

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - PNRQAD



**Convention partenariale pour la mise en œuvre du PNRQAD de
la Ville de Bordeaux
2011-2018**

xxx janvier 2011

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
Historique et contexte général du projet de requalification	7
Objectifs généraux du projet de requalification	10
TITRE I - LES DÉFINITIONS.....	11
TITRE II - LE PROJET DE REQUALIFICATION	11
Article 1 - le contenu du projet global social et urbain.....	11
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble.....	18
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet de requalification	25
TITRE III – LES OPERATIONS DU PROJET APPROUVÉES PAR L'ANRU, L'ANAH ET L'ETAT ET LES OPERATIONS DECROISEES	27
Article 4 - Les opérations approuvées et financées par l'ANRU	27
Article 5 - Les opérations financées par l'Anah	32
Article 6 - Les opérations financées par l'Etat	34
Article 7 - Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département	36
Article 8 – Les contreparties cédées à Action Logement	38
Article 9 - L'échéancier de réalisation.....	38
Article 10 – Le plan de financement des opérations du projet	38
TITRE IV - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET DE REQUALIFICATION	42
Article 11- Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés.....	42
Article 12 - Les mesures de développement économique et social.....	42
Article 13 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants	44
TITRE V - LES MODALITES D'ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES	44
Article 14 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	44
Article 15 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah, délégués à la Cub	45
TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET DE REQUALIFICATION	45
Article 16- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle.....	45
Article 17 - les missions d'évaluation et les points d'étape	46
Article 18 - les avenants à la convention	47
Article 19 - les conséquences du non respect des engagements contractuels	48
TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES	49
Article 20 - Archives filmographiques et photographiques	49
Article 21 – La clause de renégociation de la convention	49
Article 22 – Le traitement des litiges.....	49
Article 23 – Signalétique des chantiers	50
COMPOSITION DES ANNEXES :	51
Annexe 1 : Composition du programme	
Annexe 2	

Annexe 1 : Composition du programme

- A. Plan de situation générale du quartier
- B. Cartographie générale du quartier
- C. La requalification des îlots dégradés : lutte contre l'habitat indigne et secteurs stratégiques
 - 1) La lutte contre l'habitat indigne
 - 2) Zoom sur les hôtels meublés
 - 3) Les secteurs stratégiques
- D. Organigramme du pilotage
- E. Organisation de la SEM InCité dans le cadre de la CPA
- F. Exemple de cahier des charges de consultation d'opérateurs privés
- G. Zoom sur les études anthropologiques sur le centre ancien
- H. Note sur la production de logements dont les logements sociaux
- I. Tableau de synthèse des projets portant sur les logements
- J. Note sur la stratégie de peuplement et de relogement
- K. Note déclinant les objectifs de développement durable
- L. Note sur les priorités du Contrat Urbain de Cohésion Sociale
- M. Note sur la démarche de promotion de l'insertion et de l'emploi

Annexe 2 :

- A. Tableaux financiers et échéanciers ANRU et Etat. Pour l'Anah, indication dans la convention d'OPAH RU
- B. Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations
- C. Cahier des charges des études pré-opérationnelles d'OPAH RU et du volet Traitement des hôtels meublés
- D. Programmation et localisation de la production logements locatifs sociaux

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le préfet de département,

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), représentée par son directeur général,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par le délégué de l'agence dans le département (*hors délégation de compétence*),

La Commune de Bordeaux, représentée par le Maire, ci-après dénommée le porteur de projet,

Le délégataire des aides à la pierre, la Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son Président,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son directeur régional,

Action Logement, représenté par ,

La SACICAP de la Gironde représentée par

InCité, représenté par son Directeur Général,

La signature d'une convention pluriannuelle d'une durée de *sept ans* qui implique ce qui suit :

PRÉAMBULE

La ville et l'agglomération de Bordeaux sont au cœur d'une formidable dynamique, engagée depuis près de 15 ans maintenant, qui leur permet de s'inscrire résolument dans le concert des métropoles millionnaires européennes. Bordeaux accueillera d'ici 20 ans 100 000 habitants supplémentaires, grâce notamment à l'engagement de vastes opérations d'aménagement le long d'un arc de développement durable, exploitant un potentiel foncier unique en plein cœur de ville (près de 450 hectares).

L'ambition est forte en matière de réalisation « d'écoquartier » et Bordeaux dans ce domaine ne sera pas en reste, avec l'engagement dès 2010 des travaux d'aménagement de l'opération Berge du Lac (25 hectares, 2 150 logements), la mise en œuvre du projet "Darwin" (cluster d'entreprises écocitoyennes) dans le cadre de l'écoquartier Bastide Niel (30 hectares, 2 400 logements) ou encore l'aménagement des Bassins à flot (154 hectares, 5 400 logements) dans lequel les énergies renouvelables auront une place prépondérante. L'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique viendra dynamiser l'ensemble des quartiers du sud de l'agglomération (rive gauche et rive droite) à partir de la dynamique générée par la Ligne à Grande Vitesse.

Mais comment pourrions-nous nous satisfaire d'un haut niveau d'exigence pour les nouveaux quartiers, vers lequel l'évolution de la réglementation nous poussera de toute façon, sans se préoccuper des quartiers anciens bâtis qui composent à près de 95 % la ville de Bordeaux, quand on sait que l'habitat participe pour près de 40 % aux émissions de gaz à effet de serre ? Il s'agit là d'un chantier immense, d'autant plus difficile que Bordeaux est unanimement reconnue pour son patrimoine architectural et urbain, qui fait l'objet du plus haut niveau de protection réglementaire. Il faut donc trouver les moyens de concilier patrimoine et développement durable et, sans doute, adapter les outils.

Imaginer la ville de demain comme un chapelet de nouveaux quartiers sans lien ni cohérence avec les quartiers existants n'aurait pas de sens et il nous faut absolument éviter de créer une ville à deux vitesses, en opposant des quartiers anciens qu'on figerait dans leur histoire et des quartiers modernes et performants.

Ceci d'autant plus que Bordeaux appartient au patrimoine mondial de l'UNESCO, mais ce classement intervient au titre des ensembles vivants, ce qui signifie qu'il est de notre responsabilité d'imaginer les conditions d'évolution de la ville ancienne afin d'assurer sa transmission aux générations futures. Nous avons certes déjà beaucoup investi pour requalifier le cœur de Bordeaux qui était en voie de paupérisation avancée il y a 10 ans.

Mais le défi qui consiste à rendre véritablement durable un patrimoine ancien est immense et nécessitera des moyens très importants sur le plan financier, mais également en matière d'ingénierie. Si la lutte contre l'habitat indigne et le développement d'une offre de logements sociaux constituent des priorités, toute action publique d'envergure ne peut désormais s'envisager sans intervention sur l'offre de services et d'équipements collectifs indispensables à la qualité résidentielle, en matière d'espaces publics, de maintien et de développement du commerce de proximité, de soutien au développement économique.

On l'a dit, la question du logement a jusqu'à présent été au cœur des politiques publiques, et c'est légitime, tant les questions d'insalubrité et d'inconfort étaient prégnantes dans de nombreux d'îlots anciens. Bien entendu, la ville durable doit être une ville accessible à tous, notamment aux populations les plus fragiles qui se concentrent dans les quartiers centraux de Bordeaux, quartiers qui accueillent la quasi totalité du logement social "de fait" de l'agglomération. L'action en la matière a d'ailleurs été forte et massive, grâce à la mise en œuvre de la Convention Publique d'Aménagement en 2002, qui se prolongera jusqu'en 2014. Mais beaucoup reste à faire pour améliorer sensiblement les conditions de vie des habitants.

D'autres questions, d'ordre plus général, doivent à ce titre guider (et si besoin réorienter) la stratégie d'intervention sur les quartiers anciens :

- *Qu'est-ce qui fait la qualité de la vie dans l'hyper centre et comment la développer ? Qui choisit aujourd'hui d'habiter le centre ?*
- *Comment peut-on y amener de nouveaux usages, de nouveaux services, de nouvelles populations ?*
- *Peut-on densifier la ville constituée ? Où et comment ?*

Parce qu'un quartier ancien durable, c'est d'abord à notre sens un quartier au sein duquel les habitants se sentent bien, où les espaces publics du quartier répondent à une réelle demande sociale, avec ses lieux

d'échanges et d'interactions sociales, l'implication des habitants dans la construction de leur quartier sera indispensable, de même qu'une réflexion poussée sur les usages des espaces publics, l'offre culturelle du quartier, les conditions au développement de l'activité associative, ou encore l'offre en services et équipements de proximité.

Ces interrogations semblent aller de soi, mais en réalité, la complexité des interventions sur la ville ancienne favorise souvent l'émergence d'un discours technocratique basé sur des procédures complexes et finalement peu lisibles pour les habitants. Préalablement à l'engagement d'un programme d'actions strictement défini, nous avons voulu repenser en partie notre méthode de travail.

Tout d'abord, l'implication des habitants dans la construction de leur quartier est indispensable.

C'est la raison pour laquelle la Ville de Bordeaux a décidé de lancer des études anthropologiques, préalablement à l'étude de projet urbain sur les quartiers du centre ancien (qui intègre le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés mais le dépasse pour concerner aussi le Secteur Sauvegardé). Ces études sont en cours pour analyser et comprendre les modes de représentation des habitants des quartiers anciens, ainsi que leurs préoccupations et leurs attentes. Cette étude, qui sera finalisée d'ici le mois d'octobre, est pensée comme un point d'appui essentiel à la définition d'un projet urbain.

Nous parlons bien de projet urbain.

Il ne s'agit évidemment pas d'une approche semblable aux opérations nouvelles, puisque notre capacité de production (de logements neufs, d'activités, d'équipements ...) sera limitée. Mais il n'est pas pour autant impossible de modifier le cadre de vie des habitants, bien au contraire. Cela passe notamment par une association plus forte des habitants à cette dynamique de projet.

Une équipe pluridisciplinaire (urbanistes, architectes, spécialiste habitat, économiste,...) sera désignée à l'été pour accompagner la Ville et ses partenaires dans cette démarche. Tout comme dans les secteurs d'aménagement où a déjà été initiée cette démarche (Bastide, Bassins à flot, Opération d'Intérêt National Euratlantique), une concertation permanente avec les habitants sera mise en œuvre et permettra de définir un cadre (les « fondamentaux » du projet) autour duquel un consensus se dégagera.

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés pour lequel la Ville de Bordeaux a été retenue s'inscrit dans un projet urbain ambitieux pour son centre ancien.

Il s'agit bien d'un projet urbain appliqué à un tissu patrimonial, qu'il n'est évidemment pas question de démolir massivement. Il nous faut donc engager un travail fin en matière de restructuration foncière afin de répondre aux objectifs généraux du programme, mais aussi de mettre en avant la diversification des usages qui ait un véritable effet d'amélioration sur la qualité de vie et l'attractivité des quartiers anciens.

Grâce au PNRQAD, la ville de Bordeaux entend, avec l'appui de ses partenaires, poursuivre la dynamique engagée sur le centre historique. Cet appel à projets offre une opportunité exceptionnelle d'intervenir de manière globale sur ce territoire.

Alain JUPPE

Historique et contexte général du projet de requalification

Inscrit dans la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (articles 25, 26, 27 et 46), le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a été lancé officiellement le 13 mai 2009 par le biais d'un appel à candidature en direction des villes et EPCI.

La liste des villes lauréates a été annoncée par le ministre le 9 décembre 2009 : 40 projets ont été retenus au titre du PNRQAD sur 87 identifiés ; 25 projets ont été sélectionnés dont 11 avec un périmètre réduit (cas de la Ville de Bordeaux) et 15 projets complémentaires feront l'objet d'une aide à l'ingénierie. Le décret établissant la liste des quartiers a été publié le 31 décembre 2009. Cf annexe 1 A.

Bordeaux a été la première ville à signer un protocole de préfiguration de la convention partenariale pour la mise en œuvre du PNRQAD, le 17 juin 2010. Celui-ci a fixé les grandes orientations du projet et la participation financière de l'Etat et de ses Agences.

La ville de Bordeaux se situe au cœur d'une agglomération d'environ 700 000 habitants ; la ville et l'agglomération connaissent l'une et l'autre un processus de développement régulier depuis quelques années. Cependant, le centre historique de Bordeaux était en très mauvais état il y a quinze ans. La vétusté des logements, les embarras de circulation et les difficultés de stationnement avaient pour corollaire une vacance importante (20% des logements du centre ville étaient vides). Ainsi, la ville centre a longtemps perdu des habitants et, par là même, a vu son poids relatif au sein de l'agglomération diminuer. Depuis 1999, ce processus s'est inversé (+ 17 000 habitants), même si Bordeaux peine à retrouver son attractivité. D'autre part, le poids de la Cub diminue au sein de l'agglomération et la densité urbaine est en constante baisse. Ainsi, une redynamisation du cœur d'agglomération est indispensable pour tenter de maîtriser l'étalement urbain.

Une décennie de transformations urbaines a marqué un renouveau de la ville centre avec, en premier lieu, l'amélioration de la mobilité grâce à la mise en place du tramway en 2003 qui a non seulement réduit les distances, mais également permis de rétablir une certaine égalité de traitement dans l'offre de transports collectifs à l'échelle de l'agglomération. Le tramway, en ramenant la circulation automobile à une juste place a contribué à l'amélioration évidente du cadre de vie, en lien avec la mise en valeur du patrimoine et l'aménagement d'espaces publics au premier rang desquels les quais rive gauche qui sont devenus un formidable lieu de convivialité. La politique de renouvellement du centre historique de Bordeaux lancée en 2002 a également produit des résultats, notamment une amélioration significative de l'état des logements dans le cadre de l'OPAH RU de 2003 à 2008. Cependant, les quartiers historiques, objet de la présente convention, ne semblent pas avoir totalement tiré profit du renouveau de la Ville de Bordeaux ; les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat restent préoccupants et mettent en évidence :

- une forte proportion de logements vacants dégradés,
- la concentration de l'essentiel du parc social de fait de la ville,
- des fragilités socio-économiques de la population,
- des voiries et des espaces publics de proximité dégradés.

Ainsi, un projet global de redynamisation du centre ancien doit permettre de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable. Une réflexion à l'échelle de l'ensemble du centre ancien est nécessaire pour élaborer un projet urbain global qui s'inscrive dans la dynamique lancée par le projet urbain Bordeaux 2030. La première phase opérationnelle de ce projet pour le centre ancien sera concrétisée par le PNRQAD.

Le périmètre du PNRQAD est centré sur les secteurs du centre ancien qui concentrent les difficultés en matière d'habitat, urbaines et socio-économiques. Il englobe les quartiers Saint-Eloi, Sainte-Eulalie, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne/Yser, une partie de Saint-Jean le long du cours de la Marne et une partie de Bastide au débouché du pont de pierre. Ce périmètre est complémentaire avec le périmètre opérationnel de l'OIN et fait le lien avec la rive droite qui, progressivement, est devenue partie intégrante du centre ville de Bordeaux.

A. Contexte socio-économique

Cf annexe 1 B. 1)

Les différents quartiers retenus dans le périmètre PNRQAD abritent une forte proportion de populations fragiles et cumulent les indicateurs de précarité :

- la majeure partie du territoire se situe dans la tranche de revenus la plus faible (fichier Filocom : moins de 10 000 € par an), sur certains secteurs, 30% de la population vit avec moins de 897 € par mois ;
- le revenu médian par unité de consommation se situe autour de 10 000 €, alors qu'il est d'environ 18 000 € sur Bordeaux dans son ensemble ;
- le quartier présentant le taux de travailleurs pauvres le plus élevé de Bordeaux est Saint-Michel / Nansouty avec 19% de la population active ;
- le taux de chômage est de 24,6% sur le territoire du PNRQAD contre 14,7% sur l'ensemble de Bordeaux ;
- sur le secteur, jusqu'à 20% des allocataires CAF ont des revenus composés intégralement de prestations sociales ;
- la part des bénéficiaires de la CMUC est parmi les plus importantes de la ville (entre 5% et 20% alors que la moyenne de Bordeaux est à 5%) ;
- la forte progression à prévoir des personnes âgées dépendantes (plus de 85 ans) va nécessiter une adaptation des logements et des équipements de proximité.

La concentration d'indicateurs de précarité préoccupants a justifié l'inscription du quartier Saint-Michel en géographie prioritaire de la politique de la ville (Zone Urbaine Sensible).

L'enjeu de requalification des quartiers dégradés est donc très sensible d'un point de vue social : il s'agit de renforcer leur attractivité afin d'attirer une population nouvelle dans un objectif de mixité sociale, tout en évitant une gentrification, en maintenant sur place la population actuelle et en permettant l'accueil durable de populations précaires.

De ce point de vue, les hôtels meublés constituent souvent une solution durable de logement pour des populations en situation de grande précarité ; la réhabilitation de ce parc constitue donc un enjeu social en offrant une solution résidentielle qualitative et un mode de réinsertion sociale.

B. Cadre de vie

Cf annexe 1 B. 2)

- **Un parc d'habitat ancien à améliorer**

Le secteur concentre les poches d'habitat indigne les plus importantes de la ville. Sur une partie des quartiers Saint-Michel/Sainte-Croix, plus du tiers des résidences principales privées sont répertoriées comme potentiellement indignes.

Une problématique forte d'isolation thermique des logements se pose dans un patrimoine ancien dont il faut respecter la qualité architecturale. Ainsi, on se heurte souvent à la difficulté de concilier intérêt patrimonial, notamment protégé par les règles très strictes du PSMV, et adaptation aux modes de vie contemporains, que ce soit en termes d'habitabilité ou d'économie d'énergie.

Le secteur concentre un fort taux de vacance (de 15% à 20% sur la majeure partie du territoire) dans un contexte de tension immobilière : la très forte augmentation des prix immobiliers depuis 2002, en moyenne de 113% et pouvant aller jusqu'à 200% dans certains secteurs, pose des problèmes de maintien de la diversité de la population et de l'accès au logement pour les populations les plus modestes, que ce soit les propriétaires occupants, les accédants ou les locataires. Parallèlement, une vacance très importante sur certains secteurs se maintient, liée, dans 75% des cas, au mauvais état du bien. Sur le périmètre du PNRQAD, il existe un gisement de plus de 1 700 logements déclarés vacants depuis plus de deux ans, soit 7 % du parc. Un tiers est situé dans les quartiers Saint-Eloi, Saint-Michel et Sainte-Croix, et 708 sont déclarés vacants depuis plus de cinq ans.

La remise sur le marché de ces logements vacants nécessitera donc des réhabilitations souvent lourdes.

- **Un parc social de fait et peu de logements sociaux publics**

Le taux de logements sociaux, déjà faible sur l'ensemble du territoire communal (15%), l'est tout particulièrement sur des secteurs abritant une population précaire : Saint-Eloi, Saint-Michel, Marne/Yser (entre 4% et 7%). Ainsi, malgré la production d'une offre de logements conventionnés privés de qualité dans le cadre de l'OPAH RU, le parc social de fait reste prégnant sur ces secteurs encore largement déficitaires en loyers maîtrisés.

- **Des espaces publics, équipements et commerces de proximité à requalifier**

Le centre ancien a déjà fait l'objet d'aménagements d'espaces publics majeurs (quais, place Pey-Berland, place de la Comédie,...), comme d'espaces de proximité (square Vinet, place Sainte-Colombe, place Fernand Lafargue, square Jean Bureau, etc). Cependant, la requalification des espaces de proximité est loin d'être terminée alors qu'elle joue un rôle essentiel dans le processus de revalorisation et d'appropriation d'un quartier par les habitants.

La trame commerciale du périmètre PNRQAD apparaît comme fragile : la rotation des commerces y est importante, de nombreux locaux restent vacants et/ou à rénover (40% de locaux à rénover Cours de la Marne).

Ainsi, sur ce secteur, des polarités secondaires sont à renforcer en termes de commerces, mais aussi d'équipements de proximité.

L'attractivité du centre ville doit donc encore être renforcée. Elle passera par une amélioration générale de la qualité de vie, tout en maintenant une mixité sociale et fonctionnelle, condition sine qua none pour un quartier vivant et dynamique et l'équilibre territorial.

- **Les contraintes patrimoniales**

Cf annexe 1 B. 3)

Le territoire du cœur de ville, où la très grande majorité des logements datent d'avant 1949, est couvert intégralement par quatre dispositifs de protection du patrimoine, très stricts :

1. le secteur sauvegardé couvre 147 ha du centre historique dont la partie nord-est du territoire PNRQAD, la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'engagera très prochainement ;
2. le reste du territoire est couvert par un PLU à la parcelle, démarche unique de recensement de la ville de pierre assorti d'une réglementation contextuelle ;
3. la ville compte 347 bâtiments classés, dont les hôtels particuliers de la grande façade des quais, classés monuments historiques ;
4. plus largement, c'est 1 810 ha qui sont classés au patrimoine mondial de l'Unesco au titre d'ensemble urbain exceptionnel, incluant l'intégralité du cœur de ville à l'exception de la partie côté Bastide.

1. Le secteur sauvegardé

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est le document d'urbanisme du secteur sauvegardé qui fixe, parcelle par parcelle, les règles de conservation et de mise en valeur applicables à chacun des immeubles et des espaces situés dans son périmètre. Il détermine notamment les immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits. Son règlement précise les prescriptions architecturales devant être respectées pour assurer la conservation des immeubles et de leur cadre urbain. Dans ce périmètre, l'ensemble des travaux extérieurs et intérieurs sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

2. La ville de pierre

Afin de compléter la protection du patrimoine, la ville s'est engagée, depuis septembre 2004, dans une démarche de recensement de la « ville de pierre », unique par son ampleur mais également par la nouvelle dimension réglementaire qui est donnée à ce patrimoine urbain dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme communautaire. En effet, des dispositions spécifiques assurant sa préservation mais aussi son évolution y sont progressivement intégrées sur la base d'un recensement de terrain qui permet de distinguer les immeubles, séquences bâties ou espaces verts qui doivent être préservés de ceux qui peuvent être soit maintenus soit remplacés par des constructions nouvelles intégrées dans leur environnement. Ce travail a permis d'aboutir à une réglementation nouvelle, plus contextuelle, qui est progressivement intégrée au Plan Local d'Urbanisme communautaire.

Les tissus de « la ville de pierre » (40 000 parcelles) font l'objet d'un recensement exhaustif qui permet de mieux connaître les caractères de ses paysages et des architectures qui s'y trouvent, afin de déterminer de nouvelles modalités d'évolution et de préservation de ce patrimoine, dont il importe de connaître l'intérêt et la valeur avant d'en définir les capacités d'évolution.

Parallèlement, est menée une démarche de documentation historique qui produit une connaissance approfondie des documents d'archives, de l'histoire du développement urbain et des caractères de l'architecture locale.

3. Les bâtiments classés

Le secteur compte également de nombreux bâtiments classés, notamment des hôtels particuliers, qui font l'objet de mesures de protection individuelles. Il en résulte, au-delà des dispositifs évoqués précédemment, une protection très dense du territoire, compte tenu de l'existence d'une zone tampon de 500 mètres autour de chaque édifice protégé, sur laquelle les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le classement au patrimoine mondial de l'Unesco

Le classement au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco en 2007 se justifie notamment par le fait que « les plans urbains et les ensembles architecturaux à partir du début du XVIII^e siècle font de la ville un exemple exceptionnel des tendances classiques et néo-classiques et lui confèrent une unité et une cohérence urbaine et architecturale exceptionnelles ». La ville, n'ayant « connu aucune rupture stylistique pendant plus de deux siècles », est caractérisée par une grande homogénéité dans son paysage urbain. L'ICOMOS (Conseil International des Monuments et des Sites) note cependant que « les efforts doivent être dirigés vers la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales de la ville, ses valeurs universelles exceptionnelles, son intégrité et son authenticité dans le cadre des pressions inévitablement inhérentes à une ville vivante », la commune devant rendre des comptes quant à la gestion et à l'évolution de son patrimoine.

Objectifs généraux du projet de requalification

L'objectif principal du PNRQAD est de mettre en œuvre un véritable projet urbain global. Celui-ci est élaboré à une échelle plus large que le périmètre PNRQAD ; il inclut l'ensemble du centre historique et, notamment du secteur sauvegardé, afin de maintenir une cohérence dans l'évolution du cœur d'agglomération. Le PNRQAD constitue, pour la Ville, un nouveau cadre d'intervention adapté pour le traitement de l'ensemble des thématiques concourant à la requalification du centre ancien : traitement du bâti, des espaces et équipements publics de proximité, de l'activité économique, notamment commerciale,...

Cf annexe 1 B. 4)

La construction d'un cœur de ville durable passe par un renforcement de son attractivité et de son dynamisme. Ainsi, l'amélioration des conditions de vie dans le centre ancien est au cœur des préoccupations, la priorité étant à la lutte contre l'habitat indigne et la vacance. Le défi majeur est de mettre en valeur un patrimoine bâti exceptionnel tout en l'adaptant aux nouveaux usages et modes de vie, et en améliorant considérablement ses performances énergétiques dans un souci environnemental (baisse des émissions de gaz à effet de serre) et social (diminution des charges des occupants). Cependant, l'attractivité renforcée du centre ancien ne doit pas conduire à l'éviction des ménages en place les plus modestes, mais permettre l'accueil de toutes les catégories de population.

Parallèlement à la nécessaire amélioration et diversification du parc de logements, les atouts de ce secteur devront être confortés : présence des fonctions de centralité, tissu commercial et artisanal, patrimoine exceptionnel, futur développement du pôle de la gare avec l'OIN Euratlantique.

La mise en œuvre du projet urbain se fera de façon thématique et territorialisée afin de s'adapter à des quartiers aux caractéristiques diverses.

La mise en œuvre sera également phasée puisque des actions opérationnelles interviendront dès 2010 au titre du PNRQAD sur des enjeux déjà identifiés (OPAH RU avec un volet spécifique Hôtels meublés, Opérations de Restauration Immobilière), tandis que le projet urbain du centre ancien sera en cours d'actualisation afin d'inscrire ce territoire dans la dynamique de « Bordeaux 2030 », projet urbain des zones en devenir, notamment des friches portuaires, industrielles et ferroviaires. Le programme d'actions défini dans le cadre de l'élaboration du projet urbain pour le centre ancien d'ici mi-2011 permettra de réorienter certaines actions et de définir de nouveaux secteurs stratégiques, ainsi que les outils d'intervention adaptés.

TITRE I - LES DÉFINITIONS

- Le programme représente la dimension à la fois sociale et urbaine de requalification du quartier et comprend l'ensemble des actions qui concourent à sa requalification globale tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments : ainsi le programme comprend à la fois les opérations du projet validées par l'ANRU, l'Anah et l'Etat et les opérations complémentaires hors projet financées notamment par la région ou le département dans le cadre du présent contrat ou d'une convention de partenariat spécifique)¹ .
- Le projet est constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU selon son règlement général, aux aides de l'Anah selon son règlement général ou par l'Etat. Le projet de requalification est examiné en comité d'engagement PNRQAD.

Pour l'ANRU :

- L'opération physique qui est identifiée au sein du projet de requalification par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière qui regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.

Pour l'Anah :

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain qui fera l'objet d'une convention avec l'Anah.

Pour l'Etat :

- Les opérations de logements sociaux, ou d'accession sociale à la propriété financées par l'Etat.

TITRE II - LE PROJET DE REQUALIFICATION

Article 1 - le contenu du projet global social et urbain

La revitalisation du centre ancien de Bordeaux au travers de la reconquête du fleuve, de la réalisation du tramway, de la réhabilitation de son patrimoine et du projet centre historique d'agglomération lancé depuis 2002, a revêtu dès l'origine un caractère stratégique pour la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine dans son ensemble. Rendre à Bordeaux le rayonnement de son cœur de ville, non seulement pour les Bordelais mais pour l'ensemble de la Cub, tel est, au lancement du projet, dans ses étapes successives comme dans celles qui restent à réaliser, le parti pris structurant d'un projet urbain global.

1-1 Le projet de renouvellement du centre historique lancé en 2002 : le renouveau du parc résidentiel et la requalification urbaine

Sur la base d'un projet global d'aménagement "Bordeaux Centre Historique", une convention-cadre de renouvellement du centre historique d'agglomération a été signée le 11 janvier 2002 entre la Ville de Bordeaux, l'Etat, l'ANAH, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Caisse des Dépôts et Consignations, dans laquelle les partenaires se sont engagés à :

- veiller à l'équilibre entre fonctions de proximité qu'il convient de renforcer et préserver dans un souci d'attractivité résidentielle, et fonctions centrales qui participent au rayonnement régional des quartiers historiques,
- offrir un meilleur confort urbain par un programme d'aménagement des espaces publics et un plan de gestion urbaine de proximité,

(1) Par convenance, au titre de la présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où une opération du programme n'est pas financée par l'ANRU, l'Anah et l'Etat.

- renforcer la diversité en termes d'âge, de situation et de composition des ménages, tout en préservant le caractère social de l'occupation des logements,
- développer une offre diversifiée concurrentielle et alternative au logement de la périphérie et améliorer le parc de logements par une revalorisation durable de sa qualité physique, patrimoniale et d'usage.

