

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 10 juillet 2009
(convocation du 29 juin 2009)

Aujourd'hui Vendredi Dix Juillet Deux Mil Neuf 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGIRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHaire Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 13 h 20
M. DAVID Alain à M. LABISTE Bernard à partir de 13 h 40
M. BOBET Patrick à M. DUPRAT Christophe à partir de 14 h 50
Mme BOST Christine à M. FREYGEFOND Ludovic à partir 14 h 50
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 14 h 30
M. FAVROUL J.Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 40
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 h 30
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 13 h 20
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à Mme BOST Christine jusqu'à 14 h 50 puis à M. FELTESSE à compter de 14 h 50
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER J. Louis à partir de 13 h 10
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOULET Thierry
M. BONNEFOY Christine à M. GELLE Thierry à partir de 12 h 00
M. BRUGERE Nicolas à Mme SAINTE ORICE à partir de 13 h 10
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PARCELIER Muriel
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel à partir de 13 h 40 puis à Mme FAORO Michèle à compter de 14 h 50
M. DAVID Yohan à M. DUPOUY Alain jusqu'à 11 h 35

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 13 h 35
M. DOUGADOS Daniel à Mme BALLOT Chantal à partir de 14 h 50
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
M. DUCASSOU Dominique à Mme PIAZZA Arielle à partir de 13 h 40
M. DUPOUY Alain à M. CAZABONNE Didier à partir de 13 h 00
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard de 10 h à 12 h 00
M. JOUBERT Jacques à M. QUERON Robert à partir de 13 h 00
M. JUNCA Bernard à Mme CHAVIGNER Michèle à partir de 14 h 50
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck à partir de 13 h 20
M. PALAU Jean-Charles à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas à partir de 13 h 45
M. QUANCARD Denis à M. DUART Patrick à partir de 14 h 50
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12 h 25
M. REIFFERS Josy à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 13 h 20
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 12 h 10
M. SENE Malik à M. EGIRON Jean-François à partir de 12 h 40

EXCUSE :

M. DELAUX Stéphan

LA SEANCE EST OUVERTE

**Etude visant l'accompagnement à la restructuration
et à la rénovation des copropriétés du BURCK
sur les communes de Mérignac/Pessac
Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1) Les copropriétés : une problématique majeure

L'accompagnement et la requalification des copropriétés fragiles et/ou dégradées, sont des actions prioritaires inscrites dans le PLH.

Resté longtemps en dehors du champ d'action de la CUB, le parc privé apparaît désormais au centre des préoccupations des pouvoirs publics. En effet, on peut noter que 80% des locataires du parc privé et 56% des propriétaires occupants logés au sein du parc privé ont des revenus inférieurs au seuil du PLUS. La fonction sociale du parc privé est donc indéniable.

Dans le cas des copropriétés, la complexité de leur fonctionnement et de leur gestion s'ajoute aux traditionnelles difficultés liées à l'habitat privé.

Ainsi, dans certaines copropriétés dégradées, l'absence de travaux d'entretien du bâti peut s'expliquer par le manque de moyens du propriétaire, mais encore par l'absence de volonté des propriétaires bailleurs de réaliser des travaux d'entretien. Ce défaut de participation de la part de certains propriétaires a entraîné un processus de dégradation des copropriétés de long terme.

Le parc privé de la CUB est composé de 7 000 copropriétés (soit 33 % du parc de la CUB). On constate que certaines de ces copropriétés sont aujourd'hui en proie à des problèmes d'isolation, de ventilation, plus largement des problèmes de confort voire de santé publique. Malheureusement, on peut penser que ces phénomènes de dégradation se renforceront au fil du temps.

L'intervention des pouvoirs publics est donc impérative sur ce segment pour prévenir l'apparition de logements insalubres et limiter la venue de populations n'ayant pas les moyens de se loger ailleurs.

Mais au delà de l'aspect curatif, il semble indispensable que la CUB formalise une stratégie préventive accompagnant directement les propriétaires dans une démarche de restructuration et de rénovation des copropriétés dégradées.

