



# LE BOUSCAT

## RESIDENCE "GALLIENI-LYAUTEY"

**OPERATION DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

**CONVENTION DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

**février 2009**

## SOMMAIRE

<b>q</b> ARTICLE 1 : OBJET.....	p 7
<b>q</b> ARTICLE 2 : LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	p 7
2-1. Le programme de reconstruction .....	p 7
2-2. L'aménagement des espaces résidentiels .....	p 9
2-2. Les aménagements d’accompagnements .....	p 9
<b>q</b> ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE PARTICIPATION DES PARTENAIRES.....	p 11
<b>q</b> ARTICLE 4 : "MISE A NU DU TERRAIN" .....	p 12
4-1. Démolition – Déménagement – Accompagnement Social.....	p 12
4-2. Engagements financiers des partenaires et échéancier.....	p 13
<b>q</b> ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION.....	p 15
5-1. Opération de reconstruction de 40 logements .....	p 15
5-2. Engagements financiers des partenaires et échéancier.....	p 15
<b>q</b> ARTICLE 6 : ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT .....	p 17
6-1. Aménagement des voies et espaces publics .....	p 17
6-2. Engagements financiers des partenaires et échéancier.....	p 18
<b>q</b> ARTICLE 7 : REMEMBREMENT FONCIER.....	p 19
<b>q</b> ARTICLE 8 : APPLICATION ET MODALITES DE SUIVI.....	p 21

**OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
LE BOUSCAT – Résidence « Gallieni-Lyautey »**

---

**CONVENTION SUR LES PARTICIPATIONS FINANCIERES  
ET LE BILAN GLOBAL D’OPERATION**

**ENTRE :**

**L’Etat**, représenté par Monsieur le Préfet Francis IDRAC, ou son représentant,  
d’une part,

**ET :**

**Le Conseil Général de la Gironde** représentée par son Président, M. Philippe Madrelle,  
d’une part, au titre de l’aide au logement social , financement des logements P.L.A.I.  
d’autre part,

**ET :**

**La Communauté Urbaine de Bordeaux** représentée par son Président, M. Vincent FELTESSE,  
d’une part, au titre de l’Etat, au vu de la convention de délégation de compétence de l’aide à la pierre, en date du 31 Janvier 2006,  
d’autre part, autorisée aux présentes par délibération n° ..... du Conseil de Communauté en date du .....,  
d’autre part,

**ET :**

**La Ville du BOUSCAT**, représentée par son Maire, Monsieur Patrick BOBET, autorisé aux présentes par délibération n° ..... en date du ..... du Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT,  
d’autre part,

**ET :**

**L’O.P.H. Gironde Habitat**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sigrid MONNIER, autorisée aux présentes en vertu de la délibération n°2007-123 en date du 5 octobre 2007. du Conseil d’Administration de l’O.P.H.,  
d’autre part,

**IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE**

### **1. LE CONTEXTE, LA DEMARCHE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

*Le projet de renouvellement urbain de ce territoire s'articule autour des objectifs que se fixe la politique de la ville pour améliorer la vie quotidienne de quartiers d'habitations construits dans les années 50 à 80 et qui sont au cœur de ce que l'on appelle la crise des grands ensembles.*

*La politique de la ville est une démarche partenariale qui vise à réduire les inégalités dont sont victimes les habitants qui vivent dans les « quartiers sensibles », dits « prioritaires ». Elle intervient dans le développement économique et l'emploi, la rénovation de l'habitat et le cadre de vie des quartiers, la réussite éducative et l'égalité des chances, la citoyenneté et la prévention de la délinquance, l'accès aux soins et la prévention, la lutte contre les discriminations.*

*Dans le cadre de cette démarche, depuis le 27 mars 2007, sur la commune du BOUSCAT, un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), que l'Etat a signé avec la commune et d'autres partenaires dont la CUB, est mis en place sur le quartier Lyautey-Champ de Courses. Sa durée, de trois ans reconductibles, va permettre la réalisation d'actions multiples et variées en direction des habitants.*

*L'opération de construction-démolition de la Résidence Gallieni-Lyautey de Gironde Habitat est inscrite comme l'un des objectifs communaux prioritaires de la Ville du Bouscat, dans le cadre du CUCS. En effet, cette opération va permettre de développer l'offre de logements sociaux et la mixité au sein du nouveau programme.*

