

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 19 février 2010
(convocation du 8 février 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Février Deux Mil Dix 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, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, 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. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, 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, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à Mme LIRE Marie-Christine à partir de 11 h 00	M. DELAUX Stéphan à Mme BREZILLON Anne à partir de 11 h 50
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe	Mme. FOURCADE Paulette à Mme. FAORO Michèle
M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel	M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GELLE Thierry à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 50	M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. DUCASSOU Dominique à cpter 11 h 30
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. DOUGADOS Daniel	Mme LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien à partir de 11 h 50
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude	M. LOTHAIRE Pierre à Mme. COLLET Brigitte
Mme. BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques	M. PAILLART Vincent à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 12 h 05
M. BOBET Patrick à M. JUNCA Bernard	M. QUANCARD Denis à M. QUERON Robert
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 50	M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 11 h 45
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 25	M. REIFFERS Josy à DUCHENE Michel à cpter 11 h 30
M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Jean-Louis jusqu'à 10 h 10	M. SOLARI Joël à M. RAYNAL Franck

LA SEANCE EST OUVERTE

**Le Bouscat Gallieni-Lyautey - Opération de renouvellement urbain -
Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 Les objectifs du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Gallieni-Lyautey » au Bouscat s'articule autour des objectifs que se fixe la politique de la ville pour améliorer la vie quotidienne d'un quartier d'habitation construit dans les années 60 et qui constitue un habitat très social mais obsolète.

L'opération de construction-démolition de la Résidence Gallieni-Lyautey de Gironde Habitat s'inscrit comme l'un des objectifs communaux prioritaires de la Ville du Bouscat, dans le cadre du CUCS. En effet, ce projet, tout en améliorant le cadre de vie et les conditions de vie des résidents, participe au développement de l'offre de logements locatifs conventionnés (PLAI) sur l'agglomération.

Il souscrit ainsi au Programme Local de l'Habitat (PLH). Au travers de ce projet, la commune du BOUSCAT doit atteindre la part de 22% de logements locatifs conventionnés sur son territoire.

Etant donné les espaces disponibles de plus en plus rares et la mobilisation foncière de la commune du BOUSCAT très contrainte, l'opération de construction-démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey » va permettre à la commune de se renouveler sur elle-même tout en augmentant son parc locatif social.

2. La Résidence « Gallieni-Lyautey », une résidence obsolète

La Résidence « Gallieni-Lyautey », construite en 1962, puis réhabilitée en 1987, compte actuellement 30 logements collectifs, répartis en un bâtiment R+4.

La typologie des logements est composée de 12 T3 d'une surface habitable de 57 à 64 m², de 10 T4 de 69 m² et de 8 T5 de 84 m².

Sur le site, deux autres bâtiments R+4, appartenant à Gironde Habitat, composent la Résidence « Lyautey », soit 60 logements collectifs mis en service en 1968.

La résidence « Gallieni-Lyautey » 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 rapportés dans une étude urbaine lancée par la ville :

- difficultés sociales et nombre croissant de familles fragilisées,
- attentes importantes des locataires pour une meilleure prise en charge des jeunes et notamment des adolescents,
- sentiment d'isolement des habitants, de mise à l'écart au sein du quartier du fait de l'implantation des bâtiments autour d'un espace résidentiel intérieur dont l'accès est confidentiel,
- décalage dans les parcours et les choix résidentiels entre les anciens et les nouveaux arrivants,
- le logement est désormais obsolète tant en taille, en confort, qu'en image,
- problèmes d'entretien des espaces résidentiels (espaces verts, équipement et fonctionnement des parkings).

Son analyse faisait ressortir les spécificités du quartier :

- une bonne qualité de desserte et de liaisons, tant automobile qu'en transports en commun
- des formes urbaines hétérogènes (collectifs, pavillonnaire, équipements, supermarché) qui fonctionnent indépendamment et ne participent pas d'une réelle identité de quartier
- l'éloignement du centre ville du BOUSCAT et des services publics plus ou moins accessibles.

Elle révélait également le problème d'intégration de la résidence dans la ville et confirmait l'obsolescence du patrimoine.

Dès lors, plusieurs scénarii d'évolution ont été présentés. Les conclusions de l'étude, validées par le Comité de Pilotage, ont été d'engager une opération de construction-démolition de la Résidence et un réaménagement des voies et des espaces verts internes, en associant une revalorisation du Parc du Petit Bois de l'Hippodrome.

Un travail sur les espaces publics communaux et communautaires (voiries périphériques, stationnements, aménagement des abords de la Résidence), ainsi que la création de cheminements piétons reliant les différents équipements publics et services de proximité du quartier, a également été mené.

3. Le projet de construction-démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey »

Le scénario de renouvellement urbain retenu s'appuie sur les éléments de composition urbaine du site suivant :

- **Site de renouvellement :**
 - Construction/démolition du bâtiment Gallieni
 - Repositionnement de l'entrée de la résidence
- **Site de résidentialisation :**
 - Rue intérieure intégrant les pieds d'immeuble

- Aménagement du cœur d'îlot
- Création de nouvelles liaisons douces entre la résidence et son environnement (supermarché, arrêts de bus), avec entrée piétonne depuis la route du Médoc
- Intégration paysagère du stationnement (stationnement sous bâtiment, stationnement de surface planté, ...)

