'objet de conventions spécifiques avec les bailleurs pour le réseau secondaire.

**D'approuver** les autres engagements de la Communauté définis ci-dessus en article 4 et notamment le volet foncier.

#### **AUTORISER**

Monsieur le Président à signer la convention de renouvellement urbain de Lormont Génicart, avec l'ensemble des partenaires, ci annexée.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 octobre 2006,

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

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
14 NOVEMBRE 2006**

M. JEAN TOUZEAU