*Par ailleurs, en développant l'offre de logements sociaux, le projet de renouvellement urbain de la résidence « Gallieni-Lyautey » s'inscrit au travers des principes du Programme Local de l'Habitat puisqu'au travers de ce document, 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 RESIDENCE « GALLIENI-LYAUTEY », UNE RESIDENCE OBSOLETE**

*La Résidence « Gallieni-Lyautey », construite en 1962, puis réhabilitée en 1987, compte actuellement 30 logements collectifs, répartis en un bâtiment R+4 avec ½ sous-sol enterré.*

*La typologie des logements est composée de 12 T3 d'une surface habitable de 57 à 64 m<sup>2</sup>, de 10 T4 de 69 m<sup>2</sup> et de 8 T5 de 84 m<sup>2</sup>.*

*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 ::*

- difficultés sociales et nombre croissant de familles fragilisées,*
- problèmes d'entretien des espaces résidentiels (espaces verts, équipement et fonctionnement des parkings),*

- 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 produit « logement » est désormais décalé et obsolète tant en terme de taille, de confort, que d'image ...

La Résidence « Gallieni-Lyautey » véhicule, ainsi, une image négative.

Afin de mieux appréhender les enjeux tant urbains que sociaux sur cette Résidence, **une étude pré opérationnelle de renouvellement urbain** a été lancée sous Maîtrise d'Ouvrage de la Ville du BOUSCAT, en partenariat avec Gironde Habitat, la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État, sur la base d'un cahier des charges validé par les différents partenaires. L'étude a été confiée au Bureau d'Études PLACE.

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 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 la Résidence et un réaménagement des voies et des espaces verts internes, en privilégiant des percées paysagères sur le 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, est également mené.

### 3. LE PROJET DE CONSTRUCTION-DEMOLITION DE LA RESIDENCE « GALLIENI-LYAUTEY »

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

#### q **Site de renouvellement :**

- Cadrage à moyen et long terme pour décliner les étapes du renouvellement
- Construction/démolition du bâtiment Gallieni
- Repositionnement de l'entrée à la résidence

#### q **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) : Entrée piéton depuis la route du Médoc
- Intégration paysagère du stationnement (stationnement sous bâtiment, stationnement de surface planté, ...)

q **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

*L’opération de construction/démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey » s’insère donc dans les objectifs stratégiques de renouvellement urbain du quartier et vise à assurer du lien spatial et une réelle mixité sociale par le biais d’une politique d’attribution intelligente relogant sur place les habitants et accueillant de nouveaux ménages.*

*L’opération de construction-démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey » ne doit pas seulement être considérée comme une opération de renouvellement du patrimoine, mais aussi comme un projet qui va contribuer à la requalification de l’ensemble d’un quartier en cours d’évolution.*

## ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités de partenariat concernant le projet global de l'opération de construction-démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey » au BOUSCAT, ainsi que les conditions de Maîtrise d’Ouvrage et de participations financières des différents partenaires, soit l’ETAT, le CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, la VILLE DU BOUSCAT et GIRONDE HABITAT, qui se traduisent au travers d'un bilan global d’opération et d'un plan de financement.

## ARTICLE 2 : LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 2-1. Le programme de reconstruction de logements

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. Il est financé par **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.

### PROGRAMME

<b>1<sup>ère</sup> tranche 2009-2010</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Logements collectifs PLUS</b>	3	7	2		<b>12</b>
<b>Logements collectifs PLAI</b>	2	3	3	2	<b>10</b>

<b>2<sup>ème</sup> tranche 2011-2012</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Logements collectifs PLUS</b>	6	7	5	0	<b>18</b>

<b>TOTAL</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Logements collectifs</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>40</b>

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

<b>TOTAL</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Logements collectifs</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>30</b>

**La construction** à terme de **40 logements** collectifs en deux tranches définies est faite au regard de la construction des logements nécessaires au relogement de la majorité des locataires, sur l’emprise actuelle de la Résidence «Gallieni-Lyautey».

- Réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche de construction de 22 logements dans deux bâtiments sur l’emprise des stationnements et de la voie interne, permettant le relogement de la majorité des locataires de l’actuel bâtiment.  
Aujourd’hui, 3 logements sont inoccupés et 3 familles vont être relogées conformément aux décisions des comités techniques de relogement.
- Relogement de la majorité des locataires dans les 2 premiers bâtiments.
- Démolition du bâtiment «Gallieni-Lyautey»
- Réalisation de la 2<sup>ème</sup> tranche de construction de 18 logements dans un bâtiment

### **LES MODALITES DU RELOGEMENT**

Afin de **faciliter l’intégration des familles dans leur futur cadre de vie**, GIRONDE HABITAT, en partenariat avec les services sociaux, réalise une étude de diagnostic social, technique et urbain. Ainsi une enquête qualitative auprès des locataires destinée a permis d’évaluer leur désir d’évolution et leur satisfaction à l’égard de l’habitat et du cadre de vie.

**Conformément à sa Charte Qualité pour les Opérations de Construction – Démolition**, dans le cadre de son dispositif d’accompagnement social et de relogement, 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.)

Les **solutions de relogement et la mise en place de dispositifs ayant pour objectif de permettre aux locataires d’entrer dans leur nouveau logement, dans des conditions de solvabilisation sécurisante**, ont été étudiées dans le cadre du **Comité de Relogement**. (cf. annexe n°11 protocole de collaboration-commission de 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, des re-relogements.

### **INSCRIPTION A LA PROGRAMMATION TRIENNALE DE L’ETAT ET DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

L’opération de construction-démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey » est inscrite à la programmation triennale 2008-2010 de l’ETAT ET DE LA C.U.B., relative au financement des opérations de logements sociaux.

<b>PROGRAMMATION FINANCEMENT</b>	<b>2008</b>
<b>PLUS CD</b>	<b>30</b>
<b>PLAI</b>	<b>10</b>

**Le dossier de financement a été déposé en décembre 2008** auprès des services de la Communauté Urbaine et de l’ETAT, sur les bases du programme ci-dessus défini, selon le relogement et en fonction des disponibilités **des prêts PRU de la C.D.C. (enveloppe hors ANRU).**

## **2-2. L'aménagement des espaces résidentiels**

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 stationnements,
- la création des espaces verts communs,
- la reprise des réseaux.

L’écriture urbaine du programme, la plus grande lisibilité des espaces publics et privés contribueront à la résidentialisation de l’opération. Dans ce cadre, GIRONDE HABITAT privilégiera des espaces d’articulation, afin de garantir une perméabilité entre la Résidence et les espaces extérieurs, particulièrement entre le Parc du Petit Bois de l’Hippodrome et les espaces résidentiels. GIRONDE HABITAT ne clôturera pas les espaces extérieurs de sa Résidence. La différenciation claire des usages publics et privés, se fera au travers des aménagements : matériaux, mobiliers, végétation, ....

L’aménagement du cœur d’îlot consistera en la création d’un maillage de liaisons douces permettant le lien entre les espaces publics et privés, tout en préservant des espaces réservés aux résidents. Des entrées piétonnes depuis la route du Médoc seront prévues. La voie résidentielle intégrera les pieds d’immeuble et l’ensemble des parvis d’entrée sera retraité. Un traitement paysager de ces espaces sera soigné et inspiré du paysage du Parc du Petit Bois de l’Hippodrome.

Une attention particulière sera portée à l’intégration paysagère du stationnement (parkings semi-enterrés, stationnement de surface planté, ...).

Le stationnement devra répondre au ratio de une place par logement pour l’ensemble des 100 logements prévus à terme sur la résidence, assorti d’une dizaine de places visiteurs, soit 110 places au total.

## **2-3. Les actions d’accompagnement**

### **2.3.1 Des réalisations sous maîtrise d’ouvrage de la CUB**

En complément de la reconstruction de la Résidence "Gallieni-Lyautey", les **voies publiques bordant l’opération** seront réaménagées, **sous maîtrise d’ouvrage de CUB**, à savoir l’aménagement et la requalification des voiries publiques « Route du Médoc » et « Boulevard Maréchal Lyautey » pour partie.

- La création d’espaces verts et de cheminements piétons et cyclistes accompagnera les projets communautaires de voirie.

Ces aménagements ont été étudiés dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle, en concertation avec la Ville du BOUSCAT et les services de la 7<sup>ème</sup> circonscription de voirie et des Grands Travaux de LA CUB.

- Boulevard Maréchal Lyautey (partie Résidence) :

Les travaux sont prévus en 2012 / 2013, à l’achèvement de la construction des 40 logements de Gironde Habitat.