Le volet résidentiel de ce projet d'aménagement a été confié à la Société d'Economie Mixte, InCité, par convention publique d'aménagement le 25 Juillet 2002, et ce, jusqu'en 2014.

Entre 2002 et 2009, différents outils ont été mis en place pour répondre à cet objectif d'amélioration de la fonction résidentielle du centre historique :

- la définition de trois périmètres de restauration immobilière sur les secteurs Saint-Eloi/Salinières, Saint-Michel/Sainte-Croix et Sainte-Catherine, et la mise en œuvre d'une première opération de restauration immobilière sur le secteur Saint-Eloi/Salinières,
- la mise en place d'une première OPAH RU en 2003, relayée par un PIG communautaire depuis 2008,
- la mise en œuvre d'actions spécifiques de lutte contre l'insalubrité (réhabilitation, expropriation loi Vivien),
- une politique d'acquisition foncière à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption (le Conseil Municipal a délibéré le 4 Juillet 2005 en vue de la délégation du droit de préemption urbain à l'aménageur InCité sur les îlots en DUP travaux), ou en cas de défaillance du propriétaire par le recours à l'expropriation.

La mise en œuvre de ces outils et des actions de recyclage foncier a abouti à de premiers résultats remarquables :

- la réhabilitation de 1 400 logements,
- la création de 334 logements locatifs sociaux privés (dont 95 intermédiaires) et de 124 logements locatifs sociaux publics,
- la restructuration urbaine d'îlots,
- la création de 81 locaux communs,
- la création de 196 places de stationnement et d'une bicycletterie,
- la création/requalification de 2 600 m² de locaux commerciaux,
- le relogement de 141 ménages.

L'action foncière a ainsi permis de mener des opérations de restructuration urbaine qualitatives maîtrisées au travers de cahiers des charges de cession portant sur les typologies de logements, les niveaux de loyers, le type de programmes, etc. De plus, les opérations de recyclage foncier ont permis de mener des opérations d'accession à la propriété et de création de logements sociaux publics que les conditions de marché ne permettraient pas. Néanmoins, l'évolution du marché immobilier rend ces opérations de plus en plus difficiles aujourd'hui.

Parallèlement à la mise en œuvre du volet résidentiel du projet, le territoire a fait l'objet d'un réaménagement d'espaces publics structurants tels que les quais ou le cours Victor Hugo, et d'espaces publics de proximité, d'actions sur la mobilité et le confort piétons (aménagement de voirie, extension du maillage de déplacements doux et du réseau de pistes cyclables, création de zones à contrôle d'accès, etc).

Des actions renforcées de gestion urbaine de proximité ont également été mises en place : développement du tri sélectif et encouragement à l'installation systématique de locaux poubelles dans les immeubles, mise en place d'une brigade verte, d'actions spécifiques sur la sécurité et la propreté, etc.

C'est ce projet qu'il convient aujourd'hui de poursuivre, mais aussi de dépasser afin de :

- remettre les habitants au cœur du projet,
- l'adapter à l'évolution du contexte urbain et socio-économique local,
- prendre en compte les évolutions réglementaires, notamment en matière de développement durable, avec les ambitions nouvelles issues du Grenelle de l'Environnement,
- élargir le projet à la rive droite qui intègre peu à peu le centre ville,
- accompagner les grands projets, notamment l'OIN Euratlantique, EcoCités et le projet urbain Bordeaux 2030,
- l'adapter à l'ambition de la Ville de Bordeaux et de la Cub de développer une métropole européenne millionnaire à l'horizon 2030.

1-2 Un projet urbain global sur un territoire élargi : faire de la ville ancienne une ville durable

Cf annexe 1 B. 4) et 5)

Cf annexe 1 K.

Il convient d'adopter une approche intégrée afin de traiter de manière conjointe l'ensemble des volets nécessaires à la requalification du cœur d'agglomération : le traitement du bâti, des espaces publics, de l'activité économique, des équipements de proximité, du stationnement, etc.

Le PNRQAD constitue donc pour la collectivité **un nouveau cadre d'intervention mieux adapté** à ces problématiques. Repenser le devenir du centre ancien de Bordeaux dans un cadre de projet urbain global nécessite aussi de replacer le projet à une échelle large, celle du devenir du cœur de l'agglomération, dans une perspective de métropolisation.

Le cœur de ville ne se limite plus à son seul centre historique, le territoire de projet urbain devra demain intégrer les quartiers de la rive droite et de la gare. C'est un territoire encore morcelé mais qui trouve progressivement cohérence et lisibilité au travers des aménagements d'espaces publics entrepris depuis quinze ans, la révolution engagée par l'arrivée du tramway et le desserrement des fonctions de centralité d'agglomération, quasi intégralement regroupées au sein du centre historique il y a dix ans, vers la rive droite et demain le quartier Euratlantique.

L'implantation rive droite d'importants sièges sociaux (Banque Populaire, siège du journal Sud-Ouest,...), d'équipements publics comme le Jardin Botanique ou de loisirs comme le complexe cinématographique Mégarama, ou encore l'université Bordeaux 4 avec l'implantation du pôle de gestion (3 000 étudiants) concrétise en partie cette ambition.

La construction d'un cœur de ville durable nécessitera la poursuite d'une action publique sur le centre historique dont la requalification n'est pas encore achevée, mais aussi d'élargir la réflexion à de nouveaux quartiers, demain en forte mutation et qui présentent aujourd'hui de réels signes de fragilité. L'évolution de ces quartiers nécessitera elle aussi d'être accompagnée.

Face aux nouveaux défis énergétiques et à la nécessité de renouveler une ville ancienne pour l'adapter au monde moderne et aux modes de vie contemporains, il convient d'**élargir et de repenser le projet dans une perspective plus globale**.

La construction d'une ville ancienne attractive et dynamique nécessitera non seulement la poursuite de la politique d'amélioration et de diversification du parc de logement menée depuis 2002, de mise en valeur du patrimoine (campagnes de ravalement, mises en lumière, etc), mais aussi l'élargissement du champ d'action à des problématiques économiques en vue de préserver le tissu commercial et artisanal du centre ville et valoriser le potentiel du quartier lié à la présence de fonctions de centralité, à son patrimoine exceptionnel classé au patrimoine mondial de l'Unesco et à la redynamisation future du pôle de la gare.

La dynamique du centre ancien passera aussi nécessairement par le développement de pôles d'animation au travers de l'aménagement d'espaces et d'équipements publics de proximité, définis en concertation avec les habitants, ou encore par un appui à la vie culturelle et associative du quartier.

Mais la ville durable c'est aussi une ville attractive qui se renouvelle et s'adapte aux modes de vie contemporains.

Le renouvellement du tissu urbain par des **actions de restructuration urbaine et l'adaptation du patrimoine bâti aux enjeux énergétiques et modes d'habitat contemporains** participera lui aussi à la création d'une ville durable.

Dès lors se posent deux difficultés :

- Comment à la fois préserver et mettre en valeur le patrimoine du centre ancien, tout en l'adaptant aux modes d'habiter contemporains ?
- Comment adapter aux défis énergétiques un bâti contraint dans un tissu urbain ancien et sur un territoire aux populations modestes ?

Au travers du développement de la ville durable, ressort bien entendu l'enjeu de **maintien d'une mixité sociale sur le territoire**, afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat communautaire de diversification de l'offre d'habitat, de dynamisation de la production de logement social, de maintien et de développement d'un parc privé abordable. L'engagement d'une nouvelle phase avec le PNRQAD sera dès lors l'occasion pour la collectivité de se réinterroger sur sa stratégie d'intervention au regard de deux interrogations majeures :

- Comment s'assurer que la nouvelle attractivité du centre d'agglomération n'entraînera pas l'éviction des populations modestes du territoire ?
- Comment poursuivre la production d'une offre sociale de logements dans un tissu contraint et un contexte de renchérissement des prix de l'immobilier ?

Le processus de développement de la ville s'accompagne d'un phénomène bien connu et que les collectivités maîtrisent parfois difficilement : la gentrification, qui se traduit par l'accroissement des valeurs immobilières et la hausse des loyers.

Un immense défi est donc encore à relever, celui de conserver et valoriser les qualités fondamentales du patrimoine bordelais pour l'adapter aux défis planétaires, tout en y maintenant les populations les plus fragiles.

Un véritable savoir-faire a été acquis au travers de la première phase du projet centre historique d'agglomération qu'il s'agit, demain, avec la mise en œuvre du PNRQAD de poursuivre, d'élargir et d'intégrer dans un projet urbain plus global et transversal recentré sur des objectifs de développement durable. Parallèlement à la poursuite des actions sur le centre historique dans un premier temps, une réflexion plus générale sur le devenir du centre ancien et son intégration dans la ville devra donc être menée afin de réorienter et enrichir le projet.

1-3 La méthodologie

Une première phase opérationnelle sera mise en œuvre très rapidement sur la base du projet de renouvellement du centre historique définie en 2002 et de l'expérience acquise, et en s'appuyant sur l'opérateur de la Ville en matière d'habitat, la SEM InCité.

En parallèle, une mise à jour du projet urbain est nécessaire, avec la recherche d'une cohérence territoriale élargie à la rive droite ; elle s'appuiera sur une étude anthropologique réalisée courant 2010 afin d'appréhender les usages informels et les attentes des habitants.

Si le projet s'inscrit dans la continuité de l'expérience acquise sur le centre historique, il n'en demeure pas moins novateur dans sa méthode. Ce programme fournit tout d'abord l'occasion de mettre en cohérence différentes démarches qui jusqu'à présent fonctionnaient de manière relativement autonome : démarche opérationnelle sur l'habitat, intervention sur les espaces publics, politique de transport ...

Jusqu'alors peu impliqués dans le projet centre historique, les habitants seront au cœur du dispositif. La communication et la concertation autour du projet urbain tiendront ainsi une place essentielle.

Cf annexe 2 B.

La mise à jour du projet urbain centre ancien a démarré courant octobre 2010, dans le cadre d'un marché à bons de commande. Les missions du prestataire sont les suivantes :

- élaboration et mise à jour d'un plan-guide pour le centre ancien,
- études pré-opérationnelles d'aménagement d'îlots tests (cf. Définition des secteurs stratégiques ci-dessous),
- compléments à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU,
- mission d'architecte-urbaniste conseil

- Lutte contre les dysfonctionnements du parc de logements

Cf annexe 1 C. 1) et 2)

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement signée en 2002 et par laquelle la Ville de Bordeaux a délégué à l'opérateur InCité la mise en œuvre du volet résidentiel du projet centre historique jusqu'en 2014, un dispositif complet alliant outils incitatifs (OPAH RU jusqu'en 2008, défiscalisation Malraux), outils coercitifs (DUP travaux, arrêtés d'insalubrité, expropriations loi Vivien) et action foncière (acquisitions à l'amiable, exercice du droit de préemption ou expropriation en cas de défaillance du propriétaire) a été mis en place afin de répondre aux enjeux d'amélioration du parc résidentiel du territoire, notamment en luttant contre l'habitat indigne. D'autre part, selon les quartiers, des phénomènes de vacance ou de sur occupation peuvent être rencontrés, souvent liés à la mauvaise qualité des logements. La sur occupation peut, en outre, avoir des causes diverses : cohabitation, partage de loyers, personnes vulnérables,...

Le premier Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) opérationnel, mis en œuvre sur le secteur Saint-Eloi / Salinières, couplé à l'OPAH RU de 2003 à 2008, a permis d'amorcer une requalification du quartier Saint-Eloi (réhabilitation d'immeubles dégradés, remise sur le marché de logements vacants, aménagement de locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée,...). Cependant, cette opération doit être finalisée, des situations restant bloquées du fait de propriétaires indécis ou impécunieux, et poursuivie sur d'autres secteurs. En effet, les quartiers Saint-Michel, Sainte-Croix et Marne/Yser n'ont pas bénéficié d'un effet d'entraînement suffisant pour une requalification globale. Les efforts doivent donc être accentués sur ces secteurs dans le cadre d'une réflexion plus globale sur l'ensemble du centre ancien.

Ainsi, la Ville souhaite aujourd'hui poursuivre ces opérations tout en les réinterrogeant dans le cadre de la réflexion à mener sur le devenir du centre ancien de Bordeaux, et en les élargissant à de nouvelles formes d'actions innovantes ou d'autres types d'outils (de type RHI par exemple).

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, un chef de projet Habitat indigne vient d'être nommé avec pour mission de mettre en place un dispositif transversal impliquant tous les acteurs (cf. annexe 1 C. 1).

- Mise en œuvre des objectifs de mixité sociale

Si la première OPAH a eu des résultats très significatifs en matière de production d'une offre de logements locatifs privés conventionnés, en revanche la collectivité peine à produire une offre publique de logements sociaux (124 logements sociaux publics ont été créés depuis 2002). Demain, avec l'augmentation des prix de l'immobilier, cet objectif n'en sera que plus difficile à réaliser. La production de cette offre sociale de logements, notamment publique car elle garantit pérennité et qualité de service, revêt un véritable enjeu.

Le PNRQAD constitue dès lors une opportunité majeure pour réinterroger la stratégie de production de logement social dans les quartiers anciens.

Ainsi, la Ville a déjà amorcé la mise en œuvre d'un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux, définissant les conditions de leur implication future sur le territoire. D'autre part, la stratégie foncière de la Ville sera redéfinie en fonction des objectifs de production de logement social public (300 logements), des îlots stratégiques définis dans le PNRQAD et des opportunités foncières.

La Ville a réuni l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire bordelais afin de les informer de ses objectifs dans le cadre du présent programme et de ses attentes concernant leur implication ; les bailleurs ont répondu favorablement à cette sollicitation. La Ville ne souhaite pas choisir, aujourd'hui, quels bailleurs interviendront sur le territoire PNRQAD. Ce choix fera l'objet d'un avenant en 2011.

Les bailleurs sont associés au projet de deux façons :

- chaque projet de production de logements sociaux publics sur les immeubles dont InCité a ou aura la maîtrise foncière fera l'objet d'une consultation auprès des différents bailleurs ;
- suite à l'avenant en 2011, les bailleurs pourront être opérateurs directs et maîtriser directement le foncier nécessaire à la production de logements sociaux.

La Ville n'exclut pas la possibilité de signer une convention avec les bailleurs sociaux si nécessaire.

- Amélioration du quotidien des habitants au travers d'actions de proximité (équipements, commerces, espaces publics...)

Parce qu'un quartier ancien durable est avant tout un quartier au sein duquel les habitants se sentent bien, où les espaces publics du quartier répondent à une réelle demande sociale, avec ses lieux d'échanges et d'interactions sociales, l'implication des habitants dans la construction de leur quartier sera indispensable, de même qu'une réflexion poussée sur les usages des espaces publics, l'offre culturelle du quartier, les conditions au développement de l'activité associative, ou encore l'offre en services et équipements de proximité.

Les actions jusqu'alors ciblées sur l'amélioration de l'habitat, des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine, seront ainsi complétées par une politique de proximité, en travaillant au plus proche des habitants sur des projets d'équipements, espaces et services de quartier.

- Définition des secteurs stratégiques

Cf annexe 1 C. 3)

Dans un objectif de création d'une dynamique de requalification du centre ancien de la Ville, des secteurs prioritaires d'intervention sont définis ; il s'agit de secteurs présentant un bâti fortement dégradé, une population précaire, des problèmes de qualité d'usage des immeubles et des espaces extérieurs, ou dans une situation visible permettant de donner un signal fort de changement du quartier.

L'intervention sur ces secteurs a été priorisée en fonction des enjeux de requalification, des effets possibles d'entraînement dans un cercle vertueux de requalification de l'ensemble du quartier auquel ils appartiennent et de l'opérationnalité à plus ou moins long terme. L'ensemble des opérations envisagées sur ces secteurs est conforme au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ; elles sont systématiquement étudiées en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France.

1) Le secteur Saint-Michel / Sainte-Croix

Ce secteur est couvert intégralement par deux Périmètres de Restauration Immobilière (PRI). Il peut ainsi être découpé en deux sous-secteurs : Faure-Gensan/Fusterie et Sainte-Croix.

L'ensemble du secteur se situe à la croisée de grands projets publics tels que l'aménagement des quais, l'arrivée du tramway, la requalification d'axes structurants (cours Victor Hugo, Alsace Lorraine, Pasteur), le développement du pôle culturel Sainte-Croix, le réaménagement de la place André Meunier, de la place

Saint-Michel et du marché des Capucins. La rue Camille Sauvageau agit comme un espace de liaison entre les deux quartiers. Le secteur bénéficie de la proximité des quais, mais les espaces verts de proximité sont inexistant ; le tissu bâti est extrêmement dense.

Sur les deux sous-secteurs, la coexistence de situations foncières figées, d'une vacance relativement importante, d'un potentiel foncier à recomposer et d'investissements publics massifs à proximité constitue une conjoncture favorable à la réalisation d'une opération publique de requalification. Il s'agit, d'une part, de permettre l'évolution des immeubles vétustes et, d'autre part, d'engager une véritable amélioration des qualités d'usage grâce à une restructuration des cœurs d'îlots. L'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers passera par :

- le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produits (locatif conventionné, accession,...) et de typologies de logements (favoriser les logements moyens et grands) ;
- l'amélioration de la qualité d'usage des immeubles (éclairage, stationnement, locaux communs,...) tout en préservant leur intérêt patrimonial (respect du PSMV).

Ce secteur est le secteur prioritaire d'intervention car c'est celui qui concentre les plus forts taux de parc privé potentiellement indigne (les parcelles cadastrales DM et DN font apparaître un taux de PPPI de 35% à 40%), les revenus les plus faibles (revenu médian inférieur à 13 500 €) et le taux de chômage le plus important (supérieur à 25%).

Le sous-secteur Faure-Gensan/Fusterie est intégralement situé en secteur sauvegardé ; il présente un fort intérêt patrimonial et historique. Il concentre un fort taux de logements potentiellement indignes, ainsi qu'un fort taux d'occupation des logements malgré leur vétusté ; la partie arrière des quais présente une vacance relativement importante.

Le sous-secteur Sainte-Croix est, quant à lui, couvert par le PLU et a fait l'objet d'un recensement patrimonial par la Ville. Sur ce secteur, le statut locatif est surreprésenté (plus de 91% des résidences principales), le logement social public reste peu représenté (moins de 10%) et les petits logements sont prépondérants (69% du parc de logements). L'étroitesse des rues, la présence de parcelles de petite taille mono orientées ou en lanières étroites, la sur occupation du foncier contribuent à la médiocrité des conditions résidentielles et à la présence de problèmes d'habitabilité.

Le secteur Saint-Michel / Sainte-Croix constitue un secteur opérationnel rapidement puisque des études approfondies, préalables à la définition puis à la mise en œuvre opérationnelle des PRI, y ont été menées et une politique de maîtrise foncière est à l'œuvre, par l'intermédiaire de la SEM InCité, depuis quelques années avec une logique de lutte contre l'habitat indigne et de restructuration d'îlots.

Ce secteur fera l'objet d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement d'îlots dans le cadre de l'étude de projet urbain (rendu sur ce secteur prévu en mai 2011) afin de confirmer et de préciser le projet envisagé.

2) Le secteur Saint-Eloi

Situé entièrement en secteur sauvegardé, le secteur fait l'objet du premier PRI opérationnel. En effet, malgré peu de logements de qualité médiocre, le quartier souffre d'un taux de vacance important (de 15% à 20% du parc) du fait, d'une part, d'un manque d'attractivité résidentielle lié à un défaut de confort urbain et, d'autre part, de réhabilitations médiocres dans les années 1980 qui n'ont pas permis de d'améliorer la qualité des logements de façon pérenne.

Ce secteur fait partie des priorités d'intervention car les aides liées au programme doivent permettre de terminer la mise en œuvre de ce premier PRI et, notamment, de faire aboutir des situations, bloquées depuis plusieurs années.

3) Le site des remparts

Ce site est à l'articulation des quartiers Saint-Michel et Sainte-Croix où des projets de requalification sont en cours : aménagement de l'espace Saint-Michel et de l'axe place Canteloup - place Maucaillou - place des Capucins, réfection de la rue des Douves, réaménagement de la place André Meunier. Il a vocation à devenir la locomotive du développement durable (économique, social et urbain) grâce à la mixité fonctionnelle dans le quartier. En effet, il comprend :

- la Halle des Douves, futur lieu de référence pour les associations du quartier,
- le site appartenant à l'Office National des Anciens Combattants : l'établissement de rééducation Lateulade, qui devrait être prochainement relocalisé, offrira un bâti de qualité où pourront se développer logements, activités et services ; les anciens remparts et les espaces verts seront mis en valeur et participeront au maillage d'espaces publics du quartier ; la chapelle du CROUS, actuellement inaccessible, retrouvera une nouvelle vocation.

L'enjeu réside donc dans la création d'un lieu d'animation, de respiration et de mixité, sociale et fonctionnelle, à l'interface entre les quartiers Saint-Michel et Sainte-Croix. Il conditionne, à ce titre, l'inscription de ces quartiers dans la dynamique des projets structurants, notamment l'OIN Euratlantique.

Ce site fera l'objet de la première étude pré-opérationnelle d'aménagement d'îlot du projet urbain. Un rendu est attendu début 2011 concernant la requalification du bâti existant et les objectifs en matière de mixité sociale, l'aménagement d'un espace vert et l'articulation du site avec le reste du quartier.

Nous savons d'ores et déjà qu'il existe actuellement 7 500 m² SHON à reconvertir et 3 000 m² SHON neuve potentielle, soit 10 500 m² SHON au total. En appliquant la stratégie habitat de la Ville, la programmation sur les programmes neufs sera la suivante :

- 55% de logements aidés avec 35% de locatifs sociaux et 20% d'accession sociale,
- 20% de logements libres en locatif et accession.

Avec une taille moyenne de logements de 70 m², le site pourrait accueillir 150 logements nouveaux dont 53 locatifs sociaux publics.

La réhabilitation de la halle des Douves et sa reconversion en maison des associations sont enclenchées. Cet équipement majeur pour le quartier a fait l'objet d'une vaste concertation et permettra de fédérer les forces vives associatives locales.

Ce site est essentiel dans le processus de requalification globale du quartier puisqu'il est situé à l'articulation des sites stratégiques Saint-Michel / Sainte-Croix, André Meunier / Renaudel et Marne / Yser. Son amélioration aura un effet d'entraînement sur la dynamique de requalification d'ensemble. Le projet devra être exemplaire en matière de rénovation urbaine.

4) Le secteur André Meunier / Renaudel

Ce site est situé à l'interface entre le cours de la Marne d'une part, principale voie d'accès depuis la gare vers la place de la Victoire, et les quais d'autre part, autre élément structurant du territoire.

Ce secteur stratégique comprend l'espace public André Meunier, l'un des rares espaces verts du centre historique, se poursuit en direction des quais vers l'espace public Renaudel en vis-à-vis de l'Eglise Sainte-Croix, actuellement utilisé pour du stationnement, et de quelques îlots à caractère mutable (îlot de l'ancien musée de l'imprimerie et îlot Lentillac dont le foncier est partiellement maîtrisé).

Diverses problématiques se posent sur ce secteur : concentration d'habitat dégradé, squats et prostitution sur la place André Meunier, lien avec le pôle étudiant de centre-ville.

L'espace autour de la place André Meunier fait l'objet actuellement de mutations importantes : construction de l'IUT carrière sociale, reconstruction du collège Aliénor d'Aquitaine, parking souterrain,... De plus, l'aménagement de l'espace paysager André Meunier est programmé à très court terme.

Dans ce cadre, la mutation des îlots « Lentillac » et « Imprimerie » est apparue stratégique. Ce site fera l'objet d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement d'îlot du projet urbain. Cependant, la SHON envisagée sera comprise entre 6 000 et 8 000 m² selon le choix de densité élevée ou très élevée que préconisera l'étude. En prenant en compte les mêmes éléments que sur le site précédent en termes de programmation et de taille moyenne des logements, le site pourrait accueillir 115 logements nouveaux dont 40 locatifs sociaux.

5) Le secteur Marne / Yser

Ce quartier souffre, en premier lieu, d'un manque d'identité lié à la présence immédiate de quartiers aux identités fortes (Victoire, Capucins, Nansouty), à la présence de longs axes routiers qui coupent le quartier du Nord ou Sud, à l'absence d'espaces publics et de centralité, à la quasi absence d'équipements publics. Le tissu urbain est relativement dense, notamment dans la partie proche du cours de la Marne et du cours de l'Yser (90% d'emprise bâtie). Ce quartier présente un bâti beaucoup plus hétérogène que les autres quartiers du centre ancien avec peu de respect pour les qualités patrimoniales des immeubles.

Il comprend essentiellement des logements locatifs (84%), avec une quasi-inexistence des logements sociaux publics (0,4%) : c'est le quartier du centre historique le plus faiblement doté en logements sociaux publics alors qu'il concentre une population précaire importante.

Près de 20% des immeubles sont jugés en mauvais état, l'absence d'intervention publique, notamment des bailleurs sociaux laissant le marché immobilier aux mains de propriétaires peu scrupuleux profitant d'une clientèle fragile et parfois captive.

Dans ce secteur, l'intervention publique permettra de lancer une dynamique de requalification (il n'était pas inclus dans le périmètre de la première OPAH RU). Il s'agira de :

- favoriser la réhabilitation lourde des immeubles vétustes et de lutter contre l'insalubrité,
- intervenir sur les immeubles abandonnés,
- développer une offre de logements diversifiée et de qualité,
- dédensifier et restructurer les cœurs d'îlots pour améliorer le confort urbain.

Ce site n'est pas dans les priorités d'intervention aujourd'hui car il nécessite des investigations complémentaires dans le cadre de l'étude de projet urbain, notamment de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, afin que des propositions concrètes d'action soient élaborées. Cependant, il concentre un fort taux de PPPI (de 25% à 30%) et des indicateurs de précarité préoccupants, notamment dans ses limites nord, et devra faire l'objet d'une intervention volontariste. Il n'a pas été concerné par les premières actions mises en œuvre dans le cadre du projet de renouvellement du centre historique et une dynamique de requalification reste à créer.

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

2-1 le pilotage stratégique du projet de requalification

Cf annexe 1 D.

Le porteur de projet est la Ville de Bordeaux. En tant que chef de file, elle assume la responsabilité technique, administrative et financière de la mise en œuvre du programme détaillé dans la présente convention. Elle est l'interlocuteur unique de l'ensemble des financeurs et maîtres d'ouvrage.

Au vu des compétences de la Communauté Urbaine et de son rôle de délégataire des aides à la pierre, le projet sera co-piloté par la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux ; ainsi, un élu a été désigné dans chacune des collectivités comme référent pour le pilotage du programme. La mise en œuvre du PNRQAD se fera dans un cadre partenarial large où chacun des acteurs, institutionnels et associatifs, sera associé à la définition du projet urbain et à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

La Ville mettra en place une gouvernance en mode projet à travers les instances de suivi détaillées ci-dessous, pour une conduite du projet partenariale.

Un Comité de pilotage stratégique : il sera chargé de valider les différentes phases de l'étude de projet urbain, ainsi que les actions opérationnelles au fur et à mesure de leur définition, de redéfinir les orientations stratégiques et actions autant que de besoin et d'arbitrer sur les points de blocage.

Il sera présidé par le Maire de Bordeaux et le Préfet de la Gironde, de représentants de l'ANRU et de l'Anah, des présidents de la Communauté Urbaine de Bordeaux, du Conseil Général de la Gironde et du Conseil Régional d'Aquitaine, du directeur général de l'OIN Euratlantique, du directeur général d'InCité, du directeur régional de la Caisse des Dépôts, de l'Architecte des Bâtiments de France, d'un représentant des bailleurs sociaux, du directeur général du CILSO et de la SACICAP.

Il se réunira au minimum une fois par an.

Une mission de définition d'un référentiel d'indicateurs en vue de l'évaluation et du suivi de la politique publique a été confiée à une assistance à maîtrise d'ouvrage (cf article 17-1 de la présente convention).

2-2 La conduite opérationnelle du projet de requalification

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la commune conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela les moyens suivants.

2-2-1 Le suivi du projet

Cf annexe 1 D.

- Un Comité de pilotage opérationnel : il sera chargé de valider chaque opération du programme, identifiée dans les tableaux financiers en annexe 2 A, avant envoi officiel des demandes de subvention aux financeurs.

Il sera présidé par les deux élus référents de la Ville et de la Cub en présence du préfet de la Gironde, de représentants de l'ANRU et de l'Anah, des présidents de la Communauté Urbaine de Bordeaux, du Conseil Général de la Gironde et du Conseil Régional d'Aquitaine, du directeur de l'OIN Euratlantique, du directeur général d'InCité, du directeur régional de la Caisse des Dépôts, de l'Architecte des Bâtiments de France, d'un représentant des bailleurs sociaux, du CILSO et de la SACICAP.

Il se réunira en moyenne quatre fois par an.

- Un Comité technique : il sera chargé de préparer les ordres du jour du Comité de pilotage.