2) L'étude des copropriétés dégradées du Burck

Intérêt de l'opération de réhabilitation des copropriétés du Burck

Forte de sa résolution à maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité (thème 4 du PLH de 2006), la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) a initié une démarche de repérage des copropriétés fragiles ou dégradées sur le territoire. A l'issu de l'étude de 2007, les copropriétés du Burck ont été identifiées comme des logements dégradés.

Elles ont ainsi été choisies parmi les copropriétés ayant des difficultés, pour devenir un site pilote pouvant servir de référence à de futures initiatives dans la CUB.

De manière pragmatique, on attend de l'opération du Burck une amélioration sur le long terme du confort des résidents, une rationalisation des consommations de fluides (électricité, eau,...) et une meilleure performance énergétique dans les copropriétés (performance thermique, acoustique,...). La maîtrise des charges aura un impact fort, notamment sur les populations les plus fragiles. Un effort tout particulier devra être porté pour faire coïncider les aspirations environnementales et le traitement des problèmes identifiés (recours aux énergies renouvelables).

Mais au-delà de la lutte contre l'inconfort thermique et technique, l'opération devra permettre de mieux ancrer le quartier dans son environnement et permettre une redynamisation de la zone. La CUB espère que cette opération sera un levier favorisant une meilleure mixité sociale.

L'efficacité de l'opération et la qualité des résultats (sociaux, techniques, patrimoniaux, et environnementaux) devront être probants. En effet, le site a vocation à devenir un exemple pour des opérations futures, et à marquer de manière forte l'action de la CUB et de ses partenaires sur la thématique habitat.

Pour synthétiser, les objectifs de l'opération sont multiples :

- améliorer le quotidien des habitants en réhabilitant leur habitat
- favoriser la mixité sociale
- changer l'image du quartier
- définir un positionnement stratégique de la CUB.

Attentes de l'étude

Globalement, la réalisation de l'étude pré-opérationnelle a pour but de :

- Recueillir les données indispensables à la mise en place d'une opération de réhabilitation de ces copropriétés dégradées
- Approfondir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération
- Définir un programme d'actions détaillé et les moyens à déployer
- Déterminer les partenariats à mettre en œuvre
- Définir les cadres et outils opérationnels :
 - Etude de faisabilité
 - Montage financier spécifique à l'opération
 - Phasage dans le temps
 - Articulations avec d'autres procédures
 - Outils à mettre en œuvre pour compléter l'opération (entre autre plan de sauvegarde de patrimoine)
 - Propositions d'actions d'accompagnement et complémentaires à l'opération en matière d'aménagement urbain, de règles d'urbanisme...
 - Modalités de suivi, animation et évaluation.

Pour ce faire, un certain nombre d'informations et de données seront à prendre en compte.

Etant donné la diversité et la technicité des informations à recueillir, l'étude a été scindée en 2 lots :

* Le premier lot contient le volet technique et patrimonial de l'étude.

Ce marché sera fondamental dans la définition des préconisations techniques et énergétiques. En effet, il permet l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine qui préconise les actions permettant l'entretien des bâtiments à moyen et long terme.

* Le second lot est relatif à l'étude sociale, financière et urbaine.

Le bureau d'étude en charge du second marché recueillera les préconisations de l'étude technique et énergétique pour définir les outils à mettre en œuvre aux vues des moyens des propriétaires.

3) Plan de financement prévisionnel

Communauté Urbaine de Bordeaux	40 000 €
Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat	70 000 €
Commune de Mérignac	20 000 €
Commune de Pessac	10 000 €
Total	140 000 €

L'ADEME, le Conseil Régional d'Aquitaine et le Conseil Général de la Gironde seront également sollicités.

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

AUTORISER :

- Monsieur le Président à demander les cofinancements auprès des autorités citées ci-dessus.
- Monsieur le Président à signer tous les documents concernant ces études.

DECIDER :

- d'imputer cette dépense sur les crédits ouverts au Budget Principal de l'exercice 2009 et 2010 : Chapitre 2 Fonction 8220 Compte 2031.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 10 juillet 2009,

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

M. VÉRONIQUE FAYET

REÇU EN PRÉFECTURE LE
28 JUILLET 2009

PUBLIÉ LE : 28 JUILLET 2009