Actuellement cette voie de desserte locale, à double sens de circulation, dessert des zones d’habitats pavillonnaires ou collectifs pour la Ville du BOUSCAT ; elle sera confortée dans son rôle.

D’une emprise totale de 17 m, elle intègre une piste cyclable bidirectionnelle côté des numéros impairs, un stationnement longitudinal alterné en « Lincoln », des cheminements piétons d’une largeur variable de 2 à 3m de part et d’autre de la voie, et la largeur de la chaussée sera diminuée.

En terme de fonctionnement et de sécurité routière, des aménagements particuliers seront prévus : implantation d’un plateau surélevé pour réduire efficacement la vitesse des automobilistes, en amont de l’entrée de la Résidence, aménagement d’un parvis à l’entrée du Parc du Petit Bois de l’Hippodrome. Au croisement de la desserte interne de la Résidence, aucun aménagement particulier n’est prévu.

Cet aménagement sera complété par la plantation d’arbres.

- Carrefour Boulevard Lyautey - Route du Médoc :

Les travaux de ce carrefour ont 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 ».

**2.3.2 Des réalisations sous maîtrise d’ouvrage de la Commune**

Les aménagements d’accompagnement comprennent également le **retraitement d’espaces verts publics existants** afin de renforcer l’image verte de ce quartier résidentiel. Ils seront réalisés sous **maîtrise d’ouvrage de la ville du BOUSCAT**.

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 d’allure majestueuse (chênes, marronniers et platanes) 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. Cela 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.

Le traitement du parvis d’entrée du parc sera envisagé dans le cadre de l’aménagement du Boulevard du Maréchal Lyautey.

### **ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE PARTICIPATION DES PARTENAIRES**

Le projet de renouvellement urbain de la Résidence « Gallieni-Lyautey » est le fruit d'un travail partenarial fort entre la VILLE DU BOUSCAT, LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, LE CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE, L'ETAT ET GIRONDE HABITAT au sein d'un Comité de Pilotage, qui en a validé les différentes phases d'études et d'élaboration. Les conditions de participation des partenaires se font donc à deux niveaux : la maîtrise d'ouvrage opérationnelle et le financement.

#### **Concernant la maîtrise d'ouvrage opérationnelle**

- § LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX assure la Maîtrise d'Ouvrage du retraitement et de l'aménagement des voies publiques périphériques : la Route du Médoc, le Boulevard Maréchal Lyautey, le carrefour Lyautey-Route du Médoc.
- § LA VILLE DU BOUSCAT assure la Maîtrise d'Ouvrage de l'aménagement et du retraitement des espaces verts publics, particulièrement le Parc du Petit Bois de l'Hippodrome, ainsi que de la reprise de l'éclairage public.
- § GIRONDE HABITAT assure la Maîtrise d'Ouvrage du programme de reconstruction de logements, de la démolition et de l'aménagement des espaces résidentiels, inclus la voie de desserte de la Résidence « Gallieni-Lyautey ».

#### **Concernant le financement de l'opération de renouvellement urbain**

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

- § LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, sur ses compétences, d'une part au titre du retraitement des voies publiques périphériques et de sa politique en faveur du logement social, d'autre part dans le cadre de la convention de délégation de l'aide à la pierre pour la reconstruction des logements en financement PLUS CD et PLAI.
- § LE CONSEIL GENERAL, dans le cadre de sa politique de soutien au logement social et très social, selon ses disponibilités financières, au titre de la subvention pour la construction des logements en financement en PLAI.
- § LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX d'une part, au titre du retraitement des voies publiques périphériques (liaisons douces, stationnements, trottoirs, participation communautaire à l'éclairage public, ...), d'autre part au titre de la politique en faveur du logement social, dans le cadre de la subvention pour la reconstruction des logements en financement PLUS CD et PLAI.
- § LA VILLE DU BOUSCAT, au titre de l'aménagement des espaces verts publics, ainsi que de la reprise de l'éclairage public.
- § GIRONDE HABITAT au titre, d'une part, de la démolition et de la reconstruction des logements, d'autre part, de l'aménagement des espaces résidentiels, et enfin, au titre des actions menées dans le cadre du relogement.