Il sera animé par la Direction Générale de l'Aménagement de la Ville de Bordeaux et composé d'un représentant technique de l'Etat, de l'ANRU, de l'Anah, de la Cub, du Conseil Général de la Gironde, du Conseil Régional d'Aquitaine, de l'OIN Euratlantique, d'InCité, de la Caisse des Dépôts, de l'Architecte des Bâtiments de France, des bailleurs sociaux, du CILSO et de la SACICAP.

Il se réunira avant chaque Comité de pilotage opérationnel.

- Le pilotage opérationnel est assuré, au sein de la Ville de Bordeaux, par la Direction Générale de l'Aménagement. Un chef de projet PNRQAD a été désigné, en janvier 2010, au sein de la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine, et affecté à temps plein sur la définition et la mise en œuvre du programme. Au sein de la même direction, le chef de projet habitat indigne a élaboré un référentiel de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement ; il est chargé de coordonner l'ensemble des services et partenaires concernés et consacre 80% de son temps à la mise en œuvre de la démarche sur le PNRQAD. Le responsable du service habitat, assisté d'un agent, assurera le suivi technique et financier des dossiers d'OPAH, chacun y consacrant 15% de leur temps. Enfin, le directeur de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine assure la supervision globale du programme (40% de son temps).

D'autre part, la mise à jour du projet urbain pour le centre ancien est pilotée par la Direction de l'Urbanisme. Un urbaniste y assure le rôle de chef de projet pour 80% de son temps.

Ainsi, c'est 6 personnes, représentant 3,3 équivalent temps plein, au sein de la Direction Générale de l'Aménagement qui assureront le pilotage du PNRQAD et le suivi de sa mise en œuvre opérationnelle.

L'ensemble de cette équipe est financé intégralement par la Ville qui a souhaité déployer une équipe conséquente d'agents confirmés, aux compétences complémentaires, afin de mener à bien un projet de qualité.

D'autre part, InCité, en tant qu'aménageur de la Ville, mobilisera l'ensemble de son équipe travaillant sur la Convention Publique d'Aménagement, soit 13 personnes.

- Une équipe projet sera constituée afin de suivre l'avancée concrète du projet. Elle sera composée des services de la Ville de Bordeaux et de la Cub et déclinée en groupes thématiques dans le cadre d'ateliers de travail, dits « Ateliers du Centre ». Ces ateliers auront lieu deux fois par mois et seront organisés de la façon suivante : une demi-journée de travail en groupe thématique avec l'ensemble des services de la Ville et de la Cub concernés, le prestataire en charge de l'élaboration du projet urbain pour le centre ancien et tout partenaire extérieur susceptible d'alimenter la réflexion ; une demi-journée de réception des porteurs de projet ; une restitution aux élus référents. Ces Ateliers permettront d'assurer un travail en mode projet tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du programme de requalification du centre ancien.

- Une assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de gestion de projet accompagnera la Ville de Bordeaux dans la mise en œuvre du PNRQAD : elle aura pour mission l'aide à la définition d'une nouvelle gouvernance pour le centre ancien et à sa mise en œuvre dans le cadre du PNRQAD, ainsi que la définition d'indicateurs pour l'évaluation de la politique mise en œuvre. Un outil de gestion de projet sera mis en place afin d'améliorer l'efficacité du pilotage opérationnel : coordination des différents volets du projet urbain et des partenaires, suivi des actions opérationnelles.

- Une équipe pour l'élaboration et le suivi du projet urbain du centre ancien a été missionnée en octobre 2010. Composée d'architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études en ingénierie du bâtiment et en habitat, cette équipe complète aura pour missions de définir un nouveau projet pour le centre ancien avec des actualisations régulières du plan-guide, de réaliser des études pré-opérationnelles d'aménagement sur les secteurs stratégiques, de compléter l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et de garantir la cohérence et l'adéquation du plan d'action PNRQAD avec le projet urbain grâce à une mission d'architecte-urbaniste conseil sur plusieurs années. Cette dernière mission consiste à formuler des préconisations afin de garantir la qualité et la cohérence de ces projets avec le projet urbain d'ensemble et ce, à plusieurs stades :

- sur les secteurs stratégiques, pour définir le cadre de base du projet (programmation et, le cas échéant, plan masse et orientations urbaines),
- pendant la phase de conception, pour réorienter le projet si nécessaire,
- au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, pour donner un avis au maître d'ouvrage concernant les réglementations, l'intégration du projet, les qualités architecturales et le respect des principes de développement durable.

Dans le cadre des Ateliers du Centre, une demi-journée sera consacrée à cette mission en fonction des besoins.

2-2-2 Le pilotage opérationnel des actions de lutte contre l'habitat indigne

Cf annexe 1 C. 1) et 2)

Depuis début 2008, la Ville a mis en place une mission sur les hôtels meublés dont l'objectif premier était de repérer les hôtels meublés insalubres et dangereux pour mettre fin à des situations indignes en utilisant la coercition ou en invitant les propriétaires à réaliser les travaux de mise aux normes (salubrité et sécurité).

Phase 1 - Méthodologie d'intervention sur les hôtels meublés

Pendant deux ans, le chef de projet de cette mission a réalisé un diagnostic urbain, technique et social sur plus d'une cinquantaine d'établissements qui a révélé l'urgence de maintenir ce parc jouant un rôle social avéré et de le remettre à niveau. Le choix de la méthodologie a été primordial pour assurer l'efficacité du dispositif.

La méthodologie employée a relevé du processus de l' « étude-action » qui vise à coupler intervention sur le terrain et collecte d'informations qui permettent de :

- mener sans attendre une action efficace au quotidien,
- répondre aux objectifs opérationnels de traitement de l'insalubrité et de la dangerosité,
- dégager les enjeux d'un soutien à ce type de parc.

Recensement par croisement de fichiers, visites « diagnostic », constitution d'une base de données, lancement de procédures, conseils aux propriétaires et aux exploitants, suivis personnalisés ont mobilisé le chef de projet durant deux ans. Il était assisté, pour les visites, d'un représentant du SCHS et d'un représentant de la direction en charge de la réglementation des ERP de 5^{ème} catégorie.

Fin 2009, le bilan de l'activité de la mission et de son efficacité se mesure aux indicateurs suivants :

- connaissance d'une cinquantaine d'hôtels meublés dont les données concernant leur activité sont enregistrées dans un fichier (cf exemples de « fiches-visites » ci-après) ;
- traitement diversifié de certains établissements allant de la fermeture (insalubrité irrémédiable et non respect de normes de sécurité incendie) à leur reconversion : résidence sociale, résidence hôtelière à vocation sociale (cf exemples de « fiches-visites » ci-après) ;
- approche de niveau « étude préalable d'OPAH » permettant de fixer les orientations d'une étude pré-opérationnelle ; celle-ci a démarré début octobre 2010 et vise à trouver des solutions de sortie de statut d'hôtel pour ceux hébergeant de la clientèle en résidence principale.
- inscription d'un volet spécifique « Traitement des hôtels meublés » dans l'OPAH RU projetée en 2011 et mise en œuvre dans le cadre du PNRQAD.

Phase 2 – Reproductibilité de la démarche et mise en place d'une nouvelle gouvernance pour le traitement de l'habitat indigne

De l'expérimentation sur les hôtels meublés se dégage une première conclusion : la nécessité de mettre en place un dispositif d'animation efficace dont la principale mission consiste à aller au devant des situations d'habitat indigne de façon à les connaître et à suivre leur traitement dans le cadre d'un partenariat interinstitutionnel.

Toutefois le changement d'échelle consistant à passer d'un parc d'une cinquantaine d'hôtels meublés à celui de l'ensemble des logements indignes bordelais nécessite de mettre en place un processus de connaissance de la multiplicité des situations d'indignité en s'appuyant sur les divers acteurs travaillant dans le domaine du logement privé.

Souvent, la complexité des procédures constitue un frein à créer une réelle dynamique de lutte contre l'habitat indigne et limite de fait le nombre de situations traitées.

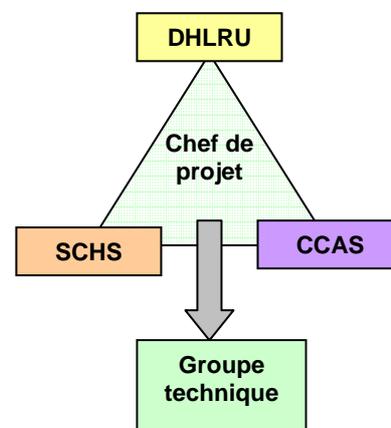
Une organisation du signalement des situations de logements indignes, élargie à un partenariat extérieur et coordonnée par un chef de projet habitat indigne, constitue le premier maillon de cette dynamisation. La première étape d'une intervention sur l'habitat indigne consiste en une information du propriétaire à la fois sur les aides en matière de réhabilitation et sur ses devoirs vis-à-vis des occupants et de son patrimoine.

Dans un deuxième temps, si l'incitation reste inefficace, les pouvoirs de police du maire (ou du préfet) seront mobilisés pour mettre en œuvre le volet coercitif du traitement de l'habitat dégradé.

Le redéploiement des moyens au bénéfice des signalements des logements dégradés et leur coordination permettront une meilleure efficacité dans la résolution des situations et la visualisation des secteurs à traiter en priorité.

Prenant référence sur l'organisation de la mairie de Roubaix, ville durement touchée par des incendies meurtriers dont l'origine relève de logements insalubres et dangereux, la création d'un pôle de compétence « habitat indigne » en mairie de Bordeaux va s'articuler autour :

- ❑ d'un chef de projet, dans un rôle transversal, en charge de l'animation, du pilotage et de la coordination, mission rattachée à la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine (DHLRU).
- ❑ d'une équipe-projet, garante de la cohérence de l'action sur trois champs : politique de l'habitat (DHLRU), approche sociale (CCAS), hygiène et santé (SCHS).
- ❑ d'un groupe technique élargi, composé des autres « acteurs du signalement » (services mairie, CAF, travailleurs sociaux, opérateurs....)



Sous l'égide de l'adjoint au maire en charge de l'habitat, la conduite de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement est soumise au Comité de pilotage Logement de la mairie.

Par ailleurs, la mise en place d'une nouvelle gouvernance, d'un partenariat élargi notamment avec la CAF et la présence d'un opérateur sur le terrain faciliteront la réalisation des objectifs.

« *Le référentiel de la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement* » (cf document joint) va permettre de diffuser, à partir d'une sémantique commune, une approche partagée des objectifs et des circuits à mettre en place au sein des services de la mairie.

Phase 3 – Le PNRQAD comme territoire test

Le Programme National de Requalification des Quartiers Ancien Dégradés constitue le cadre adapté sur le centre ancien de Bordeaux pour mener cette démarche en s'inscrivant dans la politique municipale du traitement de l'habitat dégradé.

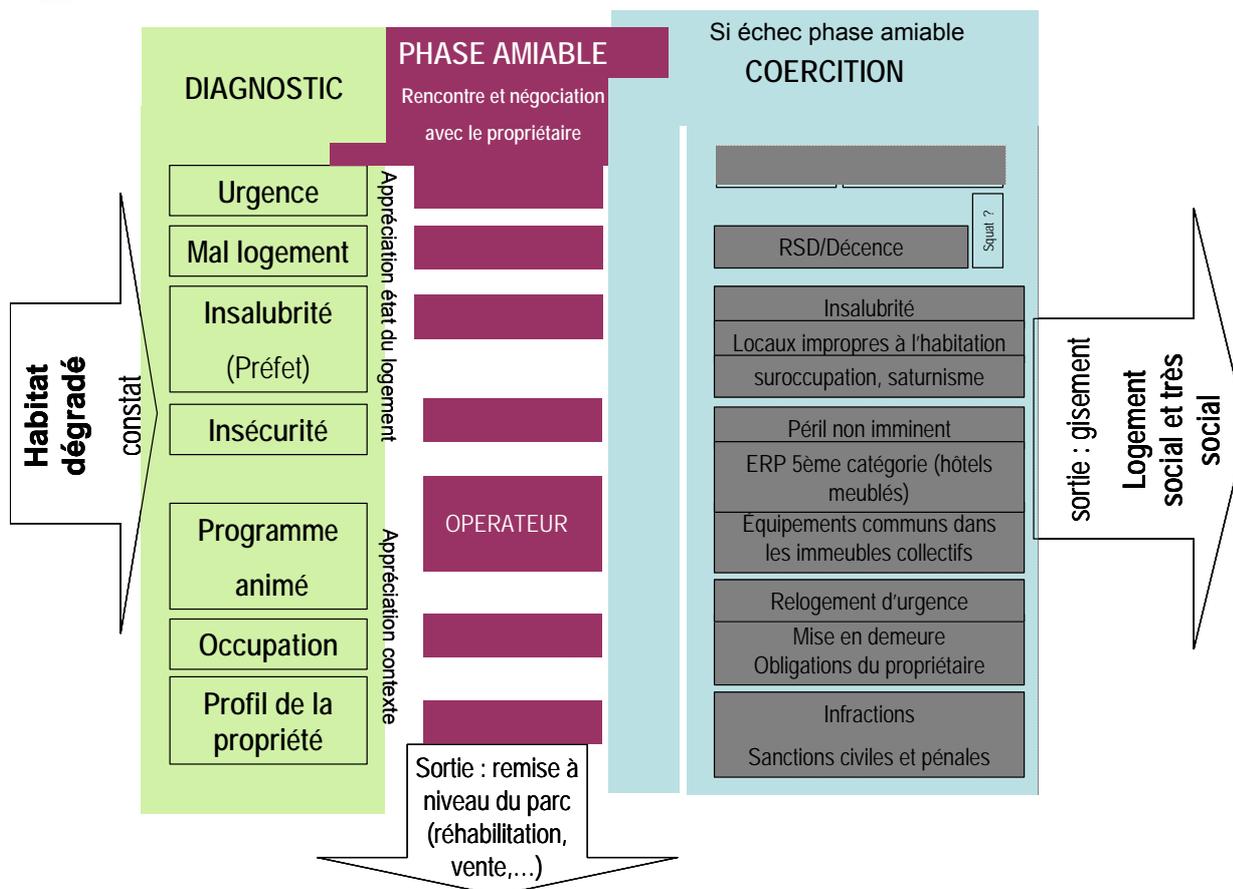
Niveau 1 – Le PNRQAD composante du projet urbain, du projet social et de l'agenda 21

Le PNRQAD, dont l'objectif premier est l'éradication de l'habitat indigne, constitue le territoire privilégié de mise en œuvre de la nouvelle stratégie de la Ville en matière de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement. Dans ce cadre, les logements repérés indignes constituent un gisement potentiel pour engager, dans le cadre d'incitation aux travaux, voire de coercition, leurs propriétaires ou tout bailleur social se portant acquéreur à réaliser du logement social ou très social, dans le parc public ou privé.

Le schéma ci-dessous inscrit ces deux objectifs comme les clés d'entrée et de sortie de la stratégie d'intervention.



HABITAT DEGRADE : STRATEGIE D'INTERVENTION HABITAT INDIGNE



Le renouvellement de la ville sur elle-même, le souci du maintien sur place après travaux des occupants des logements dégradés et l'éco-réhabilitation des immeubles contribuent à la réalisation de la ville durable.

Niveau 2 – Le PNRQAD inscrit dans le projet de territoire du centre ancien

Le parc potentiellement indigne est essentiellement localisé sur le centre ancien et le bilan de la première OPAH RU et du PRI Saint-Eloi/Salinières incite à accentuer les efforts autour de 3 objectifs spécifiques d'intervention :

□ Favoriser la mixité sociale, notamment par le maintien sur place de la population actuelle

Le caractère diffus du parc privé et des logements repérés indignes devient un atout quand il s'agit de mixité sociale, d'où l'intérêt de protéger leurs occupants souvent fragiles et vulnérables lorsque les propriétaires font l'objet d'une action publique d'incitation ou de coercition dans le cadre de l'OPAH RU.

La production de logements sociaux publics devra également être développée afin d'accroître l'offre « pérenne » de logements à loyer maîtrisé.

□ Améliorer la qualité de vie sur le territoire, au plus près des besoins des habitants

L'objectif est, avant tout, de garantir des conditions de vie décente à tous les Bordelais. Segment le plus dégradé du mal logement, l'habitat indigne recouvre des situations qui portent atteintes à la dignité de la personne. Devenue l'un des cœurs de cible de la lutte contre l'habitat indigne, l'identification des marchands de sommeil et la lutte contre leur activité restent des priorités.

Locaux impropres à l'habitation, loyers prohibitifs, occupation par des personnes vulnérables, logements indignes, location non déclarée, sur occupation des logements, autant de situations qui caractérisent l'activité des marchands de sommeil. La pluralité des outils de la lutte contre l'habitat indigne permet de s'attaquer à ce marché « parallèle ».

Il s'agira également, au-delà de la nécessaire remise aux normes de décence et de confort du parc de logements, de développer des services et espaces publics qui répondent aux attentes des habitants en termes de confort urbain et qui soient adaptés aux modes de vie actuels.

☐ Assurer un équilibre entre sobriété énergétique et préservation du patrimoine

Dans un contexte urbain de patrimoine exceptionnel, en grande partie protégé, la réhabilitation du bâti reste l'intervention privilégiée pour l'amélioration de l'habitabilité des logements. Qu'elles résultent d'une démarche incitative ou coercitive, les réhabilitations devront être de grande qualité afin d'assurer :

- le respect des qualités patrimoniales et des règles de protection,
- des économies d'énergie et de charges pour les occupants,
- un confort d'usage maximal (taille suffisante des logements, éclairage naturel, terrasses, cours, locaux communs,...).

La révision prochaine du règlement du secteur sauvegardé permettra, entre autre, d'apporter des réponses nouvelles et adaptées au contexte actuel.

Niveau 3 – Le PNRQAD comme territoire de projets de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement

☐ Sauvegarder et remettre à niveau le parc des hôtels meublés

Dans le cadre de la future OPAH RU, un volet spécifique de traitement des hôtels meublés bordelais sera défini. Action innovante visant à maintenir leur fonction d'accueil de populations précaires, elle devrait permettre la remise aux normes de sécurité et de décence de la dizaine d'hôtels meublés présents dans le PNRQAD, avant d'élargir l'intervention à l'ensemble des hôtels meublés de la ville.

☐ Tester la faisabilité d'une opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI)

La fermeture d'un hôtel meublé insalubre et dangereux a révélé une situation d'insalubrité sur la tête d'îlot « Labirat » dans le secteur Sainte Eulalie.

Constitué principalement d'un parcellaire en lanière, le bâti s'y est développé par la construction d'immeubles de plusieurs étages en deuxième, voire troisième ligne, lui conférant une densité propice à une sur occupation et au développement de l'insalubrité.

Sur environ 70 logements, il s'agira dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH RU, de mener une étude approfondie sur les plans juridiques, techniques et sociaux visant à valider ou non l'opportunité et la faisabilité d'une opération RHI, en vérifiant notamment le caractère prédominant de l'insalubrité irrémédiable de ces immeubles.

☐ Cibler des interventions de repérage et de traçabilité de logements indignes

La politique de signalements engagée au niveau de la ville, leur enregistrement et leur géolocalisation vont permettre de cibler les investigations à entreprendre de manière pertinente. Des actions ponctuelles, expérimentales et complémentaires sont projetées :

- une investigation territoriale et thématique pour approfondir la connaissance en matière d'habitat indigne sur les secteurs stratégiques à concentration d'habitat dégradé repérés dans le PNRQAD ;
- un contrôle systématique par l'équipe de suivi-animation d'OPAH RU de quelques îlots particulièrement dégradés sur les secteurs stratégiques définis dans la présente convention ;
- une maîtrise de la relocation des logements, en partenariat avec la CAF, pour ceux ayant fait l'objet d'un repérage d'indignité en commençant par les hôtels meublés identifiés précédemment.

2-2-3 L'articulation avec la Convention Publique d'Aménagement

Cf annexe 1 E.

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement du centre historique lancé par la Ville en janvier 2002, une convention cadre, toujours en vigueur, définit les grands objectifs suivants :

- Rééquilibrer les fonctions de proximité et de centralité
- Améliorer le confort urbain
- Renforcer la diversité dans un souci de préservation du caractère social de l'occupation
- Développer une offre diversifiée et améliorer le parc résidentiel

Depuis juillet 2002 et jusqu'en 2014, InCité est missionné par Convention Publique d'Aménagement (CPA) sur les deux derniers volets, qui touchent l'habitat au sens large. Les deux premiers volets, centrés sur les aspects purement urbains, ont jusqu'à présent relevé de dispositifs de droit commun.

La convention publique d'aménagement que la Ville a confié à la SEM InCité couvre une large partie du périmètre du centre ancien.

Les objectifs de la Convention publique d'aménagement

La CPA vise à la réalisation entre mi 2002 et mi 2014 de 2 400 logements dont:

- 105 propriétaires occupants aidés dans leurs travaux
- 400 propriétaires aidés à l'accession (300 en acquisition revente et 100 via l'action foncière d'InCité)
- 250 logements sociaux publics minimum
- 1 545 logements privés en réhabilitation ou amélioration aidée via l'OPAH RU ou le PIG dont un tiers en locatif social ou très social
- 476 logements privés en loyer conventionné et 583 en loyer intermédiaire via les acquisitions/reventes sur cahiers des charges ou la négociation avec les opérateurs (hors PIG et OPAH)
- remettre sur le marché 500 logements vacants
- réhabiliter 100 logements en sortie d'insalubrité
- reloger 330 ménages
- créer 100 locaux collectifs pour poubelles et vélos
- améliorer ou créer 330 places de stationnement
- aménager 5 000 m² d'espaces d'activités en pied d'immeuble
- requalifier des logements de mauvaise qualité en restauration immobilière (DUP travaux)

Au mois de septembre 2010, 1 590 logements ont été réalisés, soit 66% de l'objectif. Au-delà de ces objectifs quantitatifs, la Ville a fixé à InCité l'objectif de favoriser la réalisation de grands logements et d'éviter au maximum le morcellement des immeubles en petits logements.

Le Conseil Programmatique, dans lequel InCité, la Ville (Direction du Droit des sols et Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine) et l'Architecte des Bâtiments de France passent en revue les projets de réhabilitation et construction sur le périmètre de la CPA et valident l'aménagement intérieur des immeubles et logements, constitue l'instance partenariale qui permet de mener à bien les objectifs politiques fixés par la Ville. Il se réunit toutes les deux semaines.

Depuis 2002, InCité a donc acquis une expertise et un savoir-faire essentiels pour le devenir du centre ancien, et son excellence technique a été soulignée en 2009 par un cabinet de conseil indépendant mandaté par la Ville pour évaluer l'action menée en centre historique.

La CPA doit prendre fin en 2014. La Ville, consciente de la nécessité d'anticiper cette échéance, envisage deux solutions possibles :

- la transformation de la SEM en SPLA,
- le lancement d'un appel d'offre européen dès 2013 pour recruter un aménageur pour juillet 2014.

Un arbitrage sera effectué quant à cette question courant 2012 afin qu'une décision soit prise bien en amont de l'échéance.

2-3 les maîtrises d'ouvrage d'opérations

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser dans le temps court du contrat, les principaux types de maîtres d'ouvrage ont décidé d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

- les collectivités : la Ville et la CUB disposent de compétences internes en matière de maîtrise d'ouvrage leur permettant d'assurer le montage et la réalisation des espaces et équipements publics de proximité ; elles possèdent une expérience en matière de projets d'ampleur dans ces domaines (ex : aménagement de l'espace Saint-Michel, aménagement des quais rive gauche,...).
- InCité : la SEM est l'aménageur de la Ville de Bordeaux, dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, depuis le lancement du projet de renouvellement du centre historique en 2002 et ce, jusqu'en 2014. InCité s'est progressivement doté des moyens matériels et humains pour accomplir ses missions en termes de requalification du centre historique : actions volontaristes de réhabilitation de l'habitat et de restructuration des îlots.
- Les bailleurs sociaux : ils sont dotés des services leur permettant de mener des opérations de construction, de réhabilitation, voire d'aménagement. Les opérations menées par les bailleurs

sociaux sur le territoire PNRQAD feront l'objet, par les services concernés (foncier, construction neuve ou réhabilitation), d'une visite, d'une étude de faisabilité, puis d'une proposition à leurs instances de décision. Les différents bailleurs présents sur la ville ont des expériences en matière de rénovation urbaine (ex : Domofrance à Saint-Jean, Aquitanis sur les hauts de Garonne,...). Ils pourront mener en régie des opérations de maîtrise foncière et de requalification d'immeubles et de logements dégradés afin de participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux publics, en complément des opérations déjà identifiées dans le cadre de la CPA et des sites des remparts et André Meunier (cf partie 1.3 de la présente convention).

Article 3 - La concertation et l'information sur le projet de requalification

L'une des forces et originalité du programme bordelais tient dans l'importance consacrée à la concertation et la communication autour du projet. Les habitants seront associés au projet de son élaboration à sa mise en œuvre opérationnelle.

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes et à coordonner la concertation obligatoire dans le cadre des DUP travaux avec elles.

Aucun projet mené par une collectivité publique ne peut être mis en œuvre efficacement sans l'association étroite des habitants et des associations de quartier, qu'il s'agisse d'actions impactant la vie quotidienne (mise en place du tri sélectif, aménagement d'espaces publics,...) ou des grandes opérations d'urbanisme.

Au-delà de l'information, nécessaire, des habitants et usagers concernant la mise en œuvre des différentes actions, c'est une véritable concertation qui sera mise en place associant les habitants de l'ensemble du centre ancien et les acteurs locaux. Il s'agit d'associer les habitants dès la définition du projet pour le centre ancien afin d'aboutir à un projet partagé, sur le modèle de ce qui a été initié dans le cadre du projet urbain, du projet social et de l'Agenda 21.

- Une étude anthropologique

Cf annexe 1 G.

Une démarche innovante de consultation de la population et de définition des besoins est initiée par la Ville avec le lancement, depuis mars 2010, d'une étude anthropologique sur le centre ancien. En effet, la construction d'un quartier convivial et habité, et le renouveau du centre ville vis-à-vis des populations qui s'en sont éloignées, notamment les familles, nécessitent de renouveler l'approche de développement de ces quartiers.

Il s'agit de compléter les indicateurs statistiques traditionnels par une approche « sensible » du territoire permettant de comprendre ce que les habitants perçoivent de leur ville, de ses espaces, de sa composition sociale et fonctionnelle et ce qu'ils qualifient ou disqualifient. Pour cela, l'équipe d'anthropologues fera émerger la parole d'habitants du centre ancien dans leur diversité et de personnes qui en sont parties, afin de définir de nouveaux critères qui, aujourd'hui, décrivent et analysent la qualité urbaine. La parole et la représentation graphique de la ville par les habitants seront confrontées à la représentation statistique et cartographique classique de la collectivité afin de faire émerger de nouveaux critères d'appréciation de la vie urbaine. Cela permettra d'apprécier à la fois le niveau (objectif) de services offert aux habitants et l'idée (subjective) que s'en font les habitants.

L'approche strictement anthropologique sera complétée par une approche artistique des usages en centre ancien (film, photographies).

Cette démarche sera appliquée de façon plus approfondie sur le cœur du territoire PNRQAD : une chronotopie (étude des temps urbains) sera élaborée sur le quartier Saint-Michel afin de comprendre le fonctionnement du quartier d'un point de vue temporel et d'affiner la connaissance des différents usages ; une étude fine du fonctionnement de l'espace Saint-Michel est également en cours avec notamment la mise en évidence de l'auto-régulation des différents usages de cet espace (marché quotidien, terrasses de cafés et restaurants, loisirs).

Le rendu de cette étude est prévu début décembre 2010.

- Une politique active de concertation et communication

D'autre part, un prestataire extérieur sera chargé, à compter d'octobre 2010, de :

- définir une stratégie en matière de concertation et de communication afin de prendre en compte les attentes des habitants et d'aboutir à un véritable projet partagé pour le centre ancien,
- mettre en œuvre le plan de concertation et de communication au fur et à mesure de la progression du projet urbain centre ancien.

La Ville de Bordeaux est soucieuse de mener une politique active de concertation et d'information tout au long de l'élaboration et de la réalisation du projet urbain afin d'aboutir à un véritable projet partagé. Il s'agira donc de sensibiliser les habitants et les acteurs locaux (associations, commerçants,...) à la démarche et de les faire participer activement à sa mise en œuvre progressive.

La démarche sera menée en lien étroit avec l'étude anthropologique, l'étude de projet urbain et la mise en œuvre du PNRQAD. Elle prendra en compte les différentes concertations menées récemment par la Ville dans le cadre des trois piliers de la politique municipale (Agenda 21, projet urbain, projet social).

Contrairement aux démarches menées sur les territoires en devenir dans le cadre du projet urbain Bordeaux 2030, il s'agit ici de concerter sur un territoire déjà existant et habité. Cette démarche revêt donc un caractère à la fois innovant et expérimental pour la ville que ce soit en termes d'outils à mettre en place que de populations ciblées.