□ **Site de valorisation du quartier :**

- Aménagement du boulevard Maréchal Lyautey, création d'une piste cyclable
- Aménagement du Bois de l'Hippodrome en espace public de quartier
- Espace d'articulation entre le Bois et les espaces résidentiels

3-1. Le programme de logements Gironde Habitat

3.1.1 La démolition

La répartition des logements voués à la démolition est la suivante :

TOTAL	T3	T4	T5	TOTAL
Logements collectifs	12	10	8	30

Une participation forfaitaire de la Communauté urbaine de Bordeaux au déficit de l'opération a été prévue, pour un montant de 47.344 euros.

Au titre de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine s'engage sur une aide à la démolition évaluée à 91.306 euros.

3.1.2 La reconstruction

Le projet de renouvellement urbain du quartier s'articule autour de la construction de 40 logements collectifs offrant une réelle diversité de produits allant du T2 au T5. Le coût de l'opération est estimé à 5,2 M€ TTC pour Gironde Habitat.

Il est prévu, sur site, 30 PLUS CD et 10 PLAI. Le nombre de logements PLUS CD et PLAI a été affiné en fonction des données sociales mises en évidence lors des différents Comités de Relogement.

Au titre de ses fonds propres, la Communauté urbaine accompagne financièrement le développement de l'offre, à savoir les 10 PLAI, pour un montant global de 50.000 euros.

Au titre de sa délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine accompagne la construction des 30 PLUS CD et des 10 PLAI, pour un montant financier global évalué à 295.067,36 euros.

PROGRAMME

1^{ère} tranche 2010-2011	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Logements collectifs PLUS	3	7	2		12
Logements collectifs PLAI	2	3	3	2	10

2^{ème} tranche 2011-2012	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Logements collectifs PLUS	6	7	5	0	18

TOTAL	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Logements collectifs	11	17	10	2	40

3-2. Le relogement

Dans le cadre du comité de relogement et conformément à sa Charte Qualité pour les Opérations de Construction – Démolition, Gironde Habitat, s'engage à reloger sur le site tous les locataires qui le souhaitent, et à prendre en charge tous les frais de déménagement.

Les solutions de relogement sont analysées, au regard de l'augmentation du taux d'effort, du loyer résiduel et du reste à vivre, pour aboutir à la proposition de logements adaptés, à l'instauration éventuelle d'un accompagnement social et à étudier la mise en place d'une aide sur quittance (dispositif mis en place au profit des foyers ayant une variation trop importante de leur loyer résiduel, de façon à ce que le taux d'effort ne soit pas un obstacle au relogement.).

L'ensemble des ménages relogés fera l'objet d'un suivi pendant un an par le Comité de Relogement. Il se réunira au minimum deux fois (un par semestre) afin de vérifier la durabilité des relogements et envisager, le cas échéant, d'autres relogements.

3-3. Les actions d'accompagnement

3.3.1 Réalisations sous maîtrise d'ouvrage de la CUB

Le programme de reconstruction des logements s'accompagnera de l'aménagement des espaces résidentiels sous maîtrise d'ouvrage de Gironde Habitat, soit :

- le traitement des accès piétons et automobiles et des aires de stationnement,
- la création des espaces verts communs,
- la reprise des réseaux.

En complément de la reconstruction de la Résidence "Gallieni-Lyautey", les voies publiques bordant l'opération doivent être réaménagées afin d'ouvrir la résidence sur la ville. Sous

maîtrise d'ouvrage CUB, l'aménagement et la requalification des voiries publiques « Route du Médoc » et « Boulevard Maréchal Lyautey » pour partie sont prévus. La création d'espaces verts et de cheminements piétons et cyclistes accompagnera les projets communautaires de voirie.

- Boulevard Maréchal Lyautey (partie Résidence) :

Les travaux sont prévus sur 2011/2012, à l'achèvement de la construction des 40 logements de Gironde Habitat.

En terme de fonctionnement et de sécurité, des aménagements particuliers seront prévus : implantation d'un plateau surélevé pour réduire la vitesse des automobilistes en amont de l'entrée de la Résidence et aménagement d'un parvis à l'entrée du Parc du Petit Bois de l'Hippodrome. Cet aménagement sera complété par la plantation d'arbres (ville).

- Carrefour Boulevard Lyautey - Route du Médoc :

Les travaux de ce carrefour ont déjà été réalisés en 2008 / 2009. L'aménagement d'un plateau a permis de réduire la vitesse de circulation du secteur. Ces travaux s'intègrent à l'aménagement de la Route du Médoc, sur les communes du BOUSCAT et de BRUGES.

- Route du Médoc :

Cette voie structurante, à double sens de circulation, est aménagée entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de l'Hippodrome, sur les communes du BOUSCAT et de BRUGES.