**ARTICLE 4 : "MISE A NU DU TERRAIN"**

**4-1. Démolition – Déménagement – Accompagnement Social**

La démolition du bâtiment « Gallieni-Lyautey » est réalisée, une fois la réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche de construction effectuée sur l’emprise des stationnements et de la voie interne, au regard des nécessités du relogement des locataires, soit la démolition de 30 logements prévue fin 2010.

Le coût global de la déconstruction et de la libération des terrains dans le cadre de l’opération de renouvellement urbain est évalué à **247 967 €T.T.C.**, et se décompose ainsi :

<b>LE BOUSCAT Résidence Gallieni</b>		<b>déc-08</b>	
<b>PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL - Démolition de 30 Logements</b>			
<b>FONCIER</b>		€H.T.	€T.T.C.(TVA 19,6%)
Travaux Démolition (bâtiment+réseau alentour)		138 209	165 298
Travaux isolement bâtiments (réseaux)		10 000	11 960
Sécurisation logements vides / entrées	1170 €HT/logt      3 logts vides	3 510	4198
<b>TOTAL FONCIER</b>		<b>151 719</b>	<b>181 456</b>
<b>HONORAIRES - FRAIS</b>		€H.T.	€T.T.C.(TVA 19,6%)
Maîtrise Oeuvre Démolition inclus Diag. Amiante		9 700	11 601
Coordination de Sécurité de la déconstruction		1 700	2 033
Appel d'offres - reprographie		200	239
Honoraires CIIAT	0,60%	910	1 089
<b>TOTAL HONORAIRES</b>		<b>12 510</b>	<b>14 962</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>		€H.T.	€T.T.C.(TVA 19,6%)
Déménagements	1000 €HT / logt      27 relogements	27 000	32 292
Aménagements	150 €HT / logt      27 relogements	4 050	4 844
Accompagnement social		7 499	8 969
<b>TOTAL - FRAIS DIVERS</b>		<b>38 549</b>	<b>46 105</b>
<i>ACTUALISATION FONCIER</i> 3%		4 552	5 444
<b>TOTAL</b>		<b>207 330</b>	<b>247 967</b>

**A NOTER :**

- Le "forfait" de 150 euros compris dans le coût des aménagements est une participation forfaitaire attribuée à chaque locataire par GIRONDE HABITAT, destinée à compenser les frais occasionnés par le déménagement (mise en service des compteurs, changement d’adresse, ...).
- Selon le type de logement, les coûts de déménagements opérés dans le cadre des opérations de construction-démolition sont variables. Le montant renseigné est issu d’un coût moyen de déménagement selon la typologie actuelle du bâtiment à démolir
- L’accompagnement social des locataires n’entre pas dans l’assiette de subventions : il est réalisé et financé entièrement par GIRONDE HABITAT, la Cellule Développement Social de GIRONDE HABITAT venant en appui de la nouvelle Agence locative du BOUSCAT.

**4-2. Engagements financiers des partenaires et échéancier**

GIRONDE HABITAT sollicitera des subventions pour la « mise à nu du terrain » à la CUB, sous réserve des financements disponibles, l’Etat étant délégant

§ **L’ETAT (C.U.B. délégataire)**

Il est demandé à l’Etat de s’engager, sous réserve de ses disponibilités financières, au titre **du financement de la démolition et de l’accompagnement social dans le cadre de l’opération de renouvellement urbain** à signer une convention attributive de subvention pour la démolition de la Résidence « Gallieni-Lyautey », soit 30 logements, pour un montant maximum prévisionnel de **91 306 €**. Elle correspond à un taux d’aide de 35% de l’assiette subventionnable majoré du forfait déménagement de 1000 €H.T. par relogement.

**Echéancier prévisionnel :**

<b>Année Budgétaire</b>	<b>2010</b>
<b>Tranche</b>	<b>1</b>
<b>Nombre de logements démolis</b>	<b>30</b>
<b>Quote-part annuelle</b>	<b>91 306 €</b>

§ **LA CUB**

Conformément à la délibération n° 2003/0674 du 19 septembre 2003 portant Règlement d’Intervention Habitat et Politique de la Ville, la CUB peut participer jusqu’à 50% du déficit présenté par le bilan de l’opération et dans la limite de 7.600 €par logement démoli.

Les modalités de participation au titre du financement de la démolition ont été fixées avec la CUB.