La Ville sera sensible à concerter différemment et au travers de médias originaux (événementiel par exemple) afin de toucher l'ensemble des habitants du centre ancien, notamment les populations les plus fragiles et celles qu'elle ne touche pas toujours dans les concertations traditionnelles, ainsi que les autres usagers (associations, commerçants,...).

Une stratégie globale de communication sera définie, permettant de « personnaliser le projet ». Il bénéficiera d'un nom et d'une identité visuelle afin qu'il soit facilement identifiable par les habitants, les acteurs locaux et l'ensemble des Bordelais. En effet, en raison de la complexité des procédures en jeu dans le cadre du projet du centre ancien, l'imbrication des différents périmètres d'études prospectives et de projets opérationnels, l'ampleur du partenariat à mettre en place pour la mise en œuvre du dispositif PNRQAD, et la multiplicité des financements mobilisés (PNRQAD, CPA, FISAC, ravalements, etc), ce projet risque de rester opaque pour le grand public.

Il importe de plus que le projet urbain du centre ancien se positionne vis-à-vis des autres projets d'agglomération : projet urbain Bordeaux 2030 (arc de développement), OIN Euratlantique, EcoCités, tout en s'intégrant dans la vision globale d'avenir de la ville.

L'un des principaux enjeux à relever consiste donc à le rendre visible et compréhensible du grand public.

Les dispositifs de concertation et de communication seront mis en œuvre à deux échelles :

- la philosophie générale du projet urbain pour le centre ancien,
- la mise en œuvre des projets opérationnels, dès la phase amont, dans le cadre du PNRQAD.

Ces dispositifs seront alimentés par les échanges dans le cadre de l'Atelier du Centre (cf. ci-après) et seront réadaptés en fonction de l'évolution du projet et de sa mise en œuvre.

- Une structure de concertation dédiée

Une structure de concertation dédiée au projet global du centre ancien sera mise en place. Elle s'appuiera sur les structures associatives du quartier pour la définition du projet et l'implication des habitants tout au long de sa mise en œuvre. Elle portera en particulier sur la définition des besoins en équipements de proximité et des pôles de centralité secondaires à développer, la définition des projets d'aménagements d'espaces et équipements publics à venir (dans la lignée de ce qui s'est mis en place dans le cadre de l'aménagement de la Halle des Doves et de la définition du programme d'aménagement de l'espace Saint-Michel).

De plus, l'Atelier du Centre permettra, une fois par mois, de mettre en place des groupes thématiques d'échanges entre les différents services de la Ville et de la Cub et les acteurs locaux, afin de construire le projet puis de le faire évoluer au fur et à mesure de sa mise en œuvre, en lien avec l'évolution du contexte local ; une rencontre systématique de l'architecte-urbaniste conseil avec les porteurs de projet est également mise en place afin de créer les conditions d'un dialogue productif dès la phase amont de l'élaboration des projets individuels ; enfin, une restitution aux élus référents favorise un véritable portage politique du projet.

La Ville de Bordeaux dispose donc d'une réelle expertise en matière de gouvernance participative de projet qu'elle poursuivra au sein du PNRQAD.

TITRE III – LES OPERATIONS DU PROJET APPROUVÉES PAR L'ANRU, L'ANAH ET L'ETAT ET LES OPERATIONS DECROISEES

Article 4 - Les opérations approuvées et financées par l'ANRU

4-1 L'intervention de l'ANRU portant sur les opérations de requalification d'îlot dégradé

Cf annexe 1 C.

La lutte en profondeur contre l'habitat indigne et l'amélioration des conditions de vie du territoire passera, outre des actions incitatives d'amélioration de l'habitat, par la maîtrise publique d'immeubles stratégiques très dégradés. En effet, cela permettra de se substituer à l'initiative privée défailante et de donner un signal fort de changement du quartier.

Le traitement des îlots stratégiques permettra d'enclencher une dynamique de requalification du quartier en travaillant à la fois sur l'amélioration du parc de logements et l'accroissement de l'offre de logements sociaux et sur le développement d'espaces et d'équipements publics de proximité de qualité.

L'expérience de la Ville de Bordeaux en matière de recyclage foncier, par le biais de la SEM InCité, montre que les opérations sont quasi-systématiquement déséquilibrées, avec un déficit moyen observé, pour la production de logement social public, de 30 000 € par logement. Ceci est dû à la conjugaison de la flambée des prix fonciers et immobiliers et de la complexité des travaux réalisés dans le tissu très contraint du centre ancien.

Afin d'assurer une visibilité de l'action et un effet d'entraînement des opérations, le recyclage foncier sera essentiellement mené sur les secteurs stratégiques repérés qui concentrent les situations d'habitat indigne. La maîtrise foncière est déjà amorcée par le biais de la SEM InCité, ce qui renforce l'opérationnalité sur ces secteurs.

Le déficit global d'opération pour la production de 300 logements sociaux publics s'élèvera à 10,7 M€, financé notamment par :

- l'ANRU pour un montant prévisionnel de 5 000 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 1 900 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 3 800 000 €, de façon complémentaire au dispositif existant d'aide à la surcharge foncière.

Les hypothèses qui ont servi de base au calcul du déficit des opérations de requalification des îlots dégradés seront réexaminées en fin d'opération, au moment du solde, en vue de tenir compte de l'évolution du marché immobilier provoquée par le projet de requalification et de son impact sur le bilan de l'opération traitée dans le cadre de la présente convention.

En conséquence, le montant de la subvention accordée par l'ANRU et ses partenaires (Ville de Bordeaux et Cub) est susceptible d'être réduit après analyse des éléments de fin d'opération et notamment de la réalisation des objectifs annoncés dans le cadre des bilans (m² d'habitat dégradé traités ou nombre d'immeubles traités, volume et nature des valorisations réalisées). Dans l'hypothèse où la clôture financière de l'opération interviendrait avant la vente intégrale des fonciers cessibles, une nouvelle estimation du service chargé du Domaine pour lesdits fonciers servira de base de calcul au versement de la subvention finale.

Nom d'opération ou d'îlot concerné	Nombre total prévisionnel de logements à recycler	Dont logements occupés	Dont ménages à reloger	Nombre total de logements produits en sortie d'opération
Secteur 1 : Faure-Gensan / Fusterie	78		22	55
Secteur 1 : Sainte-Croix	121		19	134
Secteur 2 : Saint-Eloi	87		6	67
Secteur 3 : site des remparts	0	0	0	150
Secteur 4 : André Meunier	0	0	0	115
Secteur 5 : Marne / Yser	A définir			
Total	286		47	521

L'intervention envisagée sur les secteurs prioritaires 1 et 2 est précisée en annexe 1 C. 3).

Les secteurs 3 et 4 feront l'objet d'études pré-opérationnelles d'aménagement d'îlots dans le cadre de la définition du projet urbain. Le projet défini sur la base des préconisations de l'équipe mandatée sera intégré au programme lors de l'avenant lourd prévu fin 2011. Des estimations en termes de production de logements ont toutefois pu être faites sur la base de la stratégie habitat de la Ville.

Le secteur 5 fera l'objet d'investigations plus poussées dans le cadre de l'étude de projet urbain. Si des interventions complémentaires à l'OPAH RU devaient être menées sur ce secteur, elles seront intégrées au programme lors de l'avenant lourd prévu fin 2011.

Les maîtrises foncières nécessaires à la réalisation du programme seront assurées par InCité dans le cadre de la CPA (cf annexe 1 C. 3) par les bailleurs sociaux en direct lorsqu'un avenant précisant la liste aura été signé et par la Ville si nécessaire pour des opérations importantes d'aménagement.

Les modalités de réalisation du programme au terme de la CPA en 2014 ont été anticipées (cf partie 2.2.3 de la présente convention).

4-2 Les travaux d'aménagement de proximité

Afin de compléter l'intervention publique forte en matière de lutte contre l'habitat indigne sur les îlots stratégiques, l'aménagement d'espaces publics de proximité est essentiel pour donner un signal de changement du quartier. Ainsi, les espaces porteurs de mixité fonctionnelle seront privilégiés tels que le site des Remparts où pourront être développés habitat (logements locatifs privés et publics, accession à la propriété,...), activités, espace vert public, espaces culturels (remparts, chapelle) et locaux associatifs (halle des Douves).

D'autre part, des espaces publics secondaires concentrent encore un réel potentiel d'animation et sont sous-exploités. L'enjeu est d'améliorer le confort urbain, mais aussi de créer des polarités de quartier favorisant un développement commercial ou d'équipements de proximité. Ainsi, l'aménagement de petites places de quartier permettra de développer des espaces de « respiration » et de convivialité sur le territoire, telle que la place Renaudel. Son aménagement complétera, sur le quartier Sainte-Croix, les projets autour de la place André Meunier.

Enfin, le secteur présente globalement une densité importante, tant en termes de bâti que de nombre de logements. Sur le secteur Saint-Michel/Sainte-Croix en particulier, l'étroitesse des rues, la présence de parcelles de petite taille mono orientées ou en lanières étroites et la sur occupation du foncier contribuent à la médiocrité des conditions résidentielles et la présence de réels problèmes d'habitabilité. L'emprise au sol y est également très élevée (de 87% à 100% d'emprise bâtie en rez-de-chaussée), avec souvent une occupation des cours par du bâti de mauvaise qualité. Dans une moindre mesure, le secteur Marne/Yser présente une relative densité sur le haut du cours de l'Yser avec 90% à 100% d'emprise bâtie au sol. L'aménagement des cœurs d'îlots est donc essentiel pour améliorer l'habitabilité et la qualité d'usage des logements.

Les aménagements de proximité à réaliser sur le cœur de ville seront précisés par l'étude de projet urbain et intégrés à la convention dans le cadre d'un avenant lourd fin 2011.

Les partenaires financeront l'aménagement d'espaces publics de proximité à hauteur de 7 M€ dont :

- l'ANRU pour un montant prévisionnel de 1 050 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 3 700 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 2 250 000 €.

4.3 L'intervention de l'ANRU portant sur l'habitat

4-3-1 La constitution d'un parc de logements pour le relogement temporaire des personnes

Cf annexe 1J.

Le secteur d'intervention du programme présente une forte densité d'occupation, voire des situations de sur occupation. Dans le cadre de la requalification d'îlots dégradés et de travaux lourds de sortie d'insalubrité ou de péril, les ménages occupants devront être relogés temporairement ou définitivement selon leur situation et leurs souhaits, au plus près de leur logement d'origine.

Depuis le démarrage de la CPA en 2002, InCité est confronté à cette problématique et a constitué un parc destiné au relogement temporaire ; il comprend actuellement une vingtaine de logements tiroirs. Afin de mener à bien les opérations prévues dans le présent programme, une cinquantaine de logements supplémentaires devront compléter le parc existant. Pour cela, différents dispositifs permettront d'accroître ce parc : partenariat avec le Conseil Général, l'Etat et les bailleurs sociaux, protocoles avec les bailleurs privés dans le cadre de l'OPAH, maîtrise foncière directe d'InCité. La SEM a également mis en place une organisation permettant d'assurer le relogement et l'accompagnement des publics.

Les immeubles d'ores et déjà consacrés au relogement par InCité sont les suivants :

- 1 rue des Ayres (relogement temporaire - 8 logements),
- 25 rue du Cloître (relogement temporaire - 3 logements),
- 9 rue D. Gradis (relogement temporaire - 2 logements),
- 14 rue de l'Observance (relogement temporaire et définitif – 8 logements),
- 14 rue des Menuts (relogement définitif – 1 logement),
- 94 rue C. Sauvageau (relogement définitif – 1 logement),
- 2 immeubles à acquérir sur les quartier Saint-Michel / Sainte-Croix (relogement temporaire – 10 logements).

L'ensemble de ces logements permettra la production de logements sociaux publics à terme.

De même, lors du lancement du marché pour le suivi-animation de l'OPAH RU, la Ville demandera à l'opérateur de proposer une organisation permettant d'assurer la constitution d'un parc de relogement temporaire, le suivi des relogements et l'accompagnement des ménages.

Les bailleurs sociaux, lorsqu'ils mèneront une opération de production de logements par maîtrise foncière directe, activeront leurs dispositifs propres de relogement et d'accompagnement social. Ils possèdent une expérience en la matière dans le cadre des opérations de rénovation urbaine déjà mises en œuvre dans le cadre du PNRU sur les communes de la Cub.

4-3-2 Intervention portant sur des copropriétés dégradées

Sans objet

4-3-3. Les travaux de résidentialisation

Sans objet

4-4 Les équipements

4-4-1 Equipements publics de proximité

La réhabilitation de la Halle des Douves, située à l'interface entre les quartiers Saint-Michel, Sainte-Croix et Marne/Yser, a été décidée par la Ville de Bordeaux dans le but :

- d'accueillir une maison de quartier et des associations à vocation culturelle, de loisirs et d'animation du lien social,
- de mettre en valeur un patrimoine architectural emblématique du XIX^e siècle.

Cet espace permettra l'accueil d'une cinquantaine d'associations du quartier. Le projet a fait l'objet d'une concertation exemplaire, pendant deux ans, auprès de la population, des associations et des commerçants, sous la forme d'un atelier, afin de mener une réflexion sur la réhabilitation du bâtiment. L'objectif était de définir les orientations programmatiques de réhabilitation de la halle, ainsi que les activités et services qui y seraient proposés. Une validation définitive du projet par les élus est intervenue lors d'un ultime atelier. Une étude de faisabilité a permis de définir un pré programme mi-2010, sur la base duquel a été lancée une consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre ; une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage complète l'intervention afin de réussir une opération de haute qualité environnementale. Les travaux sont prévus pour démarrer en janvier 2012 et durer 13 à 14 mois.

En outre, la réalisation de petits équipements de proximité sera directement liée à la restructuration des îlots stratégiques et permettra d'améliorer les services aux habitants ; cela favorisera également l'attractivité de ces quartiers pour des populations nouvelles, notamment des familles. Dans cette optique, la Ville de Bordeaux envisage la création de structures d'accueil de la petite enfance dont le déficit en centre ancien est récurrent.

L'offre de services de proximité sera complétée par la création d'une structure à vocation culturelle en complément de l'offre déjà existante sur le secteur Sainte-Croix, ainsi que par une structure à vocation

sportive afin de compléter le parc des sports de Saint-Michel par un lieu plus confidentiel à l'échelle du quartier.

Les équipements de proximité à réaliser, outre la Halle des Douves, seront précisés par l'étude de projet urbain et intégrés à la convention dans le cadre d'un avenant lourd fin 2011.

Les partenaires financeront la création d'équipements publics de proximité à hauteur de 7 M€ dont :

- l'ANRU pour un montant prévisionnel de 1 050 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 1 300 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 2 750 000 €.

4-4-2 Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

Les commerces de proximité participent à l'animation et à l'attractivité des quartiers centraux. Or, le territoire du PNRQAD est marqué par une forte proportion de locaux commerciaux à rénover ; elle peut atteindre 40% dans le quartier Saint-Michel ou le cours de la Marne. Une Opération Urbaine Collective (OUC), financée par le FISAC, est lancée en octobre 2010 par la Ville pour trois ans. Les financements, dans ce cadre, concerneront le fonctionnement (animation, association de commerçants), les travaux d'investissement (accessibilité des commerces) et des aides individuelles (accompagnement à l'investissement). La première tranche annuelle de l'OUC prévoit la rénovation de 10 commerces ou locaux artisanaux sur l'axe prioritaire défini : axe Saint-Michel/Capucins². Les conditions de la prise en charge des travaux feront l'objet d'un cahier des charges et toute aide sera conditionnée à la réalisation préalable d'un bilan conseil. Le montant des travaux subventionnés dans ce cadre est plafonné à 30 000 € HT par local.

Les financements prévus dans le cadre du PNRQAD viendront en complément de cette opération pour financer les investissements des propriétaires de locaux commerciaux ou artisanaux sur la structure du bâti ; la restitution de l'accès aux étages sera systématiquement prévue le cas échéant. Ces aides seront priorisées sur les locaux d'activités des axes structurants du périmètre connaissant un taux de vacance important : même axe que l'OUC et cours de l'Yser. Un objectif de réhabilitation de 2 500 m² de locaux commerciaux ou artisanaux a été défini dans le PNRQAD, en complément des aides du FISAC dans le cadre de l'OUC.

Un travail en étroite collaboration avec EPARECA, la Caisse des Dépôts et le service économique de la Ville, pilote de l'OUC, garantira la complémentarité des interventions et des différentes aides mobilisables.

La revitalisation du tissu commercial mobilisera un investissement de 2,6 M€ dont :

- l'ANRU pour un montant prévisionnel de 400 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 200 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 300 000 €.

Ces financements sur la structure du bâti (destinés aux propriétaires) seront complémentaires de ceux du FISAC (destinés aux exploitants) dans le cadre de l'Opération Urbaine Collective pour l'aménagement intérieur et les vitrines des locaux commerciaux.

L'Agence interviendra conformément à son RGA, sous la forme d'une participation à la subvention d'équilibre de l'investissement (sur la base du compte d'exploitation à 15 ans) complétant les autres aides publiques qui sont à rechercher en priorité.

4-5 L'ingénierie de projet

4-5-1 Expertises préalables et expertises opérationnelles

Mission d'étude, d'assistance et de conseil pour l'élaboration et la mise en œuvre du projet urbain du centre ancien de Bordeaux

L'objectif de la prestation est de mettre à jour le projet de renouvellement du centre historique de 2002 afin de définir un nouveau projet urbain global pour le centre ancien et de l'inscrire dans une démarche de développement durable.

² Axe comprenant la rue des Faures, la place Meynard, la place Canteloup, la rue Gaspard Philippe, la rue Clare et la place des Capucins.

Le plan guide du centre ancien et les grandes orientations qui en découleront constitueront le document cadre de base pour la mise en œuvre du PNRQAD Ce document viendra également alimenter la révision des documents d'urbanisme : le PSMV, le PLU et le PLH.

Les missions de l'équipe pluridisciplinaire, en cours de sélection, seront les suivantes :

- la définition d'un projet urbain pour le centre ancien sous la forme d'un plan-guide et la proposition d'une stratégie d'intervention accompagnée des outils idoines pour la mise en œuvre de ses différents volets,
- la réalisation d'études pré-opérationnelles d'aménagement sur les secteurs stratégiques du centre ancien, définis dans la présente convention,
- la réalisation de compléments à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU,
- une mission d'architecte-urbaniste conseil coordonnateur dans le cadre de la mise en œuvre du PNRQAD pour garantir la cohérence et l'adéquation du plan d'action PNRQAD avec le projet urbain (cf. détail au 4-5-3 de la présente convention),
- l'actualisation du plan-guide et la production de rapports d'étape.

La mission est prévue sur trois ans, d'octobre 2010 à octobre 2013, avec des échéances différentes selon les missions (cf. annexe 2 B.). Selon l'évolution du projet et les besoins, la Ville pourra lancer un nouveau marché afin que la mission d'architecte urbaniste conseil se poursuive jusqu'au terme de la présente convention.

Le coût global de la mission est de 1,4 M€, hors étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, financé par :

- l'ANRU pour un montant prévisionnel de 700 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 700 000 €.

4-5-2 Concertation et communication

La mission confiée à un prestataire extérieur pour la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de concertation et de communication sera financée dans le cadre du PNRQAD. La mission est prévue pour durer trois ans, à compter de décembre 2010. Une équipe est en cours de sélection. Selon l'évolution du projet et les besoins, la Ville pourra lancer un nouveau marché afin que la mission de communication et concertation se poursuive jusqu'au terme de la présente convention.

Le coût global de la mission est de 600 000 €, financé par :

- l'ANRU pour un montant prévisionnel de 300 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 300 000 €.

4-5-3 Conduite opérationnelle du projet de requalification

Pour mener à bien le projet de requalification du centre ancien, la Ville de Bordeaux s'est dotée, en janvier 2010, d'une équipe projet dédiée chargée du pilotage opérationnel de l'ensemble des opérations programmées, de l'assistance technique aux maîtres d'ouvrage et de l'animation de la gouvernance partenariale. Cf partie 2.2.1 de la présente convention.

Elle est garante de l'exécution de la présente convention et de sa maquette financière.

La conduite opérationnelle s'appuiera sur un architecte-urbaniste conseil, mandaté par la Ville à compter d'octobre 2010. Il assurera un conseil et un suivi des opérations mises en œuvre dans le cadre du PNRQAD afin de garantir le respect et la pérennité des orientations établies dans le projet urbain et la cohérence de l'ensemble des projets.

Il recevra les porteurs de projet sur le territoire du PNRQAD et formulera des préconisations afin de garantir la qualité et la cohérence de ces projets avec le projet urbain d'ensemble.

L'architecte-urbaniste conseil et son équipe interviendront à plusieurs stades de l'élaboration des projets sur les îlots stratégiques du PNRQAD :

- en amont, pour définir le cadre de base du projet : programmation et, le cas échéant, plan masse et orientations urbaines ;
- pendant la phase de conception, pour réorienter le projet si nécessaire ;
- au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, pour donner un avis au maître d'ouvrage concernant les réglementations, l'intégration du projet, les qualités architecturales et le respect des principes de développement durable.

Dans le cadre des ateliers du centre, une demi-journée sera consacrée à cette mission en fonction des besoins.

Le coût global de la mission est inclus dans le coût de la mission d'étude, d'assistance et de conseil pour l'élaboration et la mise en œuvre du projet urbain du centre ancien de Bordeaux (4-5-1 de la présente convention).

4-5-4 Moyens d'accompagnement du projet de requalification

Sans objet.

Article 5 - Les opérations financées par l'Anah

5-1 L'aide à la réhabilitation du parc privé

Les objectifs en matière de réhabilitation du parc privé avec l'aide de l'Anah seront détaillés dans la convention d'OPAH RU qui sera jointe en annexe à la présente convention dès qu'elle aura été signée, début 2011.

Cependant, conformément à la convention de délégation des aides à la pierre signée entre l'Etat et la Cub le 1^{er} juin 2010, les objectifs sont les suivants :

- 155 logements de propriétaires occupants, dont 55 en sortie d'habitat indigne ou très dégradé, 100 dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique
- 300 logements de propriétaires bailleurs, dont 175 en sortie d'habitat indigne ou très dégradé.
- 145 chambres d'hôtels meublés remises aux normes de sécurité et d'habitabilité.

Des secteurs apparaissent d'ores et déjà prioritaires dans la réhabilitation du parc privé : les quartiers Saint-Eloi et Saint-Michel afin de favoriser la réalisation des travaux notifiés par Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre des premiers Périmètres de Restauration Immobilière opérationnels. Le secteur Marne/Yser qui présente une part de logements non décents, voire insalubres, importante mais diffuse devrait bénéficier de l'OPAH RU pour la remise à niveau du parc privé tant du côté des propriétaires occupants que des bailleurs.

5-2 - Mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants

L'Anah apporte une aide à la collectivité locale au financement des travaux d'offices ou de substitutions aux copropriétaires défaillants afin de permettre l'exécution des mesures de polices au titre de la sécurité ou de la santé.

La Ville privilégiera les dispositifs incitatifs à travers l'OPAH RU pour la réhabilitation des logements et immeubles dégradés, ainsi que la négociation avec les propriétaires pour des acquisitions à l'amiable. En revanche, des dispositifs coercitifs pourront être mis en place, à l'instar de ce qui a été fait par l'intermédiaire de l'aménageur InCité dans le cadre des opérations de restaurations immobilières : déclaration d'utilité publique des travaux, achat par préemption, voire expropriation en cas de propriétaire défaillant ou de situation bloquée. La Ville entend poursuivre ce travail volontariste de lutte contre l'habitat indigne en mobilisant tous les outils nécessaires.

5-3 Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Les opérations portant sur le cœur d'îlot Labirat (cf. annexe 1 C. 3) sont d'ores et déjà identifiées comme pouvant faire l'objet d'un financement au titre de la RHI. Ces opérations feront l'objet d'une ou plusieurs demandes de financement, dans le cadre fixé par le RGA et les délibérations du conseil d'administration de l'Anah. Ces demandes seront instruites par le délégué de l'Anah dans le département et examinées par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne, avant décision de financement par le directeur général de l'Anah.

Cet îlot a déjà fait l'objet d'une intervention publique : l'hôtel meublé Concorde a été fermé en 2008 pour non respect des normes des établissements recevant du public. Le relogement de l'ensemble des occupants a été mené par la Ville grâce à un partenariat large.

Le nombre de logements concernés par l'opération peut être estimé à environ 60, en grande majorité occupés, auxquels s'ajoutent les 14 chambres vacantes de l'ancien hôtel meublé.

5-4 Les opérations d'Action logement contre l'habitat indigne

S'il y a lieu, lister les opérations :

Les opérations portant sur les immeubles ou îlots suivants :

- ...

5-5 L'ingénierie liée aux OPAH-RU, OPAH copropriété, copropriété en plan de sauvegarde

5.5.1 - Etudes préalables ou pré-opérationnelles et expertises

Cf annexe 2 C.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU

La mission consiste à compléter l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU réalisée par la SEM InCité en 2008 ; cela implique de valider la pertinence du périmètre proposé, adapter les objectifs quantitatifs et qualitatifs aux nouvelles priorités de l'Anah, intégrer des volets lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique, et de revoir la maquette financière avec les différents partenaires.

L'étude pré-opérationnelle réalisée par InCité comprend :

- un diagnostic très complet du territoire concernant la dynamique du marché immobilier, la complexité d'intervention en centre historique et un zoom sur le secteur Marne/Yser intégré dans le périmètre proposé pour la future OPAH,
- la définition des enjeux,
- une proposition de dispositif opérationnel présentant les outils et moyens sous forme de fiches actions.

Les compléments demandés à cette étude sont les suivants.

- Compléter le volet habitat indigne

A partir du repérage d'immeubles dégradés déjà réalisé dans la précédente étude, il s'agira de proposer un descriptif technique général du bâti aboutissant à la définition de typologies pour lesquelles une analyse technique approfondie concernant la nature et le coût estimatif des travaux, ainsi que la situation sociale et financière des propriétaires et des occupants sera menée. Cette étude permettra d'affiner, à l'échelle de l'ensemble du territoire d'étude, les objectifs en matière de logements indignes à traiter et les moyens d'accompagnement à mettre en place (aides financières, accompagnement social, relogements).

- Elaborer un volet précarité énergétique

Un repérage des situations de précarité énergétique sera effectué en croisant différentes données : situations d'habitat insalubre, fichier FSL des impayés d'énergie, fichiers CAF concernant les ressources des ménages,... Une évaluation énergétique sera réalisée sur un échantillon représentatif afin de déterminer le nombre de logements à traiter dans le cadre de la précarité énergétique, le type de travaux à prévoir et les financements nécessaires.

Un travail avec les acteurs de la précarité énergétique (FSL, CAF, travailleurs sociaux, réseau RAPPEL,...) sera mené afin de définir les modalités d'un partenariat pour le traitement de cette problématique dans la phase opérationnelle.

- Redéfinir les objectifs quantitatifs et qualitatifs en fonction des nouvelles priorités de l'Anah et du projet urbain du centre ancien.
- Revoir les engagements financiers de chaque partenaire en fonction des nouveaux objectifs définis et des priorités et règlements d'intervention de chacun.

Cette mission sera réalisée, dans le cadre de l'étude pour l'élaboration et la mise en œuvre du projet urbain du centre ancien, entre octobre 2010 et janvier 2011.

Le coût de l'étude est de 115 892 € TTC, soit 96 900 € HT, financé par :

- l'Anah pour un montant prévisionnel de 48 450 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 15 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 15 450 €.

L'étude pré-opérationnelle pour le volet Traitement des hôtels meublés

La mission a pour objectif général l'exécution d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les hôtels meublés bordelais, en vue de la mise en œuvre d'un volet spécifique Traitement des hôtels meublés dans la future OPAH RU.

Les missions confiées au titulaire sont réparties en deux phases :

- la réalisation d'un diagnostic complémentaire sur l'ensemble des hôtels meublés bordelais,
- la proposition d'un dispositif opérationnel pour traiter l'ensemble des hôtels meublés.

L'équipe a été sélectionnée et la mission est prévue pour être exécutée entre septembre et décembre 2010.

Le coût de l'étude est de 83 720 € TTC, soit 70 000 € HT, financé par :

- l'Anah pour un montant prévisionnel de 35 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 8 500 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 8 500 €.

5.5.2 - Suivi - animation et expertise opérationnelle

L'OPAH RU

Le suivi-animation de l'OPAH RU démarrera début 2011 pour une durée de 5 ans. Le périmètre pressenti est celui proposé dans l'étude pré opérationnelle réalisée en 2008 ; cette étude doit être complétée et réorientée en fonction des nouvelles priorités de l'Anah et du PNRQAD : lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, production de logements conventionnés. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les besoins en financement seront connus précisément fin 2010 ; ils peuvent cependant être estimés, sur la base de la première étude pré opérationnelle réalisée en 2008, à la réhabilitation d'environ 300 logements locatifs conventionnés et 155 logements de propriétaires occupants ou en accession.