Elle est confortée dans son rôle et la circulation des transports en communs est améliorée.

D'une emprise totale de 18 m, elle intègre, de part et d'autre, une piste cyclable mono-directionnelle, un cheminement piéton de largeur variable.

Un terre plein central paysagé et équipé de l'éclairage public sépare les deux sens de circulation.

Un arrêt de bus, pour chaque sens de circulation, est aménagé au niveau de la Résidence « Gallieni-Lyautey ».

La Communauté urbaine intervient au titre des voies publiques bordant l'opération, pour un montant total estimé à 570.000 euros.

VOIES PUBLIQUES	INVESTISSEMENT
Route du Médoc	300 000 € H.T. (réalisé)
Bd du Maréchal Lyautey (Route du médoc-entrée du Parc du Petit Bois)	270 000 € H.T. (à réaliser)
INVESTISSEMENT PREVISIONNEL	570 000 € H.T.

Les travaux d'aménagement de la Route du Médoc ont déjà été réalisés, sur les années 2007/2008. Ceux concernant le Boulevard du Maréchal Lyautey seront réalisés en 2011 et 2012, pour un montant global de 270.000 € HT financé sur le « fonds de proximité ».

3.3.2 Réalisations sous maîtrise d'ouvrage Ville

Les actions d'accompagnement comprennent le retraitement d'espaces verts publics existants afin de renforcer l'image verte de ce quartier résidentiel, et notamment la valorisation du Parc du Petit Bois de l'Hippodrome. Ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la ville du BOUSCAT, avec l'assistance de la Communauté urbaine, dans le cadre du projet FEDER « Quartiers sensibles » et de l'a-urba, pour les études.

Le Parc du Petit Bois de l'Hippodrome

Cet Espace Boisé Classé (EBC) constitue un élément majeur de l'identité et de la qualité du quartier, compte tenu de la présence d'arbres anciens et de sa superficie (7 ha). Le Parc du Petit Bois de l'Hippodrome fera l'objet d'une requalification et de travaux de réhabilitation, qui consistera en la remise en état du bois pour son accessibilité au public, le remplacement, dans sa globalité, du mur en béton dégradé par une clôture grillagée perméable et le renouvellement d'essences.

Ce projet sera présenté en 2010 par la Communauté urbaine, en tant que chef de file du projet FEDER « Quartiers sensibles ».

3-4 Remembrement foncier de l'opération

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, et pour permettre la recomposition des espaces et la réalisation du projet de reconstruction tel qu'envisagé, Gironde Habitat, la Ville du Bouscat et la Communauté Urbaine de Bordeaux procéderont à des cessions foncières, donnant lieu à une modification du parcellaire cadastral :

Parcelles cédées par LA CUB à GIRONDE HABITAT:

La voie de desserte de la Résidence « Gallieni-Lyautey », soit une superficie de **2 894 m²**.

Parcelles cédées par GIRONDE HABITAT à LA CUB :

N°AR 61 pour une superficie de **64 m²** (élargissement de l'emprise de la Route du Médoc)

Parcelles à céder par GIRONDE HABITAT à LA CUB :

N°AR 43p et N°AR 60p pour une superficie d'environ 150 m² (aménagement du parvis d'entrée du Parc du Petit Bois)

4. Le financement du projet par la Communauté Urbaine de Bordeaux

La Communauté urbaine interviendra financièrement de plusieurs façons :

- au titre du déficit de l'opération (DDUP-CHPV), pour un montant de 47.344 €,
- au titre de son aide propre aux 10 logements PLAI (DDUP-CHPV), pour un montant de 50.000 €,
- au titre de sa délégation d'aide à la pierre sur la démolition pour un montant de 91.306 € et sur la construction de 30 PLUS CD et 10 PLAI, pour un montant de 295.067€,
- au titre de l'aménagement du Boulevard du Maréchal Lyautey, via son « fonds de proximité », pour un montant de 270.000 €.

Aussi, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir décider :

- **d'approuver** le projet urbain du quartier « Galliéni-Lyautey » de la ville du Bouscat,
- **d'approuver** l'attribution à l'OPH Gironde Habitat d'une participation financière d'un montant de 47.344 euros au titre du déficit de l'opération.
- **d'approuver** l'imputation de la dépense correspondante au chapitre 204 fonction 72 compte 20417 prog HC 00 CRB D630,
- **d'approuver** l'attribution à l'OPH Gironde Habitat d'une participation financière d'un montant de 50.000 euros au titre de l'aide à l'équilibre pour la construction de 10 logements financés en PLAI,
- **d'approuver** l'imputation de la dépense correspondante au chapitre 204 fonction 72 compte 20417 prog HC 39 CRB D630,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer la convention de renouvellement urbain du quartier Galliéni-Lyautey ainsi que toutes les pièces nécessaires à la réalisation du projet urbain.

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

M. ASSERAY ne participe pas au vote.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 février 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
2 MARS 2010

PUBLIÉ LE : 2 MARS 2010

M. JEAN TOUZEAU