**Cette participation est forfaitaire et non révisable à la hausse, fixée à 47 344 €**

Si le montant réel TTC des dépenses de l’opération est inférieur au bilan prévisionnel, la participation de la CUB sera réduite et recalculée en fin d’opération, au prorata des dépenses d’assiette TTC.

La CUB versera à GIRONDE HABITAT sa participation au titre du déficit de l’opération de construction-démolition suivant l’échéancier ci-dessous, et, sur présentation de l’ordre de service de démolition, sur production d’un tableau récapitulatif des factures certifié, des copies de factures certifiées et acquittées, ainsi que du bilan définitif de l’opération.

**Echéancier prévisionnel :**

<b>Année Budgétaire</b>	<b>2010</b>
<b>Tranche</b>	<b>1</b>
<b>Nombre de logements démolis</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47 344 €</b>

***A titre d’information, le C.I.L.G. participe également au financement de la démolition :***

*Dans le cadre des conventions ETAT/UESL du 11 décembre 2001 pour le financement du renouvellement urbain, Le CILG, au titre du 1 %logement, désigné comme « relais départemental » s’engage, sous réserve de décision favorable de l’état (subvention démolition), à subventionner à hauteur de 2 euros par 5 euros amenés par l’état.*

*Pour un montant prévisionnel de 91 306 € au titre de la subvention démolition Etat, le CILG abonderait pour un montant prévisionnel global de **36 522 €***

## ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

### **5-1. Opération de reconstruction de 40 logements**

Le projet de renouvellement urbain intègre la reconstruction de 40 logements, répartis en 30 PLUS CD et 10 PLAI, ainsi que l'aménagement des espaces résidentiels.

Le coût global de l'opération s'élève à **4 942 848,58\_€T.T.C. (TVA 5,5%)**

(Chiffres issus de la simulation financière de Gironde Habitat de décembre 2008)

### **5-2. Engagements financiers des partenaires et échéancier**

- **LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, en tant que délégataire de l'ETAT** instruit les dossiers et s'engage au titre **des subventions pour les programmes P.L.U.S CD et P.L.A.I**, dans la mesure de ses disponibilités financières, à signer une convention attributive de subvention pour la reconstruction de 30 logements P.L.U.S CD et 10 logements P.L.A.I sur la Résidence « Gallieni-Lyautey », pour un montant prévisionnel de **295 067,36 €**

Cette aide sera imputée sur le ministère du Logement sur le BOP-DAOL 135. Elle correspond à un taux d'aide qui s'applique sur l'**assiette subventionnable** :

- logements en financements P.L.U.S : 2,5% de l'assiette subventionnable
- logements en financement P.L.A.I. : 20% de l'assiette subventionnable
- **LE CONSEIL GENERAL**, dans le cadre de la subvention pour la reconstruction des logements en financement PLAI, s'engage à verser une aide de **100 000 €**
- **LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** au titre du financement de 10 logements P.L.A.I. s'engage à verser une subvention de **50 000 €**

#### **Echéancier prévisionnel :**

<b>ANNEE BUDGETAIRE</b>	<b>2008 les 2 tranches – 40 logements</b>
<b>P.L.U.S CD/ P.L.A.I ETAT - CUB</b>	<b>345 067,36 €</b>
<b>P.L.A.I du CG</b>	<b>100 000 €</b>

- **GIRONDE HABITAT** sollicitera les prêts de la **Caisse des Dépôts et Consignations et autres organismes**, sous réserve de ses disponibilités financières, notamment en particulier en fonction de ses disponibilités financières concernant les PRU, pour la reconstruction de 30 logements P.L.U.S.CD, décomposés comme suit :

<b>PRETS</b>	<b>MONTANT</b>
<b>P.L.U.S. CD 40 ans</b>	<b>2 034 262,17 €</b>
<b>P.L.U.S.CD 50 ans/ Foncier</b>	<b>567 213,49 €</b>
<b>ENERGIE PERFORMANCE</b>	<b>250 720,00_€</b>

- **GIRONDE HABITAT** sollicitera les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la reconstruction de 10 logements P.L.A.I., soit :

<b>PRET</b>	<b>MONTANT</b>
<b>P.L.A.I.</b>	<b>739 611,90 €</b>

**ARTICLE 6 : ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

**6-1. Aménagement des voies et espaces publics**

Les actions d'accompagnement dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain consistent en des aménagements des voies et des espaces publics périphériques de la Résidence "Gallieni-Lyautey", soit une maîtrise d'ouvrage publique. La CUB et la VILLE DU BOUSCAT prennent donc en charge ces actions d'accompagnement au titre de leurs compétences respectives.