Le volet Hôtels Meublés

L'OPAH RU comprendra un volet Hôtels Meublés visant à favoriser la remise aux normes de sécurité et d'habitabilité des hôtels meublés encore en activité, mais aussi fermés. L'objectif est de maintenir l'activité des hôtels meublés qui remplissent une fonction sociale indéniable. Ainsi, il s'agira, au-delà d'une simple mise aux normes de sécurité de ces établissements, de mener une réhabilitation globale des bâtiments et de promouvoir des sorties adaptées à leur activité réelle (résidences hôtelières à vocation sociale, pensions de famille, logements locatifs conventionnés, ou maintien de l'activité hôtelière). La durée de l'opération et les objectifs seront définis précisément par l'étude pré opérationnelle menée courant 2010 ; ils peuvent cependant être estimés, sur la base du diagnostic réalisé par la Ville, à environ 145 chambres à requalifier.

Le suivi-animation de l'OPAH RU comprenant un volet Hôtels Meublés s'élèvera à 1 M€, financé notamment par :

- l'Anah pour un montant prévisionnel de 500 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 300 000 €.
- la Ville pour un montant prévisionnel de 180 000 €.

Le montant des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU par les propriétaires privés s'élèvera à 17,28 M€, financés notamment par :

- l'Anah pour un montant prévisionnel de 6 056 250 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 1 216 500 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 3 036 050 €.

Le montant des travaux réalisés dans le cadre du volet hôtels meublés par les propriétaires privés s'élèvera à 0,6 M€, financés notamment par :

- l'Anah pour un montant prévisionnel de 420 000 €,
- la Cub pour un montant prévisionnel de 60 000 €,
- la Ville pour un montant prévisionnel de 60 000 €.

Article 6 - Les opérations financées par l'Etat

6-1 La production de logements dont les logements locatifs sociaux

Cf annexe 1 H. et I.

Dans l'objectif de faire de Bordeaux une métropole millionnaire et de renforcer le poids de la ville centre afin de limiter l'étalement urbain sur l'agglomération, la Ville envisage d'accueillir 100 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit 60 000 logements supplémentaires dont 50 000 neufs et 10 000 réhabilitations / requalifications. Cet objectif dépasse l'objectif du PLH communautaire de production de 1 800 logements neufs par an sur la commune de Bordeaux. Le territoire du PNRQAD, qui possède un gisement résidentiel important, doit jouer un rôle essentiel dans cette production nouvelle de logements de qualité grâce à un renouvellement de la ville sur elle-même.

L'enjeu principal du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Cub est de renforcer l'attractivité de la métropole bordelaise. Il s'agit à la fois de recentrer le développement urbain sur le cœur d'agglomération afin de maîtriser l'étalement urbain et de veiller à l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire tout en favorisant un habitat solidaire et durable. L'objectif sur la commune de Bordeaux est la production de 1 800 logements par an dont 576 conventionnés privés et publics. D'autre part, la convention de délégation des aides à la pierre de la Cub prévoit que le tiers des logements conventionnés produits seront des logements très sociaux.

La production de logement social public dans le présent programme répondra aux différents objectifs du PLH : production dans le cœur d'agglomération, sur un territoire déficitaire en logements sociaux, un tiers de logements très sociaux, mise en valeur du bâti existant et performances énergétiques. La production sera favorisée essentiellement dans des opérations d'acquisition-amélioration, vu la qualité du bâti et son inscription dans différents périmètres de protection. Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, la SEM InCité peut acquérir à l'amiable ou par voie de préemption (elle est délégataire du droit de préemption communautaire) des immeubles à réhabiliter. Elle assure donc le portage foncier et peut réserver ces biens à la vente à des bailleurs sociaux à des prix minorés.

Les bailleurs sociaux pourront également mobiliser du foncier directement, sans portage par la SEM.

Un objectif de création de 300 logements locatifs sociaux publics en accroissement de l'offre sur le territoire a été fixé. Il s'agit uniquement de la production de logements PLUS et PLAI, dont un tiers de PLAI.

Le financement du logement social public envisagé est le droit commun pour l'ensemble des financeurs avec une dérogation de l'Etat afin d'égaliser les niveaux observés sur les autres secteurs d'intervention de l'ANRU.

La production de 300 logements sociaux publics nécessitera un investissement de 45 M€, dont :

- l'Etat pour un montant prévisionnel de 3 600 000 €,
- la Ville, dans le cadre de la surcharge foncière, pour un montant prévisionnel de 2 700 000 €.

La répartition des types de logements sociaux publics à produire en neuf et en acquis amélioré est issue des opérations envisagées dans les secteurs stratégiques du PNRQAD. La répartition entre les types de financements est effectuée pour chaque opération comme suit : 2/3 de PLUS et 1/3 de PLAI.

	Nombre total de logement	dont sur parcellaire en recyclage (Requalification îlot dégradé, RHI)	dont hors parcellaire en recyclage (dans périmètre PNRQAD)
PLUS neuf	61	21	40
PLUS AA	139	98	41
PLAI neuf	30	10	20
PLAI AA	70	50	20
PLS neuf	0	0	0
PLS AA	0	0	0
Résidences sociales	55	55	0
Accession sécurisée	62	36	26
Autres			

Suivant l'avancement du projet de requalification, la localisation des opérations de création de logements sociaux projetées au moment de la convention est précisée dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 2

E [et repris le cas échéant dans la convention de délégation des aides à la pierre]. Les avenants à la présente convention apporteront les précisions nécessaires en matière de localisation des opérations définitivement arrêtées.

La programmation annuelle au titre du PNRQAD sera réalisée chaque année au plus tard le 31 janvier afin de tenir compte des enveloppes réservées pour l'élaboration de la programmation annuelle de droit commun.

Article 7 - Les opérations complémentaires non financées dans le cadre de la présente convention dont les opérations bénéficiant des financements « décroisés » de la région ou du département

A. Projets structurants

Malgré des démarches exemplaires en termes de développement durable de l'ensemble de l'agglomération bordelaise, celle-ci souffre de déséquilibres liés essentiellement à une consommation excessive d'espace. Bordeaux est l'une des grandes agglomérations françaises les plus étalées. Ainsi, la reconquête du centre d'agglomération, aujourd'hui délaissé au profit des périphéries, est un enjeu essentiel pour assurer un développement durable du territoire métropolitain. C'est à ce titre que des projets ambitieux de développement sont mis en œuvre sur la ville centre (cf. annexe 1 A.).

a- L'arc de développement durable du « projet urbain Bordeaux 2030 » inclut Bacalan, Bastide et Belcier, secteurs à fort potentiel de développement, puisque regroupant environ 400 ha de vastes emprises foncières mutables. Ce territoire stratégique accueillera, à terme, près de 15 000 logements et 30 000 nouveaux habitants. Le projet « Bordeaux 2030 » a pour objectifs de conforter la centralité de la rive droite, reconquérir les délaissés urbains (Berge du Lac, Bassins à flot, îlot Armagnac) et réintégrer les quartiers d'habitat social dans la ville (ORU Saint-Jean, Benauges, Aubiers).

Le temps de l'aménagement et des opérations d'urbanisme est donc encore à venir. Il constitue l'occasion unique, à travers la réalisation de nouveaux franchissements de la Garonne et le bouclage de la ceinture des boulevards, de poursuivre l'armature urbaine de Bordeaux ; celle-ci s'appuie, au travers de son histoire, sur les tracés des grands intendants, les cours et les boulevards, qui jusqu'à aujourd'hui s'arrêtent contre le fleuve et ne le franchissent pas.

La perspective de développement de nouveaux territoires doit nécessairement prendre en compte la ville constituée dans sa diversité, mais également dans toute sa fragilité et notamment au regard des impératifs de développement durable, sous peine d'annihiler rapidement les efforts et les investissements considérables qui ont été réalisés jusqu'alors : l'équilibre de la ville en dépend.

b- L'Opération d'Intérêt National (OIN) « Bordeaux Euratlantique », grand projet d'agglomération lié à l'arrivée de la LGV, doit contribuer au positionnement de l'agglomération bordelaise au rang de métropole européenne. L'objectif de cette opération est une revitalisation des secteurs autour de la gare au profit d'une stratégie globale et d'une dynamique d'agglomération.

Au sein du périmètre Euratlantique, des espaces hétérogènes se côtoient : vastes espaces mutables et îlots urbains très structurés, dont une partie est située dans le PNRQAD.

Le projet global Euratlantique visera :

- un développement économique important (pôle tertiaire, économie créative, équipements et services, rayonnement et attractivité de la métropole) ;
- la reconquête du cœur d'agglomération (offre de logements diversifiée, aménagements et équipements de proximité, mixité fonctionnelle, mise en valeur du patrimoine, participation des habitants, amélioration de l'urbanité du territoire, création d'une nouvelle polarité au cœur de l'agglomération).

L'OIN va permettre de s'adosser à la dynamique générée par la LGV Sud Europe Atlantique pour recomposer l'ensemble des quartiers de gare, et plus largement encore l'entrée sud de l'agglomération bordelaise. Cette opération, qui est entrée dans une phase opérationnelle lors de la création de l'Etablissement Public d'Aménagement début 2010, bénéficie du soutien de l'Etat et de l'ensemble des collectivités territoriales (Région, Département, Communauté Urbaine, Ville de Bordeaux), et vise à développer un ambitieux projet économique et urbain.

Sur les secteurs du PNRQAD couverts par l'OIN Euratlantique, les actions qui pourront être menées dans le cadre du projet urbain du centre ancien seront définies en étroite collaboration avec l'EPA.

c- Le projet EcoCités, dont le périmètre s'appuie en grande partie sur l'arc de développement durable du projet Bordeaux 2030, a pour objectif de proposer aux habitants un cadre de vie agréable et respectueux des éléments remarquables de son paysage urbain et naturel, avec des services de proximité, une offre d'emploi et des déplacements facilités.

Ce projet communautaire est une opportunité pour mener, en partenariat avec les acteurs économiques, sociaux, institutionnels et les habitants et usagers, des démarches innovantes d'un point de vue architectural, social et environnemental.

Il s'agira de favoriser :

- le développement d'une mobilité durable (accessibilité aux transports publics, limitation de l'usage de la voiture, développement des modes de déplacements doux) ;
- le développement d'une ville solidaire (mixité fonctionnelle et sociale dans les projets de l'agglomération, maillage du territoire d'activités, d'équipements et de services de proximité, grande qualité urbaine, architecturale et environnementale dans les nouveaux quartiers comme dans les anciens, lien entre les quartiers) ;
- l'intégration de la nature et du paysage au cœur de la réflexion urbaine (espaces verts majeurs et espaces verts de proximité pour faire pénétrer la nature en ville) ;
- le dynamisme économique (conserver la diversité des secteurs économiques et industriels tout en développant les filières éco-responsables) ;
- l'émergence d'une ville numérique afin d'offrir des services performants en matière d'informatique et de télécommunications aux habitants et aux entreprises).

Le territoire du PNRQAD se situe au cœur de projets ambitieux pour le développement durable d'une métropole européenne : l'arc de développement du projet urbain Bordeaux 2030, l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, le projet EcoCités. Cependant, ces projets ne concernent le centre ancien que sur ses franges. Le risque est donc grand de voir se développer une ville à deux vitesses où le centre ancien reste à la marge de la dynamique du reste de la ville. Un nouveau projet urbain, cohérent avec l'ensemble des opérations menées sur le reste de la ville, permettra ainsi au cœur de ville de s'insérer dans la dynamique de l'agglomération.

B. Projets complémentaires

Aménagement de l'espace Saint-Michel

Le réaménagement de l'espace Saint-Michel a fait l'objet d'un concours dont le lauréat a été désigné mi-2010. Le projet prévoit le réaménagement de la place proprement dite et celui des voies et places adjacentes afin de donner un ensemble cohérent au cœur de ce quartier ; le projet prévoit le traitement des rues Clare, Gaspard Philippe et des Faures, et des places Maucaillou, Meynard, Canteloup, Duburg, ainsi que la place des Capucins pour partie.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement de ce quartier, notamment sur le plan architectural, il est nécessaire que le projet englobe la totalité des espaces concernés et que sa réalisation soit menée par une seule personne publique. C'est pourquoi la Cub a confié à la Ville de Bordeaux la réalisation du réaménagement des voies et places circulées qui sont de sa compétence.

Les travaux devraient durer 2 ans, de fin 2011 à fin 2013.

Le coût global des travaux d'aménagement de l'espace Saint-Michel est estimé à 12 M€ TTC financé par la Cub à hauteur de 8 M€ et de la Ville de Bordeaux à hauteur de 4 M€.

Requalification de l'ancien lycée des Menuts

Le Conseil Régional d'Aquitaine porte un projet de résidence mixte à destination des anciens combattants migrants et des jeunes en mobilité dans le cadre de la requalification de l'ancien lycée des Menuts.

Le Conseil Régional recherche actuellement une association auprès de qui mettre à disposition, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée prévisionnelle de 55 ans, le bâtiment de l'ancien lycée des Menuts. L'association portera la transformation de cet immeuble en résidence intergénérationnelle pour les anciens combattants des anciennes colonies et les jeunes en formation ou en début de parcours professionnel.

Le programme prévisionnel comprend, pour une SHON de presque 1 500 m², un minimum de 44 logements de 19 à 30 m² finançables en PLAI Structure pour une capacité de 51 places réparties en deux unités de vie partiellement dissociées :

- une pension de famille de 25 logements en occupation individuelle destinée à l'accueil des anciens combattants,

- une résidence sociale de 19 logements en occupation individuelle ou pour couples destinée à l'accueil de jeunes en formation ou en premier emploi.

Tous les logements seront adaptés au vieillissement et des espaces communs permettront d'animer une vie collective et les échanges intergénérationnels. Le programme s'accompagne d'un projet social.

Une première étude sur le bâti a estimé le coût global de l'opération à 7,8 M€, incluant une participation du Conseil Régional à hauteur de 3 M€. Une nouvelle étude est en cours afin d'estimer précisément les coûts de réhabilitation du bâtiment.

Reconstruction du collège Aliénor d'Aquitaine

Le Conseil Général a lancé un projet de reconstruction du collège Aliénor d'Aquitaine sur un nouveau site dans le quartier Sainte-Croix, qui permet de rassembler les deux entités actuelles et de répondre à un effectif de 800 élèves. La livraison est prévue en septembre 2011. Cette construction sera suivie de la construction d'un gymnase avec vestiaires et de quatre logements de fonction. Le coût de la reconstruction du collège est estimée à 14M€ ; celui des autres équipements n'est pas encore estimé, le Conseil Général étant pressenti pour un co-financement.

Article 8 – Les contreparties cédées à Action Logement

Conformément à la convention signée entre l'ANRU et l'UESL le 1er octobre 2009 des contreparties en matière de réservation de logements conventionnés sont cédées à Action Logement. Celles-ci constituent un élément important du PNRQAD pour lequel la participation financière d'Action Logement est majeure.

Pour chacune des opérations de création de logements sociaux financés par l'Etat sur le périmètre du PNRQAD pendant la durée du projet sont prévues, pour les associés collecteurs de l'UESL des réservations à hauteur de 40% du contingent préfectoral.

Article 9 - L'échéancier de réalisation

Un échéancier global présente l'ensemble des opérations financées au titre du PNRQAD (cf annexe 2 B).

Sont joints à cet échéancier global :

- L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU, décrites au titre III, ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées à l'article 7, est celui indiqué dans le tableau A mentionné en annexe 2. Le tableau financier précise notamment le semestre de démarrage de l'opération et la durée de réalisation. Il engage les maîtres d'ouvrage ;
- De manière facultative et suivant le degré d'avancement des projets, le planning prévisionnel et séquentiel mentionné dans le tableau B de l'annexe 2 sera également joint à la présente convention ;
- Un tableau présentant la programmation des opérations financées par l'Etat est en annexe 2 E ;

L'échéancier de réalisation et de programmation des autorisations d'engagement en ce qui concerne l'amélioration du parc privé est précisé dans la convention d'OPAH RU. Le cas échéant, un tableau indiquant les dates de dépôt prévisionnel des dossiers de demande de financement, notamment de RHI, figurera dans la convention d'OPAH RU.

Article 10 – Le plan de financement des opérations du projet

10-1 Les financements de l'ANRU

Le tableau B de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier de l'ANRU, réserve des crédits sur les ressources financières du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

S'agissant des opérations de requalification d'îlot dégradé ou d'interventions portant sur les copropriétés dégradées, une présentation du bilan prévisionnel d'opération formalisé dans une fiche analytique et technique prévisionnelle (FATp) est jointe en annexe au tableau financier prévisionnel. Le bilan d'exploitation est également annexé à la FATp pour les équipements à finalité économiques et locaux locatifs.

Les subventions de l'ANRU résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel A de l'annexe 2 appliqué à l'assiette subventionnable, au sens du règlement général, de l'opération. Ces subventions sont plafonnées opération financière par opération financière, au sens du règlement comptable et financier, telles que définies dans le même tableau. Elles ne sont pas susceptibles d'actualisation.

Les subventions de l'ANRU seront versées dans les conditions administratives et techniques définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (Décision attributive de subvention).

L'engagement de l'ANRU s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de 8,5 M€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau A de l'annexe 2.

10-2 Les financements de l'Etat

Le montant prévisionnel des subventions de l'Etat pour la production de logement social s'élève à 3,6 M€ (montant établi sur la base du régime en vigueur au moment de la signature de la convention). La programmation de ces aides reprise en annexe est réalisée sous réserve des disponibilités annuelles de crédits en loi de finances.

La gestion de ces crédits est déléguée à la Cub (cf annexe 2 D.).

Le montant des avantages fiscaux et des aides de taux octroyés dans le cadre du projet ne peut être évalué précisément du fait, notamment, de la révision récente du dispositif de défiscalisation Malraux. Ce montant sera précisé dans le cadre de l'avenant lourd à la convention prévu fin 2011 (cf article 18 de la présente convention).

Dans le cadre de la maîtrise foncière, les projets d'opérateurs privés, notamment Malraux, sont encadrés par InCité : la revente d'immeubles s'effectue dans le cadre d'une consultation sur cahier des charges. Celui-ci détaille le programme de travaux et de logements, notamment conventionnés, suite à étude de faisabilité le cas échéant, des informations sur la réglementation en matière architecturale et thermique, le processus de validation du projet (conseil programmatique, visite de fin de chantier) ; il peut également inclure une clause de réservation des logements conventionnés à InCité pour le relogement de ménages du centre historique. Cf annexe 1 F.

L'ensemble des autres projets d'opérateurs privés sur le centre historique (périmètre de la CPA) font l'objet d'une veille dans le cadre du Conseil Programmatique, instance de coordination bimensuelle entre InCité, la Ville (Direction du Droit des sols et Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine) et l'Architecte des Bâtiments de France. Cette instance permet de discuter et valider les choix architecturaux des opérateurs et l'aménagement intérieur des projets avec l'objectif de favoriser la création de grands logements.

L'Atelier du Centre est destiné à coordonner l'ensemble des actions en centre ancien (CPA, aménagements publics, espaces verts, gestion de proximité, lien avec le renouvellement de l'espace Saint-Michel,...), en partenariat étroit avec les services de la Cub. Chargé d'élaborer un plan-guide, il devra provoquer un nouveau regard sur le cœur d'agglomération et susciter un véritable effet levier. Il est donc complémentaire du conseil programmatique.

10-3 Les financements de l'Anah

Le montant prévisionnel d'aides de l'Anah à l'amélioration du parc privé est de : 7 M€.

La gestion de ces crédits est déléguée à la Cub (cf annexe 2 D.).

Ce montant est fixé sous réserve des enveloppes annuelles d'autorisations d'engagement arrêtées par le conseil d'administration de l'Anah, et de leur répartition territoriale.

(Pour une convention signée en 2010, ce montant est établi sur la base du régime d'aides en vigueur en 2010, et est donc fixé sous réserve des évolutions susceptibles d'intervenir sur ce régime).

Le montant prévisionnel de subventions au titre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés des propriétaires occupants modestes (crédits Etat gérés par l'Anah, dans le cadre du des investissements d'avenir) est estimé à 0,2 M€.

Une étude de faisabilité de RHI sera menée dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH RU. Les montants susceptibles d'être sollicités au titre du financement RHI identifiés seront estimés dans ce cadre.

10-4 Les financements de la CUB

Le montant prévisionnel des aides de la CUB s'élève à 8,7 M€ répartis comme suit et sous réserve de leur inscription dans le contrat de co-développement entre la Ville de Bordeaux et de la CUB.

- Aides parc privé : dans le cadre de ses aides propres, la CUB pourra accompagner le PNRQAD de la Ville de Bordeaux, dans la limite d'une aide plafonnée à 3 500 € par logement, aides actuellement mises en œuvre et qui pourront en fonction des objectifs du Grenelle de l'environnement être majorées de 500 à 1 000 € conformément au règlement d'intervention du centre habitat et politique de la ville (RICHVP) actuellement en vigueur (prime développement durable). Ainsi le montant total prévu est de 1,6 M€.
- Aides parc public : dans le cadre de ses aides propres et conformément au RICHVP, les aides à la démolition et à la restructuration d'îlots sont estimées à 1,9 M€.
- Aménagement urbain : l'intervention de la Cub concerne, au titre de ses propres compétences et donc de sa maîtrise d'ouvrage, la réalisation d'aménagements urbains de proximité (places, maillage,...) et/ou au titre de fonds de concours un appui financier à la réalisation d'équipements de proximité. Le montant total de ces interventions est estimé à 5 M€ au total dont 3,7 M€ pour les espaces publics de proximité.
- Aides à l'économie : elles s'établissent à 200 000 €.

10-5 Les autres financements dont ceux du porteur de projet

Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées dont les participations du porteur de projet.

La Ville de Bordeaux, porteur de projet, assurera ses participations financières selon ses règlements d'intervention et après délibération du Conseil Municipal. L'enveloppe consacrée au programme est de 16,1 M€.

Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires de la présente convention, notamment le Conseil Régional et le Conseil Général qui interviendront dans le cadre de leurs compétences et règlements de droit commun. Leurs contributions seront décidées sur chaque dossier par leurs instances délibérantes respectives. L'obtention de ces participations est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

L'intervention du FISAC en soutien à l'activité commerciale fera l'objet d'une présentation détaillée par nature de financements (subventions à l'animation ou en investissement) permettant de bien distinguer la nature et la localisation des actions et opérations subventionnées.

Les interventions de la Caisse des Dépôts pourront prendre les formes suivantes dans le cadre de ce projet :

- cofinancement d'études et d'expertises conditionnant la réussite du projet en matière de développement économique et de développement durable. La Caisse des Dépôts étudiera en tant que de besoin le cofinancement d'études et d'expertises complémentaires sur les thématiques du développement économique et de la requalification commerciale, des hôtels meublés et du développement durable pour un montant maximal de 200 000 € pour le projet et dans la limite de 50% du coût hors taxe des études.
- co-investissement éventuel sur les champs de la requalification commerciale, du logement ou d'équipements en matière de développement durable : la Caisse des dépôts étudiera la possibilité de mobiliser ses capacités d'investissement en fonds propres sur les projets émergents dans le périmètre du projet en partenariat avec la collectivité locale et en lien avec des co-investisseurs publics ou privés. Les décisions d'octroi des financements sus visés étant soumises à l'accord des comités d'engagement compétents de la Caisse des Dépôts.,
- financement sur fonds d'épargne des opérations de logements locatifs sociaux, d'aménagement ou d'équipements mises en œuvre dans le cadre du programme.

La Caisse des Dépôts mobilisera ses prêts, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents de la Caisse des Dépôts et de la disponibilité des enveloppes de prêts concernées.

Le montant de la participation des CIL, partenaire privilégié du financement des logements locatifs sociaux sous forme de prêts et subventions, et signataire de la présente convention, sera précisé dans le cadre de l'avenant lourd à la convention prévu fin 2011 (cf article 18 de la présente convention).

Les opérations faisant l'objet d'un financement décroisé feront l'objet d'un suivi financier et opérationnel en application des articles 14 à 19.

TITRE IV - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET DE REQUALIFICATION

Article 11- Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés

Cf annexe 1 J.

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet de requalification, la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les aménageurs s'engagent à :

- Assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier conformément aux éléments indiqués au règlement général ;
- Signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements....) ;
- Conduire le plan de relogement lié à chaque opération de requalification d'îlot dégradé.

Article 12 - Les mesures de développement économique et social

12-1 Les actions de développement économique et social

Les actions prévues dans la présente convention sont accompagnées par des dispositifs de développement social à travers le 3^{ème} projet social (PS3) de la Ville et le CUCS sur le quartier de Saint-Michel.

Après un an d'élaboration concertée avec la population, l'ensemble des services municipaux et les partenaires institutionnels (Etat, CUB, Conseil Général, Conseil Régional), la Ville a voté le 25 janvier 2010 son troisième projet social.

La nouveauté forte de celui-ci par rapport aux deux précédents réside principalement dans cette importante phase de concertation qui a permis de partir des besoins essentiels de la population.

Fort d'une ambition de construire une ville durable et solidaire, complément indispensable du projet urbain et de l'Agenda 21, ce projet est fondé sur deux piliers :

- faire reculer la pauvreté et les inégalités en permettant aux habitants d'accéder aux droits fondamentaux : un logement, un travail, une vie familiale normale, la réussite scolaire de leurs enfants, l'accès à la vie culturelle,...
- encourager la fraternité, les liens d'entraide et de voisinage, le bénévolat et l'engagement citoyen, tout ce qui fait le plaisir de vivre ensemble, enrichis de nos différences.

Ceux-ci se déclinent à leur tour en 87 fiches-actions regroupées en onze thèmes :

- Croiser les expériences et les savoirs
- Développer les relations d'entraide et de proximité
- Développer les opportunités de rencontre à travers les événements culturels et sportifs
- Encourager le bénévolat et la vie associative
- Favoriser l'accès aux droits et à la citoyenneté
- Faciliter l'accès aux services et aux équipements
- Répondre à l'urgence des personnes sans-abri
- Agir sur l'offre de logement et soutenir les parcours
- Favoriser les innovations pour l'emploi

- Concourir à l'épanouissement des familles
- Donner toute leur place aux seniors dans la ville

Ces actions ne peuvent être réalisées sans l'appui des partenaires et sont donc l'occasion d'une nouvelle gouvernance partagée pour la politique sociale sur le territoire de la commune.

Habitat

Concernant l'habitat, 17 fiches actions ont pour objectif de faciliter le parcours résidentiel des Bordelais, de l'hébergement au logement stable.

Sur le plan de l'hébergement, alors que la ville concentre déjà 85% des structures d'accueil d'urgence et d'insertion du département et dépasse les objectifs légaux, elle a néanmoins décidé d'améliorer encore les conditions d'accueil des publics en grande précarité : l'humanisation du foyer Leydet (Centre d'accueil d'urgence), la participation à la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale sur les squats ou la construction de plusieurs maisons relais vont dans ce sens.

En termes de logement, les objectifs sont multiples. Le renforcement de la collaboration avec les bailleurs sociaux, de manière à adapter l'offre de logement aux besoins, est un premier élément important. Pour cela, la Ville a décidé de réunir trimestriellement tous les bailleurs. Cela permettra d'établir un tableau de bord précis de la programmation.

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne est un autre élément important, avec plusieurs actions inscrites dans le projet social, notamment la rénovation des hôtels meublés.

Il s'agit aussi pour la ville d'accompagner les parcours résidentiels, à travers le renforcement de l'accession sociale à la propriété et le suivi de la mise en place du nouveau dispositif GRL. Les étudiants sont également un public-cible, avec la volonté d'identifier, en plus de la programmation actuelle, trois sites de 50 logements chacun.

Enfin, des dispositifs destinés à des publics spécifiques doivent être mis en place. Ainsi, une structure innovante Prodomo, qui a été retenue au titre de l'appel à projet Martin Hirsch, est destinée à accueillir des jeunes en errance avec des chiens, avec un parcours intégré vers le logement autonome. Des terrains familiaux pour gens du voyage sédentarisés sont aussi prévus sur la rive droite de l'agglomération.

Enfin, la lutte contre la précarité énergétique vise à offrir à tous les habitants un confort d'usage de leur logement. Ainsi, une convention de partenariat avec EDF permet l'abondement des subventions du Programme d'Intérêt Général de la CUB pour financer des travaux d'économie d'énergie.

Politique de la ville et CUCS

Cf annexe 1 L.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de la ville et du contrat urbain de cohésion sociale, la Direction du Développement Social Urbain de la Ville de Bordeaux organise des comités de liaison inter partenaire (CLIP) tous les deux mois sur le quartier Saint-Michel.

Ces rencontres partenariales ont pour objectif, au-delà de l'interconnaissance des différents acteurs locaux, de réunir l'ensemble et la diversité des professionnels agissant sur le quartier dans des domaines très variés (éducation, emploi et insertion, prévention et sécurité, habitat et logement, animation territoriale, vie associative, sportive et culturelle, médiation sociale, etc).

12-2 La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité (GUP) est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des propriétaires au premier rang desquels les bailleurs sociaux, les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai maximum de 24 mois à compter de la signature du présent contrat. L'ANRU et l'Etat sont parties prenantes dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité. Le délégué territorial de l'Agence transmet au directeur général de l'ANRU la convention de GUP signée dans un délai de 2 mois à compter de sa signature.