<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b>	<b>ESTIMATION DES POSTES DE</b>	<b>TOTAL H.T.</b>
<b>LA C.U.B.</b>	<b>Route du Médoc - linéaire de voirie devant la résidence</b>	<b>300 000</b>
	dont Trottoirs-Arrêts de bus	78 000
	Bandes Cyclables	30 000
	Terre-plein central	30 000
	Chaussée - Stationnement	162 000
	<b>Boulevard Lyautey (Route du médoc-entrée du Parc du Petit Bois)</b>	<b>270 000</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>570 000</b>
<b>VILLE BOUSCAT</b>	<b>Route du Médoc - espaces verts/éclairage public</b>	<b>71 760</b>
	<b>Traitement du Parc du Petit Bois de l'Hippodrome</b>	<b>628 020</b>
dont débroussaillage, cloisonnement des parcelles	119 600	
clôture sur la base des travaux de 2004	508 420	
stabilisation d'une allée de ceinture de la propriété	<b>non chiffrée à ce jour</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>699 780</b>
<b>MONTANT PROVISOIRE DE L'INVESTISSEMENT TOTAL</b>		<b>1 269 780</b>

**(hors compléments non chiffrés)**

*(Estimations des coûts des travaux fournis par les services de LA CUB – Service Grands Travaux, et de la VILLE DU BOUSCAT - Services Techniques).*

Les travaux du Boulevard Lyautey devraient être inscrits en pré-programmation 2011, plus précisément pour la partie du Boulevard comprise entre le carrefour Route du Médoc/Boulevard Lyautey et l'entrée du Parc du Petit Bois de l'Hippodrome. Ces travaux font suite à une étude réalisée en 2005 par la CUB et seront réalisés à cheval sur 2011 et 2012.

## **6-2. Engagements financiers des partenaires et échéancier**

- **LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX intervient au titre des **aménagements d’accompagnement pour les voies publiques bordant l’opération.**

<b>VOIES PUBLIQUES</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
<b>Route du Médoc</b>	<b>300 000 €H.T..</b>
<b>Bvd du Maréchal Lyautey</b> (Route du médoc-entrée du Parc du Petit Bois)	<b>270 000 €H.T..</b>
<b>INVESTISSEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>570 000 €H.T..</b>

**Echéancier prévisionnel** : LA CUB – Programmation 2007 / 2008 – Route du Médoc  
LA CUB – Programmation 2011/ 2012 – Bvd du Maréchal Lyautey

Ces travaux seront financés sur les « Fonds de proximité » CUB, avec prévision à hauteur de 140.000 €en 2011 et 130.000 €en 2012.

- **LA VILLE DU BOUSCAT**

La VILLE DU BOUSCAT intervient au titre des aménagements d’accompagnement, **pour le traitement des espaces verts publics et de l’éclairage public.**

<b>POSTES</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
<b>Av. du Médoc - éclairage public-Espaces Verts</b>	<b>71 760 €H.T.</b>
<b>Traitement du parc du Petit Bois de l’Hippodrome</b>	<b>628 020 €H.T.</b>
<b>INVESTISSEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>699 780 €H.T.</b>

**Echéancier prévisionnel** : Budget communal – Programmation 2007 / 2013

## **ARTICLE 7 : REMEMBREMENT FONCIER**

Dans le cadre de l’opération de renouvellement urbain, et pour permettre la reconstitution des espaces et la réalisation du projet de reconstruction tel qu’envisagé, GIRONDE HABITAT, la VILLE DU BOUSCAT et LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX ont procédé à des cessions foncières, donnant lieu à une modification du parcellaire cadastral.

### **ETAT ACTUEL DES PROPRIETES**

#### **GIRONDE HABITAT**

N°AR 61 pour 9 882 m<sup>2</sup>

N°AR 43 pour 2 894 m<sup>2</sup>

**Superficie totale de 12 776 m<sup>2</sup>.**

#### **LA CUB**

N°AR 61 pour 64 m<sup>2</sup>

**Superficie totale de 64 m<sup>2</sup>.**

### **ETAT FUTUR DES PROPRIETES**

#### **LA CUB**

N° AR 61p

**Superficie d’environ 150 m<sup>2</sup>**

### **HISTORIQUE DES CESSIONS FONCIERES**

La voie de desserte de la Résidence « Gallieni-Lyautey », cadastrée section AR n°43 d’une superficie de 2 894m<sup>2</sup> a été rétrocédée gratuitement par la CUB à GIRONDE HABITAT, par acte signé le 28 septembre et le 05 octobre 2006. Il s’agit d’une parcelle que GIRONDE HABITAT avait cédé à titre gratuit à la CUB par un acte datant du 5 janvier 1995.