La gestion urbaine de proximité fera l'objet d'engagements spécifiques des partenaires et visera l'amélioration de la qualité de vie urbaine à différents niveaux.

- L'amélioration de l'habitat : incitation à la réhabilitation, en favorisant notamment les économies d'énergie, et à la création de locaux communs ; organisation de l'entretien des parties communes, gestion des ordures ménagères et des encombrants.
- L'amélioration du cadre de vie : création et gestion d'espaces publics de proximité, préservation du cadre de vie pendant la durée des chantiers, amélioration de l'offre de stationnement, lutte contre les conflits d'usage et développement des circulations douces.
- Le renforcement des services à la population : maillage du territoire en services et équipements de proximité, surveillance et tranquillité publique, actions sociales d'accompagnement des publics les plus fragiles.

La Ville de Bordeaux et les partenaires locaux se sont engagés dans la mise en oeuvre de démarches de Gestion Urbaine de Proximité sur plusieurs territoires inscrits au titre de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville. Ces différentes démarches initiées sur les quartiers du Lac, de la Benauge et de Saint-Jean ont permis de mobiliser l'ensemble des acteurs compétents en matière d'amélioration du cadre de vie et de traiter les différentes composantes de la GUP (Propreté, Gestion et tri des déchets et des encombrants, Tranquillité publique, entretien des espaces de vie, lien social et participation des habitants). Au regard de ces expériences et de ces enseignements, la Ville de Bordeaux mettra en oeuvre une démarche de Gestion Urbaine de Proximité adaptée aux spécificités du territoire du PNRQAD et s'engagera à signer une ou des conventions de GUP associant l'ensemble des acteurs locaux impliqués et compétents en la matière.

Article 13 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Cf annexe 1 M.

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en oeuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Conformément à la charte, ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Le délégué territorial de l'ANRU transmet au directeur général de l'ANRU le plan d'application dans un délai de 2 mois à compter de sa signature.

Le plan local d'application prévoit la mise en place d'une clause d'insertion dans les marchés contractés par l'ensemble des maîtres d'ouvrage intervenant au titre de la présente convention, correspondant à un nombre d'heures équivalent à un taux compris entre 5% et 10% des heures totales des marchés.

La Ville de Bordeaux a déjà mis en place une charte locale d'insertion dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine de l'îlot Saint-Jean, secteur de centre ville, à proximité du périmètre PNRQAD.

TITRE V - LES MODALITES D'ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 14 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les engagements contractuels souscrits par l'ANRU ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations physiques ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions administratives et techniques applicables au moment de l'engagement financier de l'opération physique à travers une Décision Attributive de Subvention (DAS) et précisées dans le cadre des Fiches Analytiques et Techniques (FAT).

Les demandes de subvention sont formalisées dans une fiche analytique et technique décisionnelle (FATd) visant à confirmer par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau prévisionnel A de l'annexe 2. Elles sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subvention sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial dans le cadre d'une fiche navette de paiement en vue du versement

d'une avance, des acomptes et du solde de l'opération selon les modalités définies par le règlement comptable et financier de l'Agence en vigueur à la date la décision attributives de subvention.

Article 15 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Etat et de l'Anah, délégués à la Cub

Les subventions de l'Etat sont attribuées dans les conditions et selon les modalités prévues par le CCH et le décret n° 99- 1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement.

Les subventions de l'Anah sont attribuées dans les conditions et selon les modalités prévues par les articles R321-1 et suivants du CCH et par le règlement général de l'Anah.

TITRE VI - L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET DE REQUALIFICATION

Article 16- les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

16-1 – Le suivi permanent du projet de requalification

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature du présent contrat pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement du projet et notamment de suivi du planning. Ils tiennent le préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué local de l'Anah dans le département, informé de ces modalités. Par la suite ils devront, à la demande du préfet, délégué territorial de l'ANRU, et délégué de l'Anah dans le département participer au minimum à une revue de projet annuelle qui doit permettre de soulever les difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu et d'anticiper toutes mesures susceptibles d'y répondre (dans le cas de délégation de compétence : le délégataire des aides à la pierre sera associé à cette revue de projet)

16-2 – Le compte rendu annuel

Le préfet de département, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, transmettra, au directeur général de l'ANRU, au directeur général de l'Anah, au directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature, au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et au délégué de l'Anah dans la région, les comptes rendus des revues de projet réalisés au cours de l'année qui devront apporter des éléments de réponse suivants :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet de requalification
- respect du programme financier du projet de requalification
- opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés à travers les opérations de requalification d'ilot d'habitat dégradé et les RHI (en présentant notamment l'avancement des actions de maîtrise foncière)
- actions d'amélioration du parc privé (bilan et état d'avancement des actions prévues par la convention d'OPAH RU)
- état des logements locatifs sociaux financés (types et nature, décisions de financement et livraison)
- mise en œuvre effective des contreparties à Action Logement
- état d'avancement et qualité du plan de relogement
- actions relatives au développement durable
- mesures de développement économique et social
- état d'avancement des objectifs d'insertion fixés par le plan local d'application de la charte nationale d'insertion
- état d'avancement de la convention de gestion urbaine de proximité

En outre, dès le démarrage des opérations, les maîtres d'ouvrage concernés (collectivité, aménageurs, bailleurs sociaux) transmettront au préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de requalification sur les habitants.

En ce qui concerne les opérations financées notamment au titre de la RHI, seront en outre transmis à la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne les états d'avancement prévus par la réglementation de l'Anah.

16-3– Le contrôle et les audits diligentés par l'ANRU

Sur demande de l'ANRU, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'ANRU de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

16-4– Le contrôle et les audits diligentés par l'Etat

L'Etat pourra diligenter des contrôles et audit sur toutes les actions financées au titre du projet de requalification.

16-5– Le contrôle et les audits diligentés par l'Anah

L'Anah diligentera des contrôles relatifs à ses aides dans les conditions prévues par sa réglementation.

Article 17 - les missions d'évaluation et les points d'étape

17-1 – Les missions d'évaluation

La Ville a confié au cabinet Deloitte une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de gouvernance ; il s'agit, notamment, de définir des indicateurs de suivi en termes de réalisations, de résultats et d'impact. Ils constituent la base de l'évaluation en continu et finale du programme. L'objectif est, à travers un dispositif homogène et figé à l'origine du projet, de mesurer régulièrement les résultats et apprécier l'impact du projet sur l'évolution du territoire et la perception des habitants. Sur la base de ces indicateurs, une évaluation ex ante de la situation servira de base pour mesurer l'efficacité du projet lors d'évaluations *in itinere* et *ex post*.

Des enquêtes auprès des habitants du centre ancien seront également menées régulièrement afin de vérifier la satisfaction des habitants quant à l'amélioration des conditions de vie et leur perception des évolutions du territoire et de la politique publique menée.

Le suivi de cet ensemble d'indicateurs permettra à la Ville d'appuyer sa prise de décision stratégique et opérationnelle quant au maintien, à l'abandon ou à la réorientation de certains volets d'intervention en cours de programme.

Les partenaires locaux

Le préfet de département, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, participe à l'évaluation partenariale locale du projet conduite par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage. Celle-ci porte notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification (qualité urbaine, qualité de l'accompagnement social, incidence sur l'environnement, production d'une offre de logements à loyers maîtrisés, impact social du projet de requalification...), sur le respect du programme physique, du programme financier. Ces missions d'évaluation locale seront réalisées selon une fréquence à déterminer localement (une évaluation *in itinere*).

Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au point d'étape. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la convention et

dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

Les comités d'évaluation et de suivi de l'ANRU et de l'Anah

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail des Comités d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU et de l'Anah.

17-2 – Les points d'étape

Le porteur de projet et le préfet, représentant de l'Etat, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, tous les deux ans après la signature de la convention et un an avant la fin de la convention, sur la dimension sociale (relogement, charte insertion, GUP, concertation ...) et urbaine du projet de requalification (notamment avancement des opérations de maîtrise foncière, production d'une offre de logements à loyers maîtrisés, résultats des actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), les éléments de conduite de projet, l'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet. Les analyses, indicateurs observés pourront constituer l'argumentaire relatif aux évolutions du projet et à ses conditions de financement.

Le porteur de projet et le préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, ainsi que, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre, ont la responsabilité conjointe de la production de points d'étape. Ils associeront pour cela l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Un comité de pilotage les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

Les éléments constitutifs du point d'étape, le rapport de point d'étape, accompagnés de l'avis du préfet, délégué territorial de l'ANRU et délégué de l'Anah dans le département, seront transmis au directeur général de l'ANRU, à la directrice générale de l'Anah, au directeur général de la DGALN, au directeur de la DREAL, au délégué de l'Anah dans la région, et aux partenaires nationaux du PNRQAD.

Les partenaires nationaux du PNRQAD

Le dossier transmis sera examiné par l'ANRU, l'Anah et l'Etat et leurs partenaires. Les conclusions de cet examen pourront nourrir les possibles réorientations du projet déposées à l'occasion de demande d'avenant.

Article 18 - les avenants à la convention

La gestion de l'évolution du projet de requalification doit se faire dans le respect du programme conventionné.

Les évolutions portant sur les actions financées par l'ANRU, par l'Etat et l'Anah donnent lieu à des avenants présentés par le porteur de projet. Ces avenants sont soit du niveau national avec un examen en comité d'engagement PNRQAD, soit du niveau local, en parallélisme du niveau d'examen et d'approbation de la convention initiale.

Si les évolutions envisagées impactent le projet de requalification dans son ensemble, celles-ci seront reprises dans un avenant à la convention. Si des avenants portant sur des modifications ponctuelles indiquées ci après ont été conclus, une consolidation de l'intégralité de ces avenants devra être effectuée.

- Opérations financées par l'ANRU (avenants signés par le porteur de projet, le délégué territorial de l'ANRU et les maîtres d'ouvrages et autres co-financeurs concernés) :

Pour pouvoir gérer les évolutions financières des opérations physiques financées par l'ANRU, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de mettre en œuvre la fongibilité définie par le règlement comptable et financier de l'ANRU.

Toutes les évolutions sur les actions financées par l'ANRU ne pouvant être gérées dans le cadre de la fongibilité donnent lieu à des avenants présentés par le porteur de projet.

Chaque avenant aura notamment pour effet d'apporter toutes modifications et précisions issues de l'avancement opérationnel permettant une actualisation des tableaux financiers mentionnés en A de l'annexe 2.

- Opérations financées par l'Anah :

Les modifications éventuelles relatives aux actions d'amélioration du parc privé feront l'objet d'un avenant à la convention d'OPAH RU, dans les conditions prévues par celle-ci. Le cas échéant, la convention de délégation de compétence pourra également faire l'objet d'un avenant.

- Opérations financées par l'Etat :

Les modifications éventuelles relatives aux actions de financement du logement locatif social public feront l'objet d'un avenant de l'annexe 2 et [(le cas échéant) de la convention de délégation de compétence].

La Ville de Bordeaux envisage un avenant simplifié à la présente convention au premier semestre 2011 afin d'ajuster les objectifs de production de logements privés suite aux études pré-opérationnelles d'OPAH RU et hôtels meublés, et de définir précisément les opérateurs pour la production de logements sociaux publics.

Un avenant lourd interviendra également fin 2011 suite au rendu de l'étude de projet urbain afin de réorienter les priorités, voire le projet global, le cas échéant. Il permettra notamment de préciser les équipements et espaces publics de proximité à créer, en lien avec les secteurs stratégiques du PNRQAD.

Article 19 - les conséquences du non respect des engagements contractuels

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de requalification, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

19-1 Respect du programme de l'ANRU et de l'Etat

La diversification de l'offre de logement sur le quartier est un des éléments essentiels dans la réussite du projet de requalification. *En cas de non respect de l'objectif minimal de création de 300 logements locatifs sociaux publics, la procédure décrite au paragraphe 19-2 est déclenchée*

a- Respect des conditions de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions des actions de relogement notamment rappelées à l'article 11 de la présente convention (avec en particulier l'engagement des collectivités, aménageurs ou bailleurs à proposer des relogements de qualité (réponses aux besoins et capacités financières des locataires) et favorisant la mixité sociale déclenchera la procédure décrite au paragraphe 19-2.

b- Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérés au titre IV.

L'absence de respect d'un de ces engagements suffit à déclencher la procédure décrite au paragraphe 19-2.

c- Respect des engagements pris en matière d'insertion par l'économique et l'emploi des habitants

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 13 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 19-2.

d- Respect des engagements pris en matière de contreparties accordées à Action Logement

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 8 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 19-2.

19-2 Procédures mises en œuvre et les suites données aux opérations de l'ANRU

Les manquements constatés des engagements pris au titre de la convention, du règlement général de l'ANRU par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'ANRU. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'ANRU. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement PNRQAD, statue directement ou saisit, si nécessaire, le conseil d'administration. Le directeur général peut alors décider :

- Le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels;
- Le réexamen de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- La requalification du taux de subvention prévu dans la convention qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- La réduction du taux de subvention ou du montant plafond des subventions prévues dans la convention, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des subventions ;
- La suspension, voire la résiliation de la convention dans sa partie relative au programme faisant l'objet des subventions de l'ANRU.

La décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention. Il en est ainsi en particulier du non-respect des engagements pour le programme pris en matière de :

- Contenu du projet de requalification ;
- Echancier des opérations ;
- Engagements du relogement des ménages décrit à l'article 3 du titre I du RGA ;
- Mises en œuvre des contreparties accordées à Action Logement au titre de la convention ANRU – UESL du 1er octobre 2009 ;
- Actions de développement économique et social ;
- Gestion urbaine de proximité.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 - Archives filmographiques et photographiques

L'ANRU, l'Anah et l'Etat, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrages concernés, s'attacheront à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ». Ils fourniront un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'ANRU, l'Anah et de l'Etat et de tout projet de mise en valeur du PNRQAD.

Le porteur de projet s'engage à leur fournir une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux et objectifs, programme du projet de requalification pour une mise en ligne sur les sites www.renovation-urbaine.fr, www.anah.fr, www.lesopah.fr et <http://www.logement.gouv.fr/>.

Article 21 – La clause de renégociation de la convention

La présente convention peut donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action du PNRQAD.

Article 22 – Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant les juridictions suivantes :

- Concernant les opérations financées par l'ANRU, devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU ;
- Concernant les opérations financées par l'Anah, devant le tribunal administratif compétent pour le territoire concerné par la présente convention ;

- Concernant les opérations financées par l'Etat, devant le tribunal administratif compétent pour le territoire concerné par la présente convention.

Article 23 – Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'ANRU, l'Anah et de l'Etat sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logotype.

COMPOSITION DES ANNEXES :

Annexe 1 : Composition du programme

- A. Plan de situation générale du quartier
- B. Cartographie générale du quartier
- C. La requalification des îlots dégradés : lutte contre l'habitat indigne et secteurs stratégiques
 - 1) La lutte contre l'habitat indigne
 - 2) Zoom sur les hôtels meublés
 - 3) Les secteurs stratégiques
- D. Organigramme du pilotage
- E. Organisation de la SEM InCité dans le cadre de la CPA
- F. Exemple de cahier des charges de consultation d'opérateurs privés
- G. Zoom sur les études anthropologiques sur le centre ancien
- H. Note sur la production de logements dont les logements sociaux
- I. Tableau de synthèse des projets portant sur les logements
- J. Note sur la stratégie de peuplement et de relogement
- K. Note déclinant les objectifs de développement durable
- L. Note sur les priorités du Contrat Urbain de Cohésion Sociale
- M. Note sur la démarche de promotion de l'insertion et de l'emploi

Annexe 2 :

- A. Tableaux financiers et échéanciers ANRU et Etat. Pour l'Anah, indication dans la convention d'OPAH RU
- B. Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations
- C. Cahier des charges des études pré-opérationnelles d'OPAH RU et du volet Traitement des hôtels meublés
- D. Programmation et localisation de la production logements locatifs sociaux

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - PNRQAD



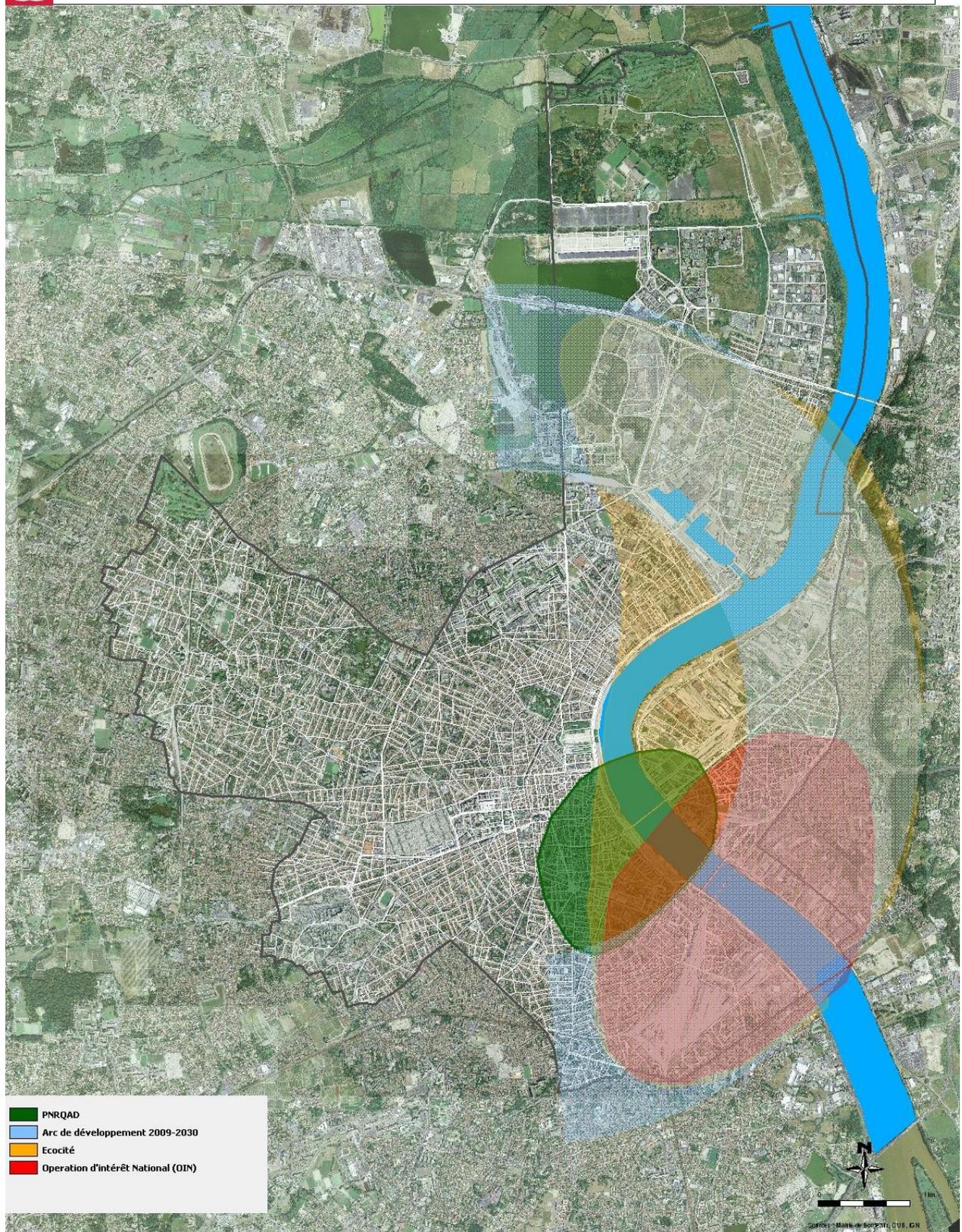
ANNEXE 1
à la convention partenariale pour la mise en œuvre du
PNRQAD de la Ville de Bordeaux
2011-2018

COMPOSITION DU PROGRAMME

Annexe 1 A. Plan de situation générale du quartier



Articulation des dispositifs





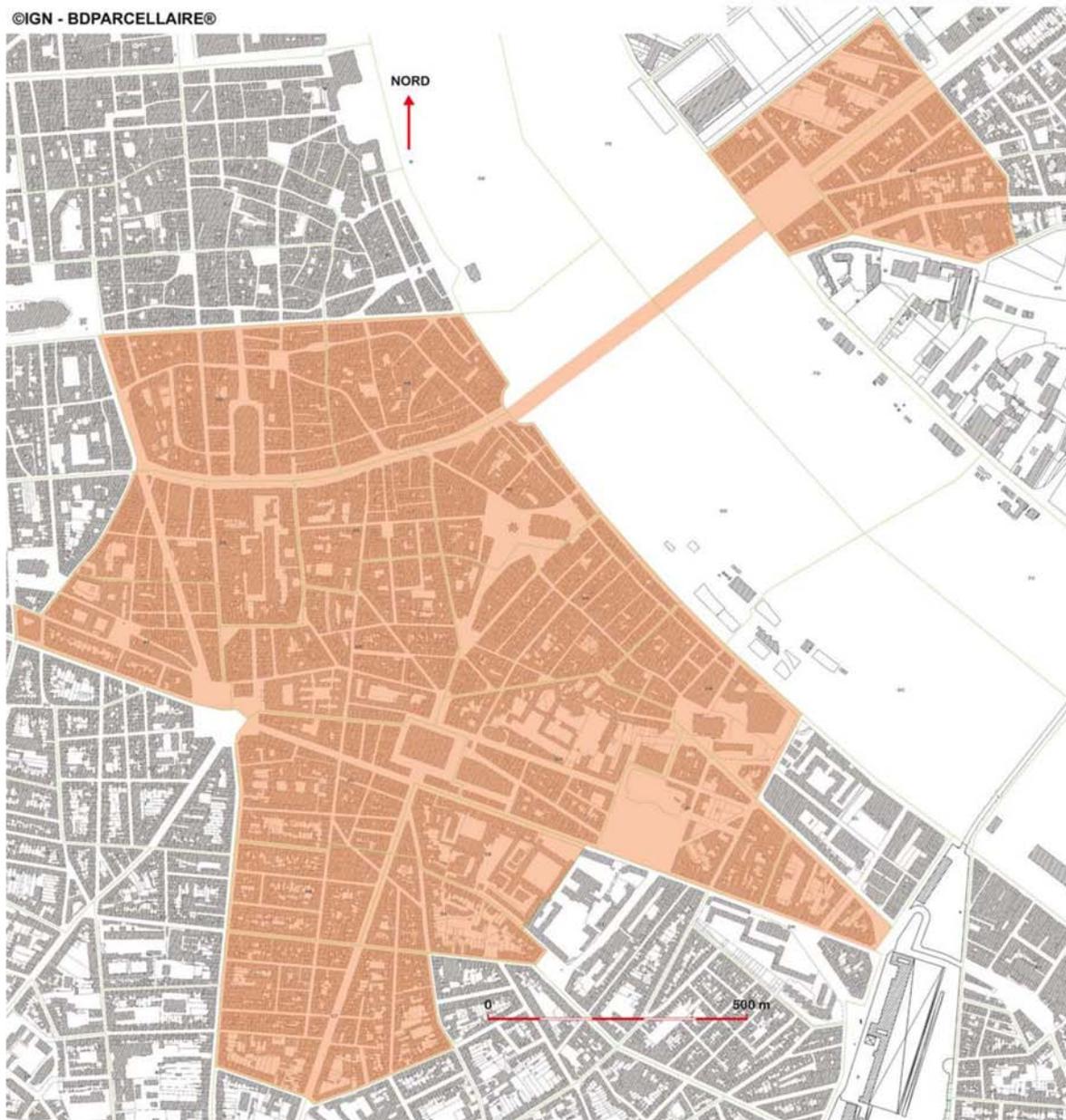
BORDEAUX

Cœur de ville

Sources : DGALN - 2009

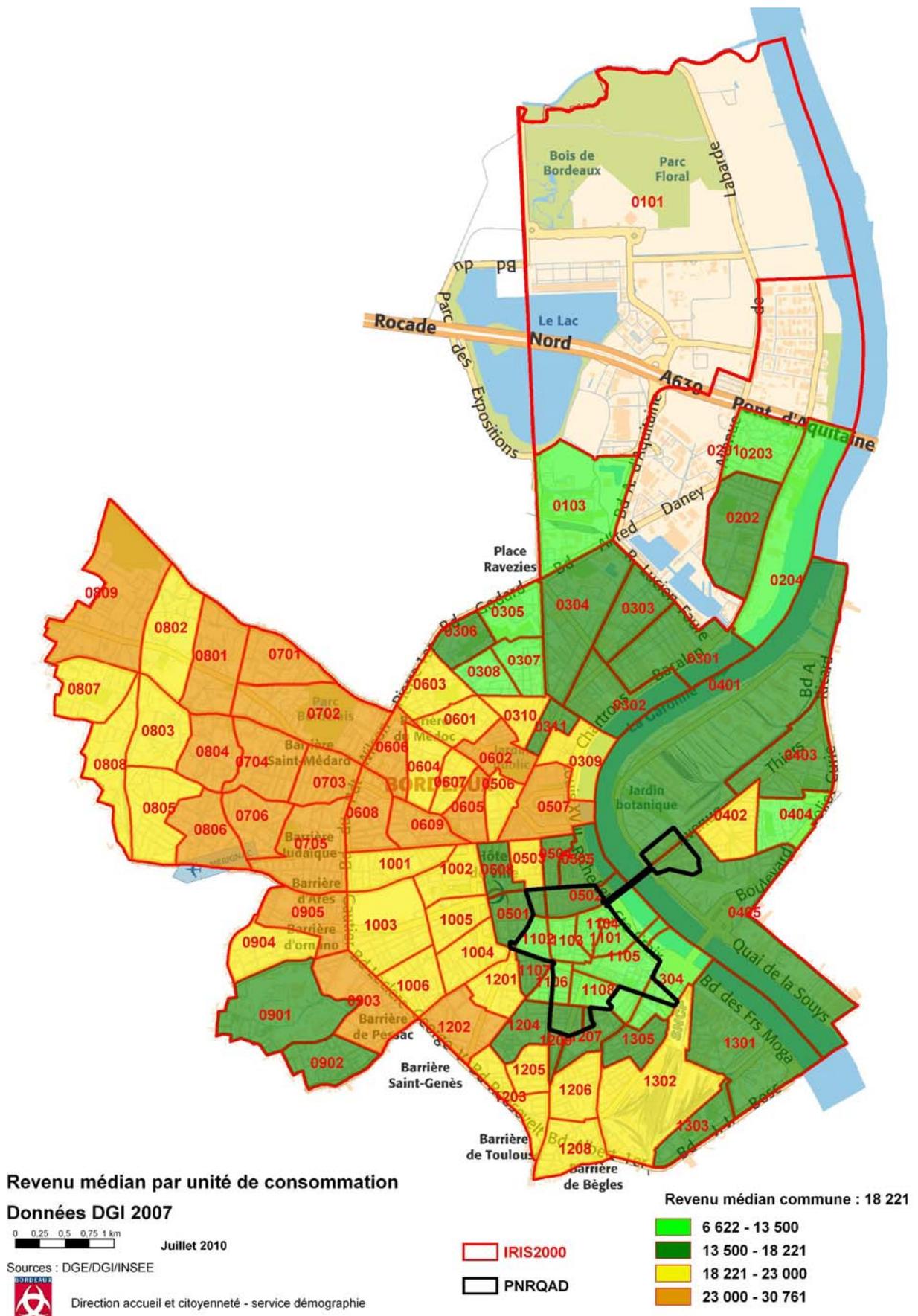
©IGN - BDPARCELLAIRE®

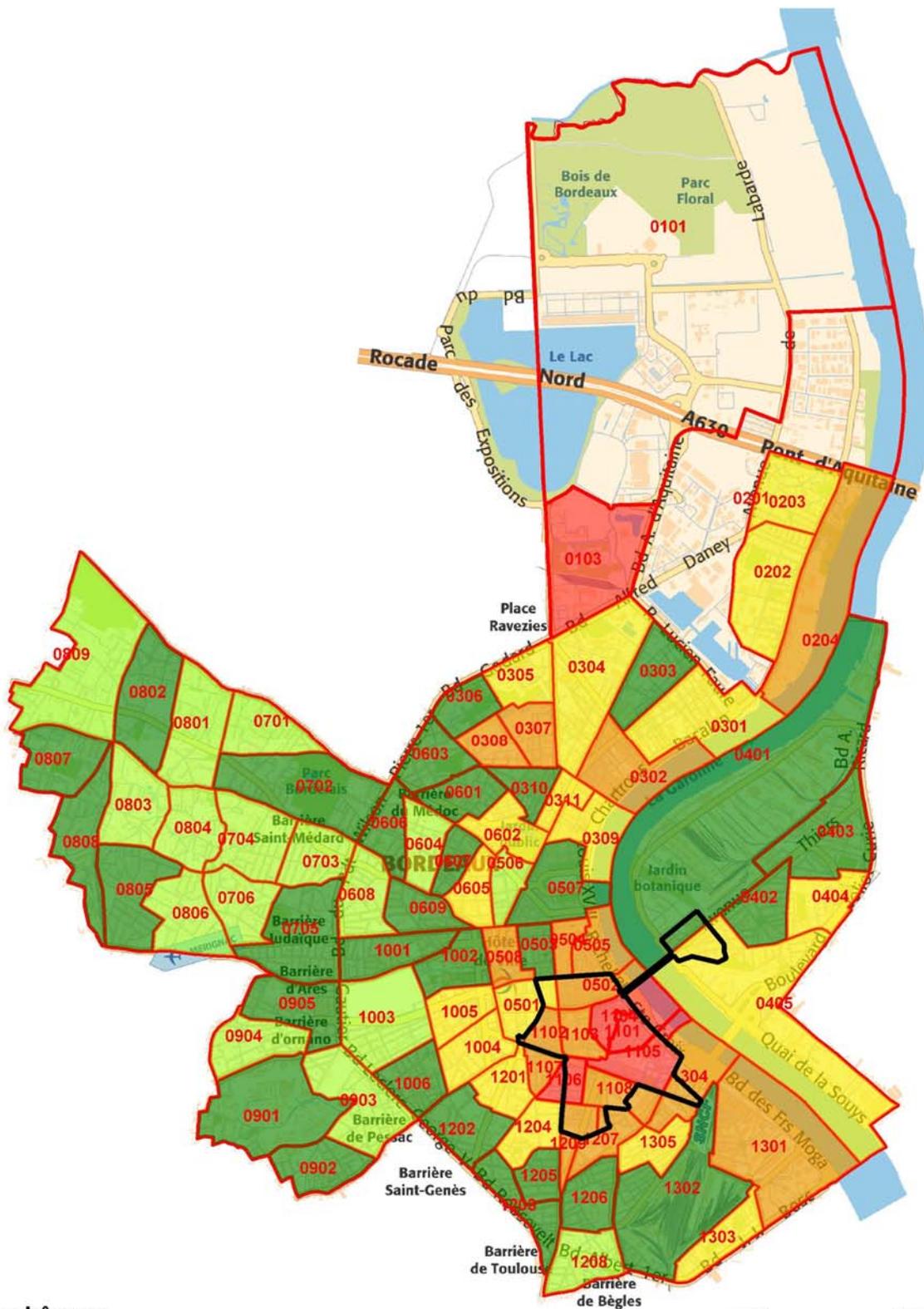
-  Périmètre PNRQAD
-  Limite de section
-  AS
Numéro de section



Annexe 1 B. Cartographie générale du quartier

1) Données socio-économiques





Taux de chômage

Données : recensement 2006

0 0,25 0,5 0,75 1 km

Juillet 2010

Sources : DGE/DGI/INSEE



Direction accueil et citoyenneté - service démographie

IRIS2000

PNRQAD

Médiane commune : 13,3 %

6 - 10

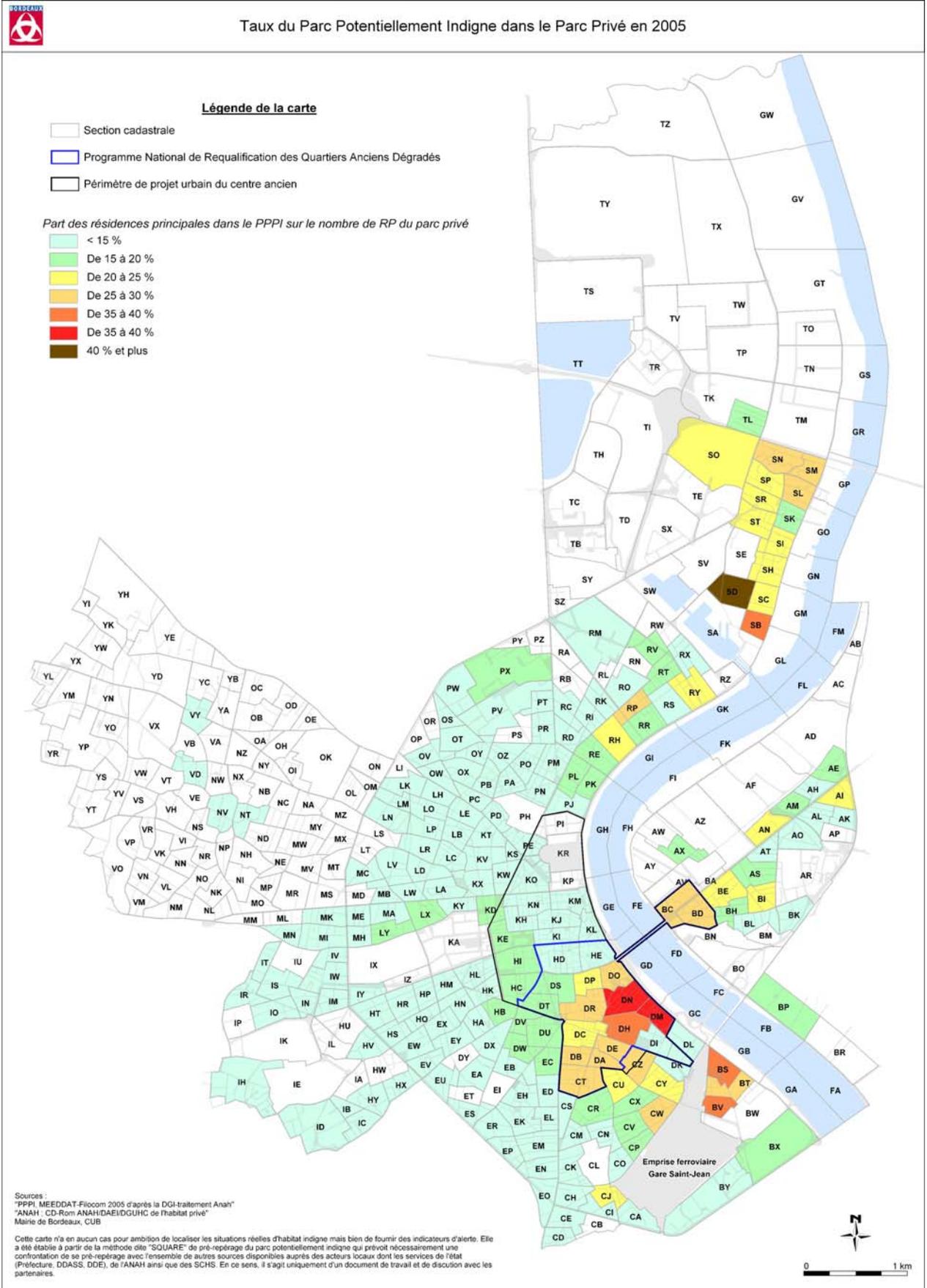
10 - 13,3

13,3 - 17,5

17,5 - 25

25 - 36,1

2) Données sur le parc de logements

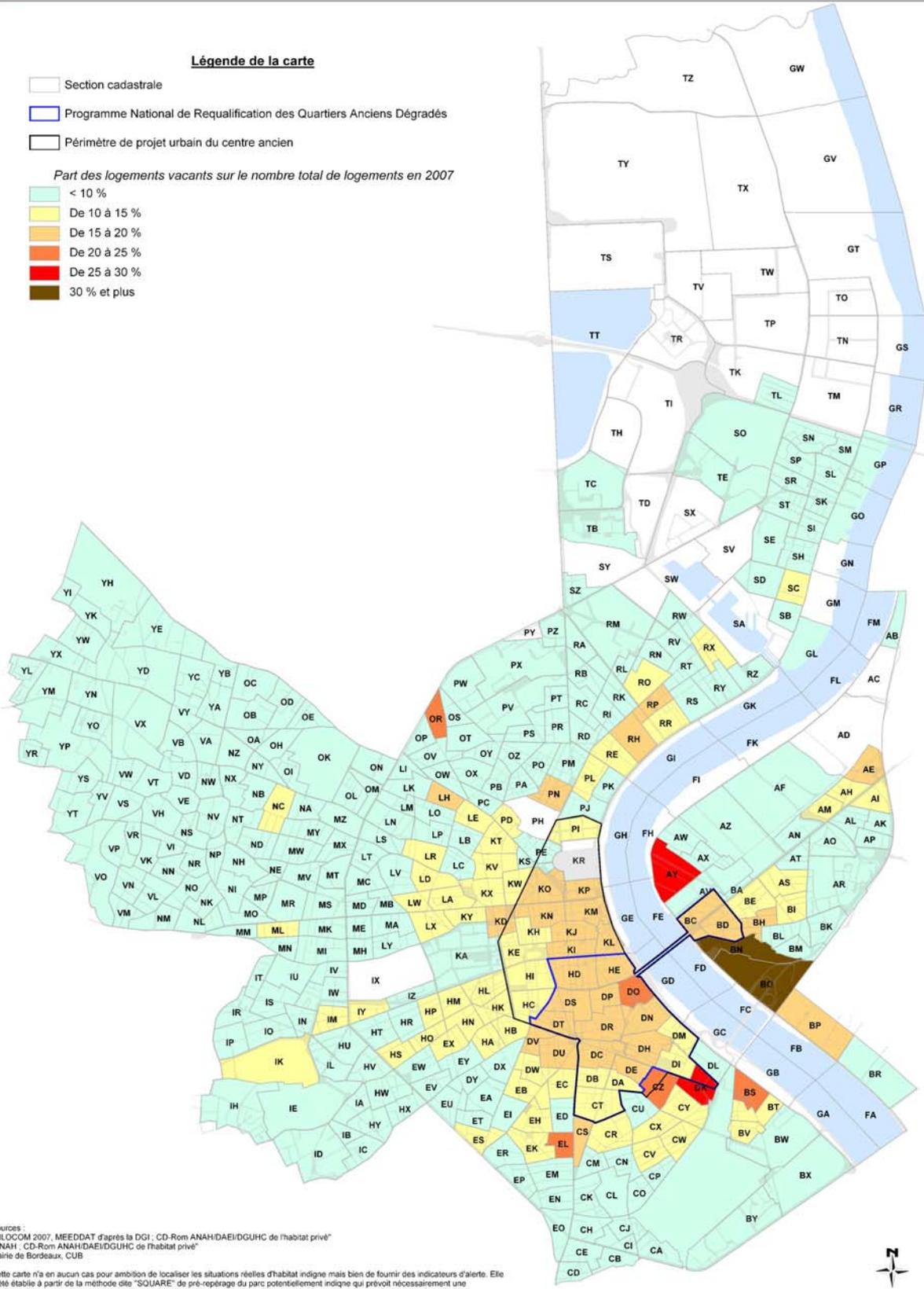


Légende de la carte

- Section cadastrale
- Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- Périmètre de projet urbain du centre ancien

Part des logements vacants sur le nombre total de logements en 2007

- < 10 %
- De 10 à 15 %
- De 15 à 20 %
- De 20 à 25 %
- De 25 à 30 %
- 30 % et plus



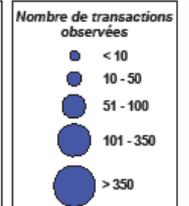
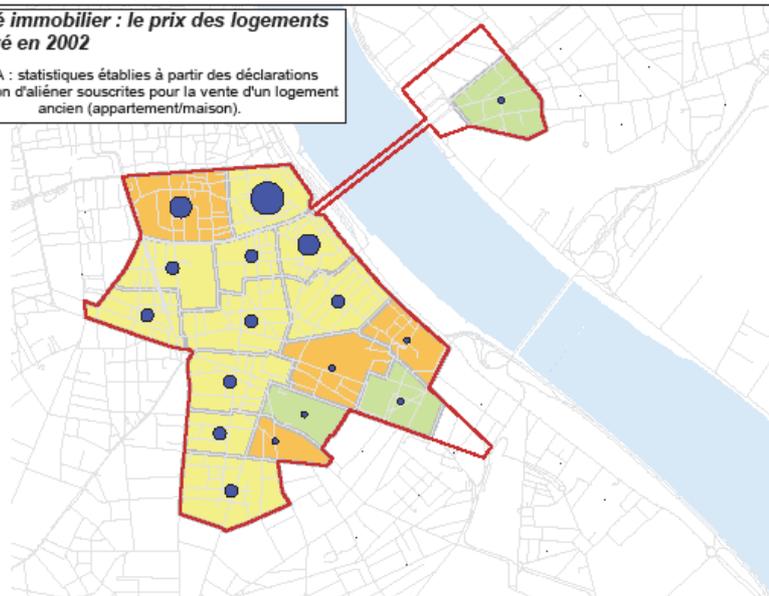
Sources :
 *FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après la DGI - CD-Rom ANAH/DAEI/DGIHC de l'habitat privé
 *ANAH - CD-Rom ANAH/DAEI/DGIHC de l'habitat privé
 Mairie de Bordeaux, CUB

Cette carte n'a en aucun cas pour ambition de localiser les situations réelles d'habitat indigne mais bien de fournir des indicateurs d'alerte. Elle a été établie à partir de la méthode dite "SQUARE" de pré-épilage du parc potentiellement indigne qui prévoit nécessairement une confrontation de ce pré-épilage avec l'ensemble de autres sources disponibles auprès des acteurs locaux dont les services de l'état (Préfecture, DDASS, DDE), de l'ANAH ainsi que des SCHS. En ce sens, il s'agit uniquement d'un document de travail et de discussion avec les partenaires.



Marché immobilier : le prix des logements observé en 2002

NOTA : statistiques établies à partir des déclarations d'intention d'aliéner souscrites pour la vente d'un logement ancien (appartement/maison).

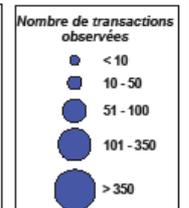
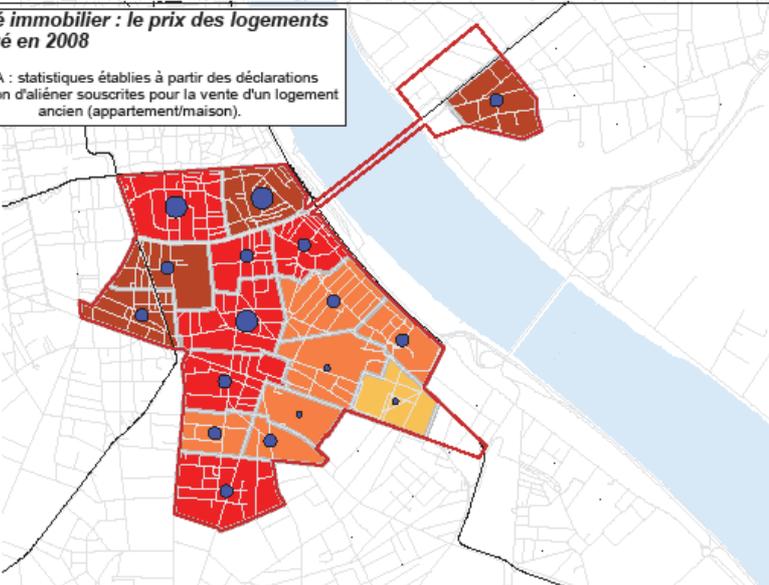


Repère : prix moyens observés en 2002 à l'échelle des quartiers de Ville

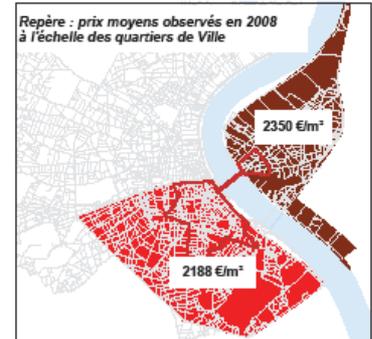


Marché immobilier : le prix des logements observé en 2008

NOTA : statistiques établies à partir des déclarations d'intention d'aliéner souscrites pour la vente d'un logement ancien (appartement/maison).

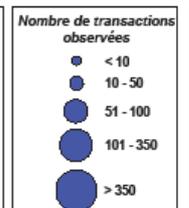
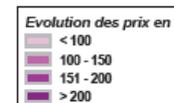
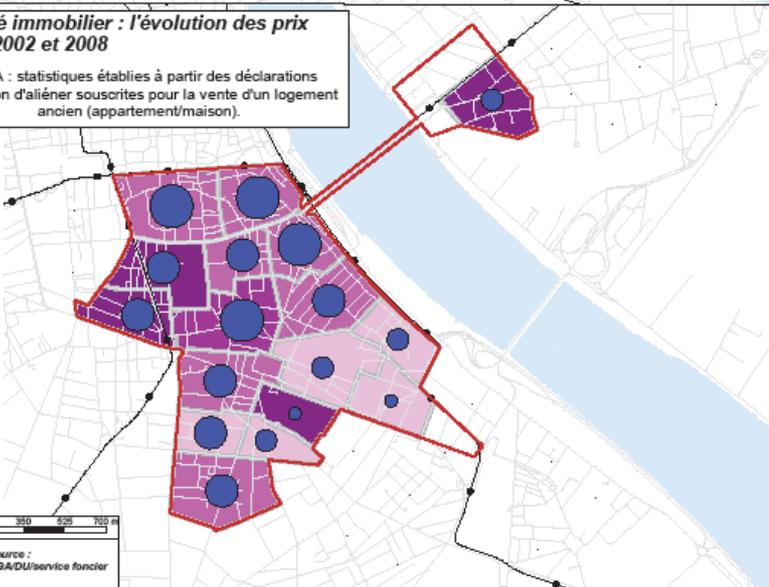


Repère : prix moyens observés en 2008 à l'échelle des quartiers de Ville

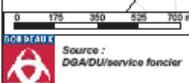
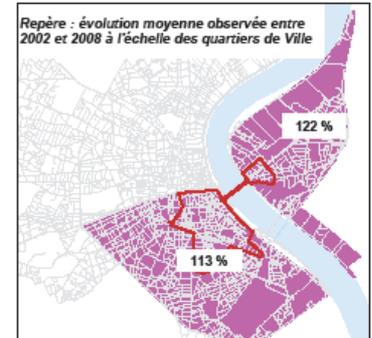


Marché immobilier : l'évolution des prix entre 2002 et 2008

NOTA : statistiques établies à partir des déclarations d'intention d'aliéner souscrites pour la vente d'un logement ancien (appartement/maison).



Repère : évolution moyenne observée entre 2002 et 2008 à l'échelle des quartiers de Ville





Taux de logements sociaux mis en service au 1er janvier 2008

Légende de la carte

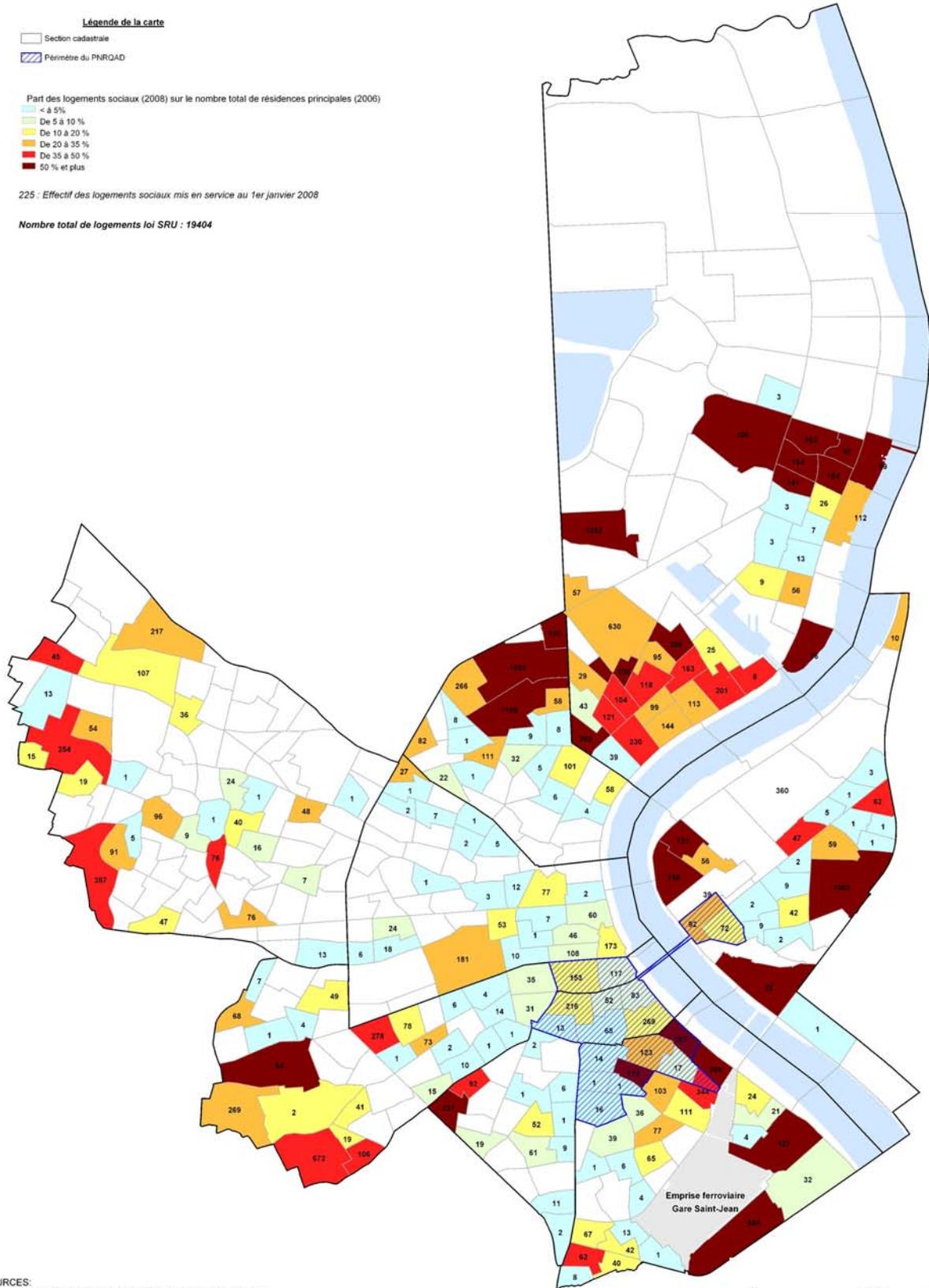
- Section cadastrale
- Périmètre du PNRQAD

Parti des logements sociaux (2008) sur le nombre total de résidences principales (2006)

- < à 5%
- De 5 à 10 %
- De 10 à 20 %
- De 20 à 35 %
- De 35 à 50 %
- 50 % et plus

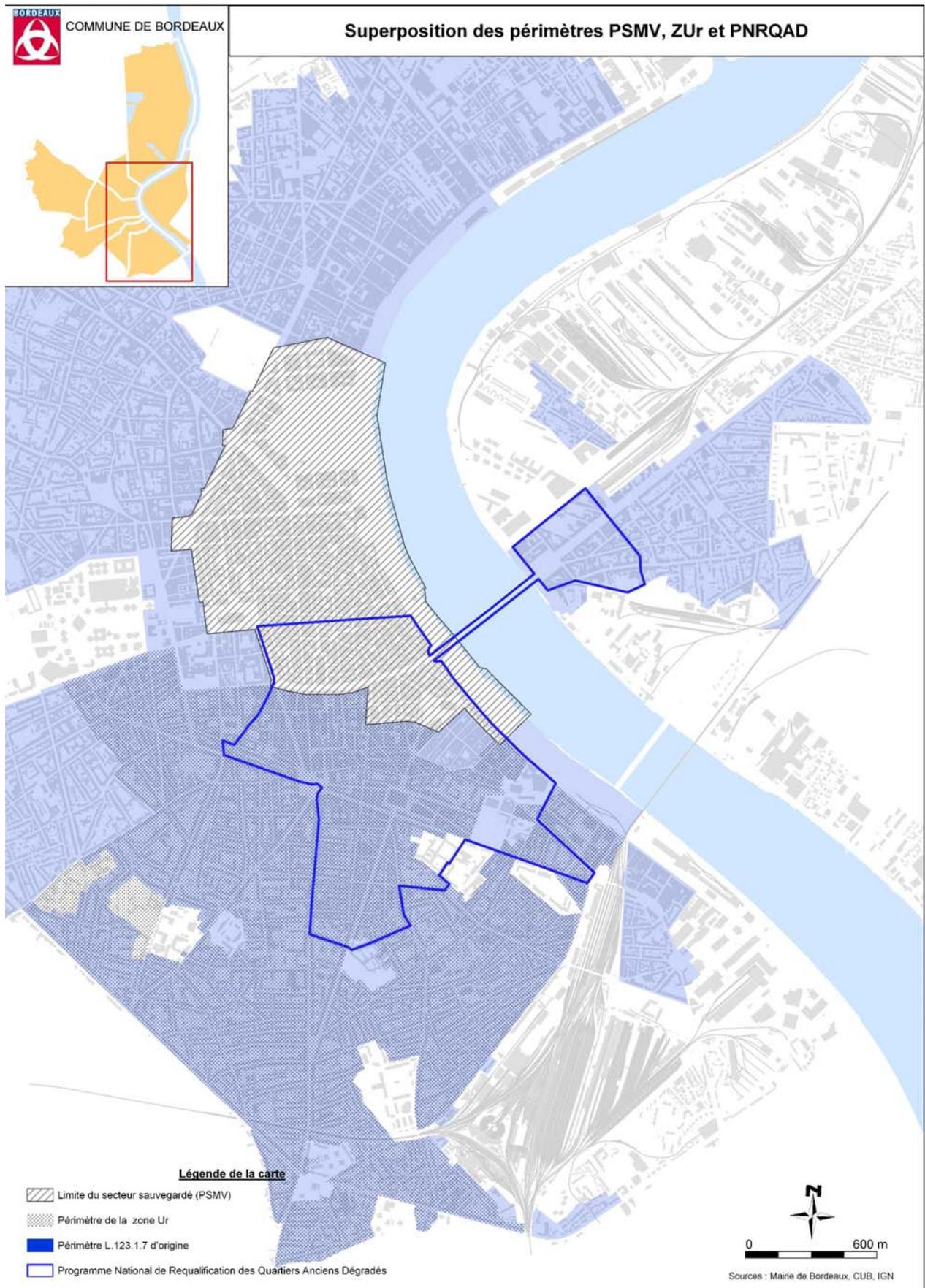
225 : Effectif des logements sociaux mis en service au 1er janvier 2008

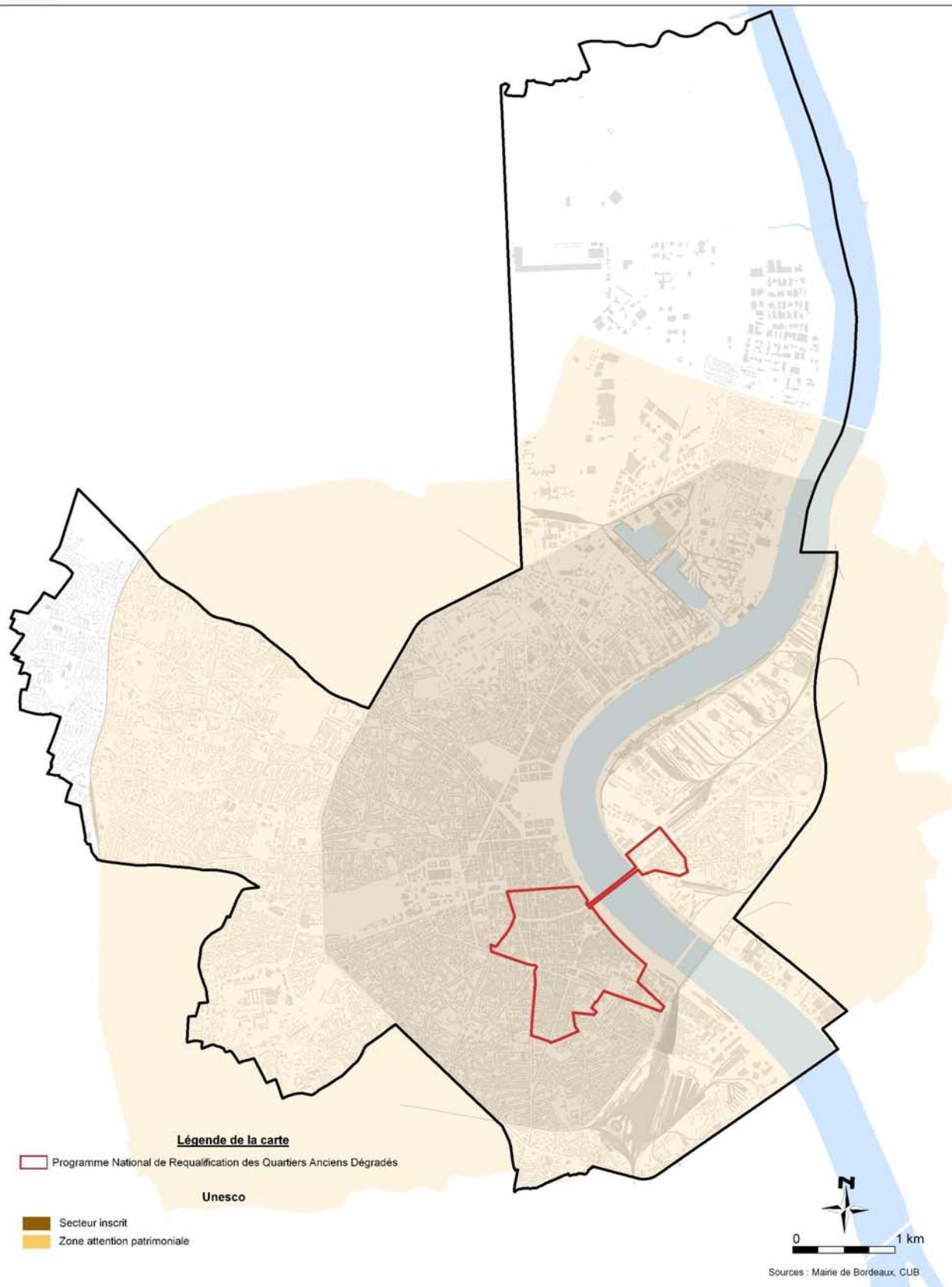
Nombre total de logements loi SRU : 19404