L’emprise de la voie de la Résidence « Gallieni-Lyautey » est ainsi intégrée dans l’assiette du projet de construction-démolition de GIRONDE HABITAT, lequel inclut le réaménagement de la voie de desserte suivant un nouvel aménagement. Les constructions de la 1<sup>ère</sup> tranche du programme sont, en partie, établies sur l’emprise de cette voirie. Celle-ci ne sera donc pas rétrocédée à la CUB.

Parallèlement, GIRONDE HABITAT a cédé à la CUB une bande de terrain de 64 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle AR 44 nouvellement cadastrée AR 61, pour un montant de 15 741 €:

- le long de la Route du Médoc pour l’aménagement d’un carrefour avec le Boulevard du Maréchal Lyautey.

La parcelle conservée par GIRONDE HABITAT est cadastrée AR 60 pour une superficie de 9882 m<sup>2</sup>.

**Parcelles cédées par LA CUB à GIRONDE HABITAT:**

La voie de desserte de la Résidence « Gallieni-Lyautey », soit une superficie de **2 894 m<sup>2</sup>**.

**Parcelles cédées par GIRONDE HABITAT à LA CUB :**

N° AR 61 pour une superficie de **64 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup> (aménagement du parvis d’entrée du Parc du Petit Bois)

## **ARTICLE 8 : APPLICATION ET MODALITES DE SUIVI**

La présente convention prendra effet à compter de la **date de sa signature**.

La durée de validité de la présente convention court sur la durée de réalisation du projet de reconstruction.

Le suivi de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sera assuré par un **Comité de Pilotage**, présidé par le Maire de la VILLE DU BOUSCAT et composé de représentants désignés de l'ETAT, du CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE, de LA CUB, de la VILLE du BOUSCAT et de GIRONDE HABITAT.

Il aura pour mission principale de veiller au respect des principes et des choix stratégiques tant sur les volets urbains, architecturaux, paysagers que sociaux, ainsi qu'à la bonne cohérence des travaux de reconstruction et des aménagements d'accompagnement tels que prévus dans la présente convention, et au respect du calendrier prévisionnel annoncé.

Le Comité de Pilotage se réunira au minimum une fois par an. Il sera préparé par un Comité Technique qui se réunira, autant que de besoin, pour le suivi du projet et de son avancement.

Parallèlement, le **Comité de Relogement** composé de la Ville du BOUSCAT, de GIRONDE HABITAT, de l'ETAT, de la C.A.F, de la M.D.S.I et du C.C.A.S., et présidé par M. le Maire de la Ville du BOUSCAT, assurera le suivi du plan de relogement et de solvabilisation des ménages de la Résidence « Gallieni-Lyautey », et examinera ainsi les cas particuliers en veillant à la mise en place de l'accompagnement social des locataires en difficultés.

Fait au BOUSCAT, le..... 2009, en 5 exemplaires

L’Etat  
Le Préfet

LA CUB  
Le Président

Francis IDRAC

Vincent FELTESSE

CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE

Philippe MADRELLE

Ville du BOUSCAT  
Le Maire

GIRONDE HABITAT  
La Directrice Générale

Patrick BOBET

Sigrid MONNIER

Ce document comporte 22 pages et 11 annexes :

- 1 – Plan de situation
- 2 – Etat de l'existant
- 3 – Plan foncier
- 4 – Plan de phasage de l’opération
- 5 – Schéma des principes d’aménagement
- 6 – Aménagements d'accompagnement : voiries CUB
- 7 – Etat d’avancement des actions du Comité de Relogement
- 8 – Charte Qualité des Opérations de Construction – Démolition de Gironde Habitat
- 9 – Dispositif d’aide aux familles en difficulté
- 10 – Manuel des gestes simples pour réduire vos dépenses et protéger l’environnement
- 11 – Protocole de relogement.