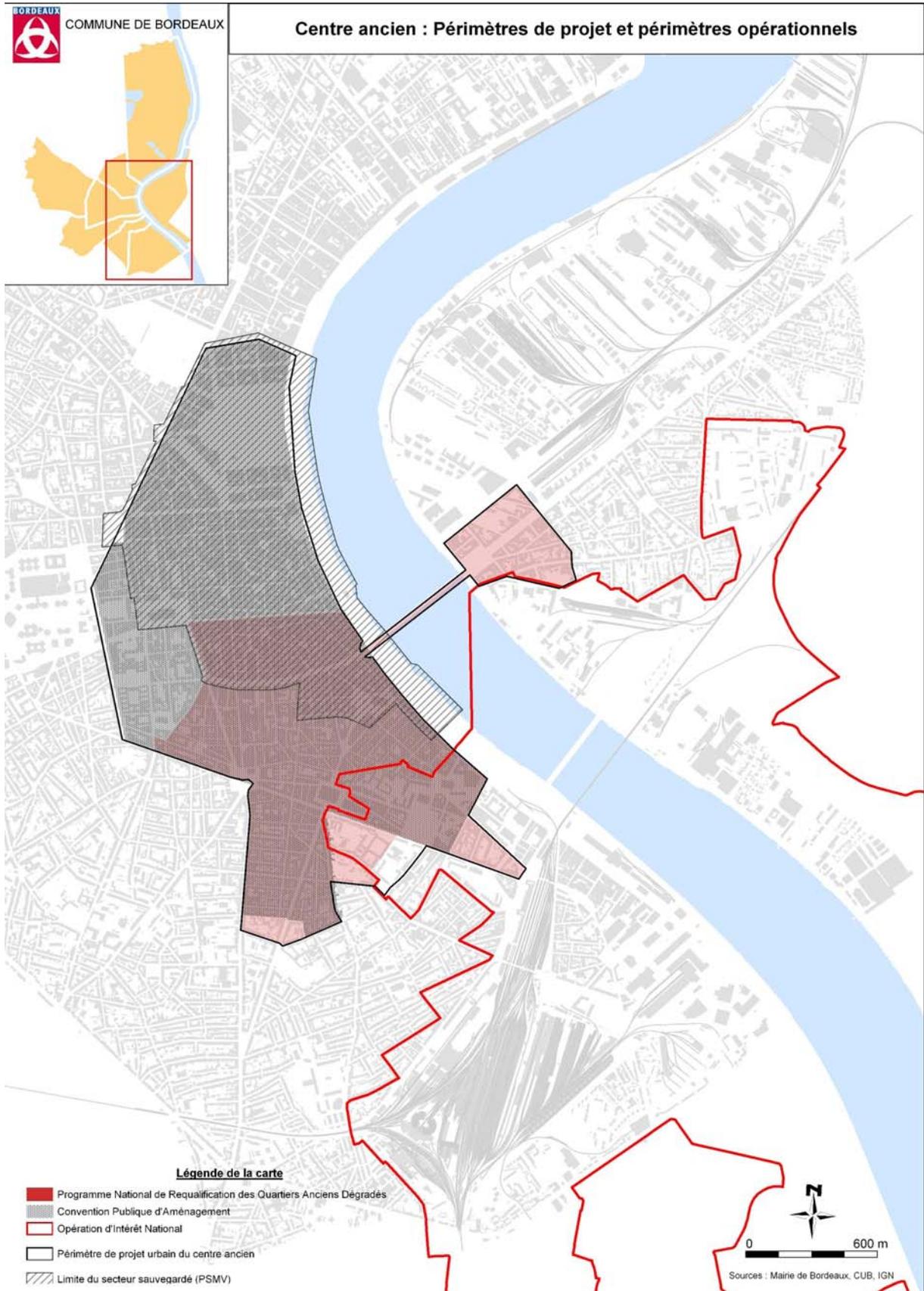
SOURCES:
DDE: "Inventaire 2008 des logements locaux sociaux - art 55 SRU"
FILOCOM "FILOCOM 2005, MEEDDAT d'après la DGI ; CD-Rom ANAH/DAEI/DGUHC de l'habitat privé"
Mairie de Bordeaux, CUB

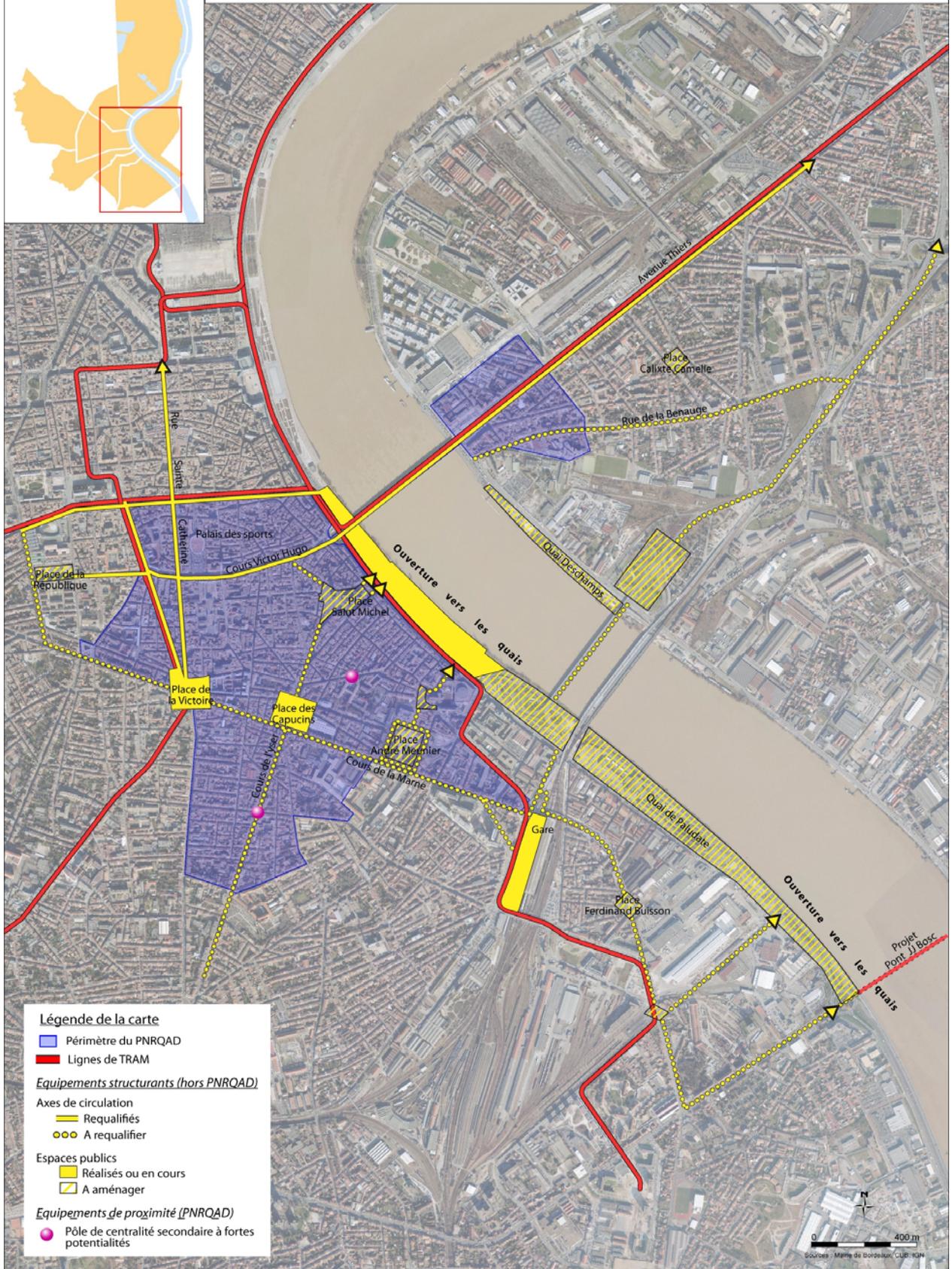
3) Les contraintes patrimoniales

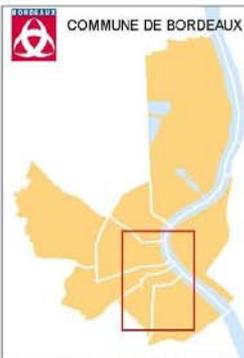




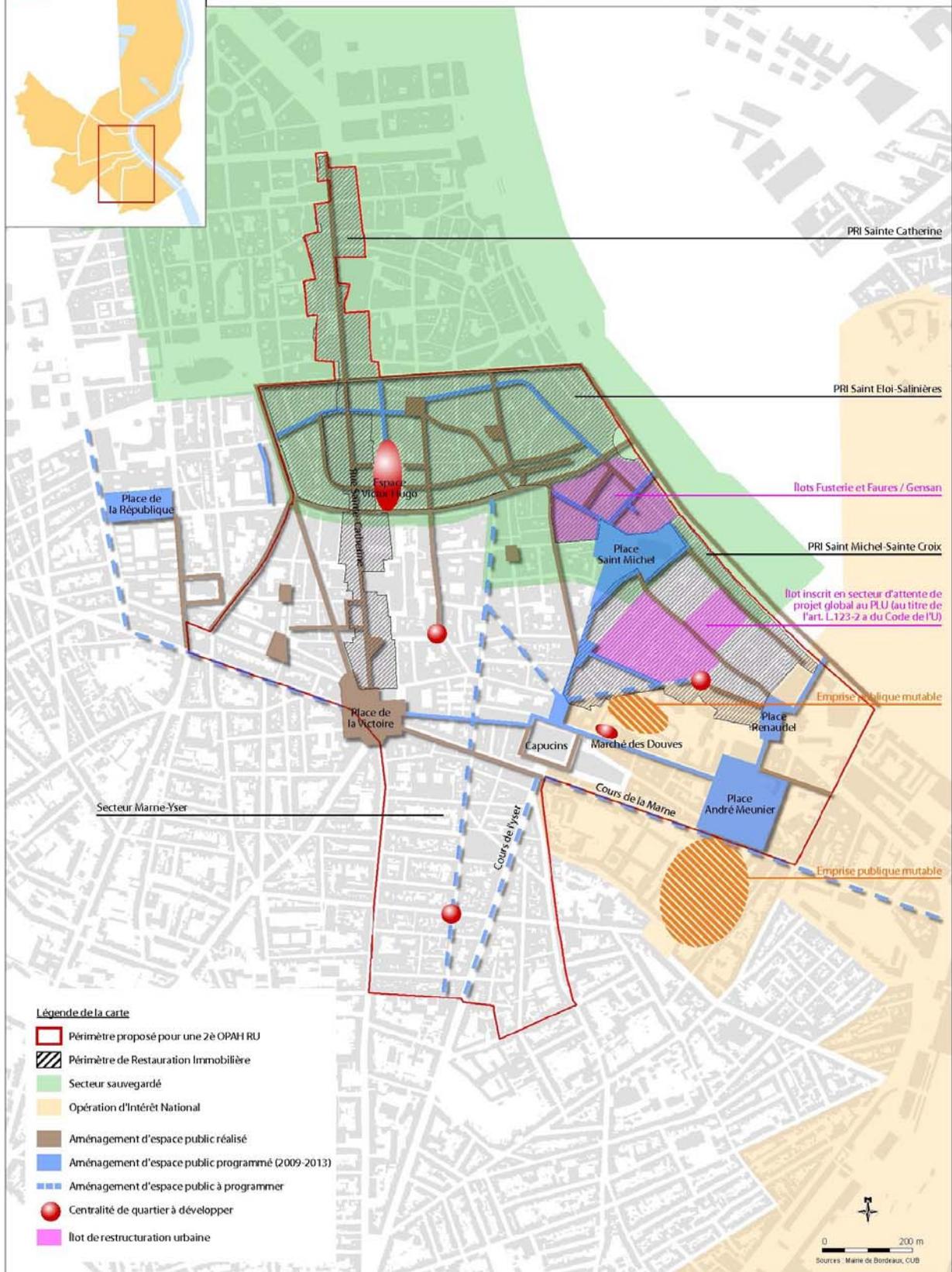
4) Les projets et l'opérationnalité

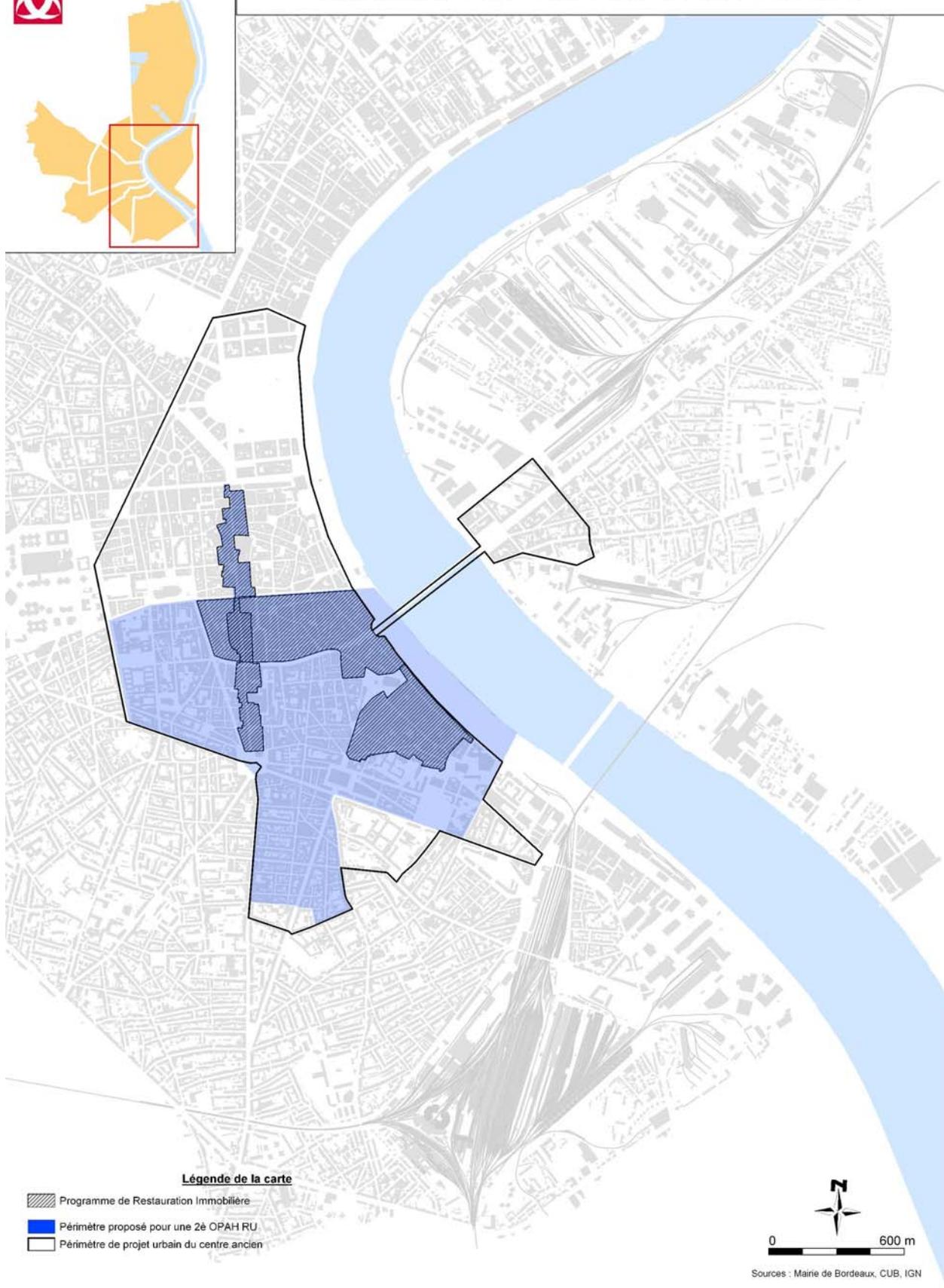






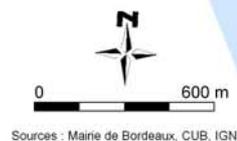
Premières actions envisagées dans le cadre de la mise en oeuvre opérationnelle du PNRQAD sur le secteur centre historique / OPAH RU



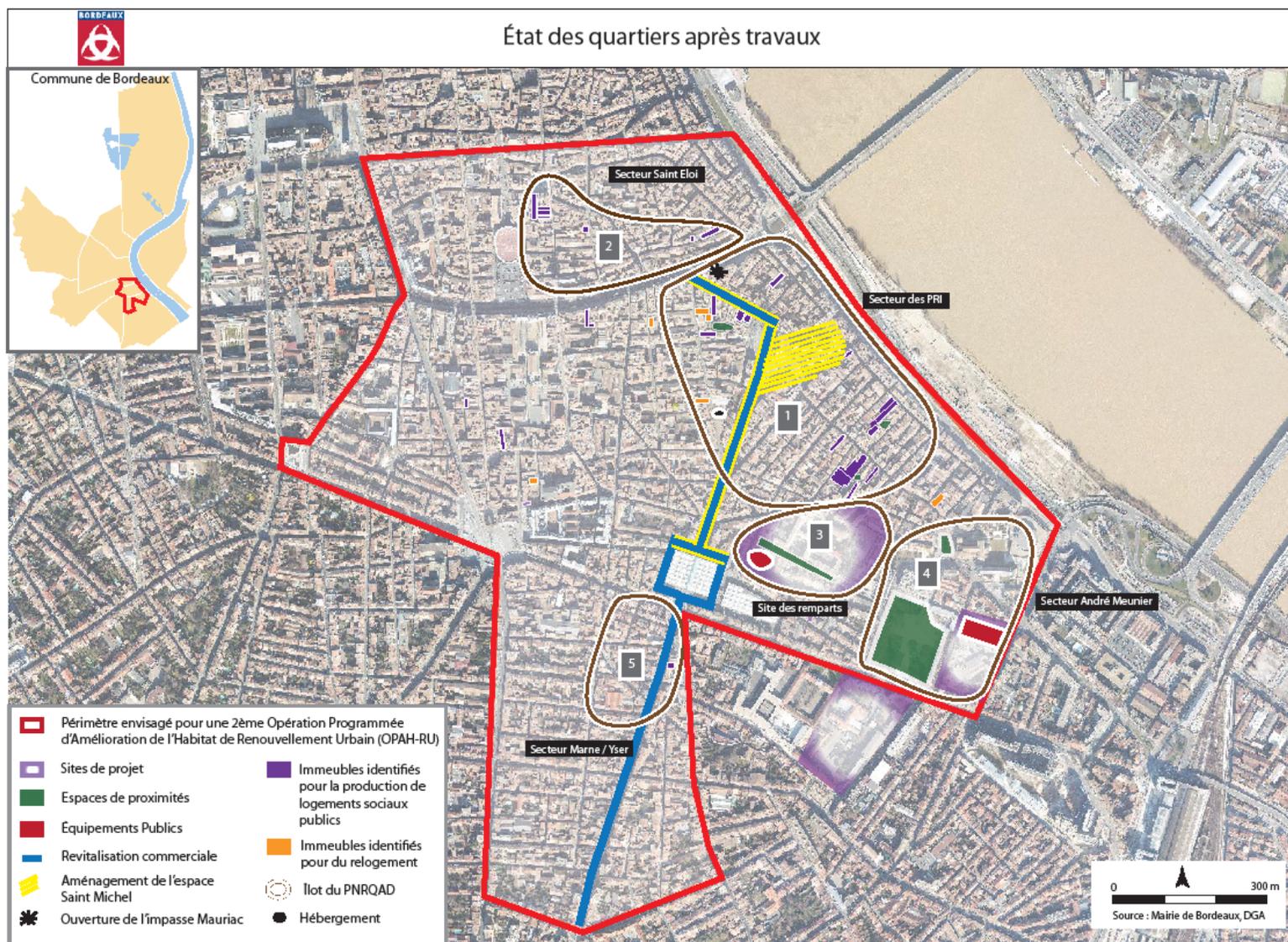


Légende de la carte

-  Programme de Restauration Immobilière
-  Périmètre proposé pour une 2^e OPAH RU
-  Périmètre de projet urbain du centre ancien

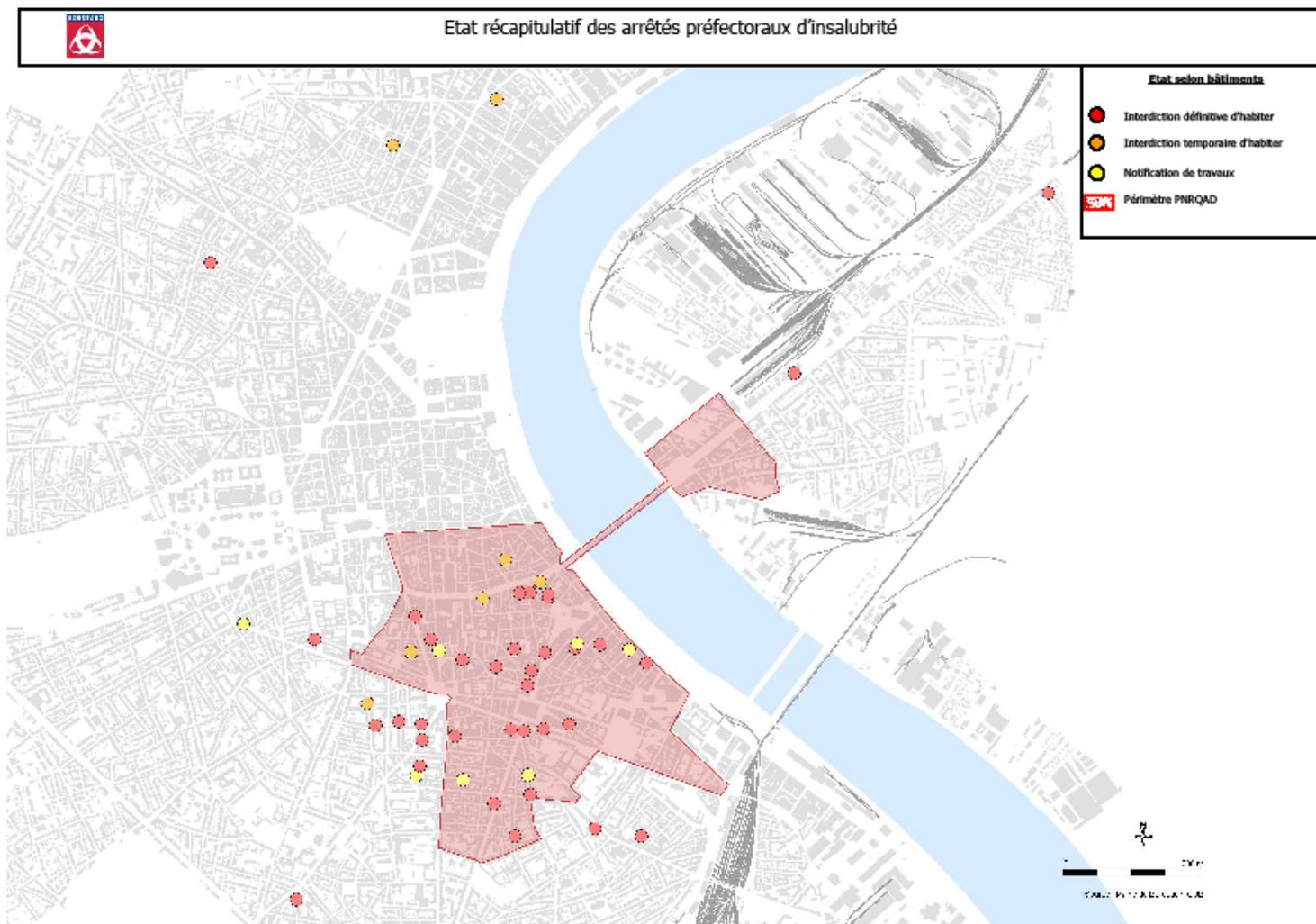


5) Plan état du quartier après travaux

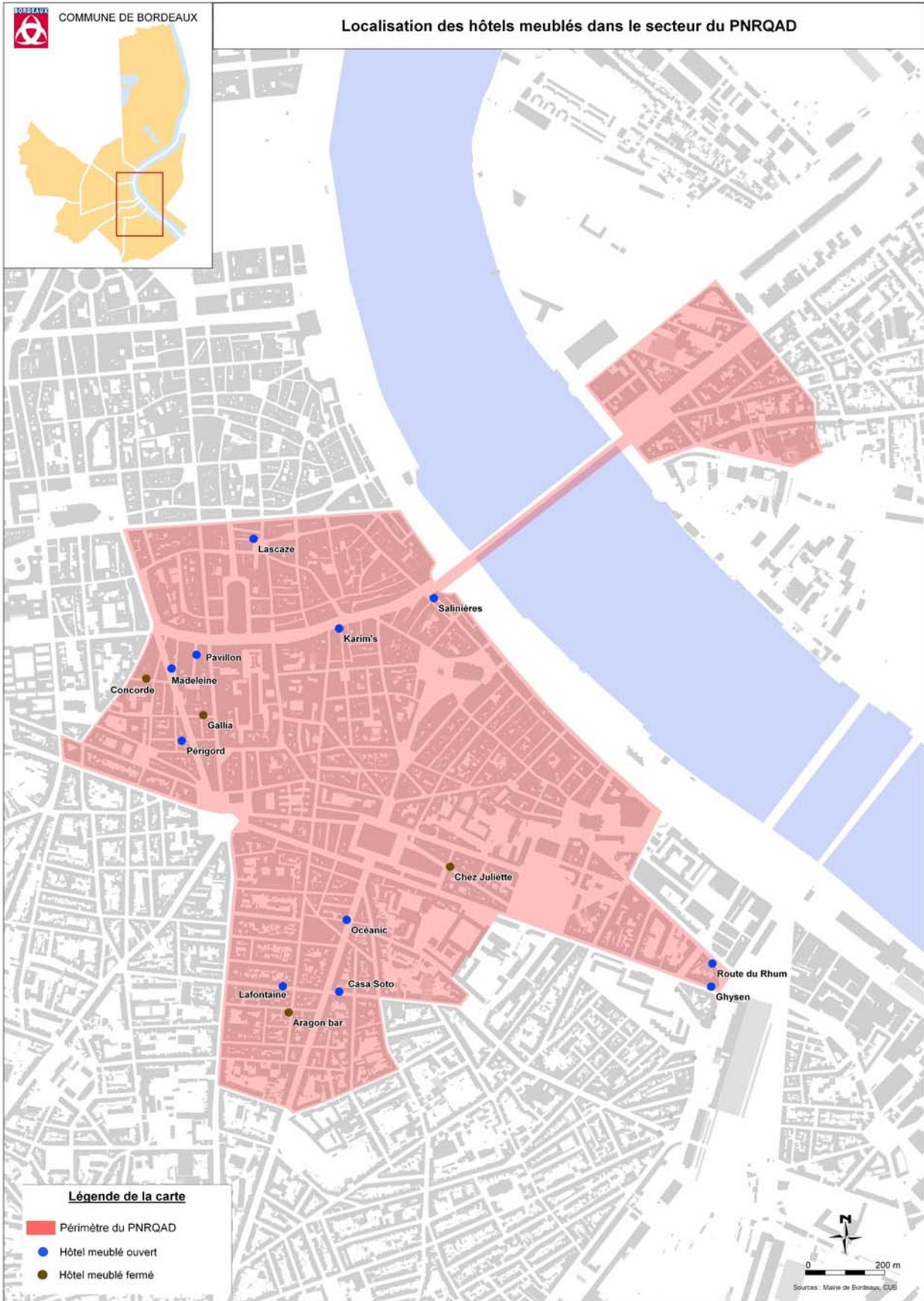


Annexe 1 C. La requalification des îlots dégradés : lutte contre l'habitat indigne et secteurs stratégiques

1) La lutte contre l'habitat indigne



Le référentiel habitat indigne de la Ville de Bordeaux : cf. document joint



QUELQUES EXEMPLES DE « FICHES-DIAGNOSTICS » (2008-2009) Dans le périmètre de l'OPAH RU

* les noms des propriétaires et des exploitants ont volontairement été gommés

Des fiches qui montrent une diversité des situations
en terme d'état du bâti , du mode d'exploitation et de revenus

HOTEL CONCORDE

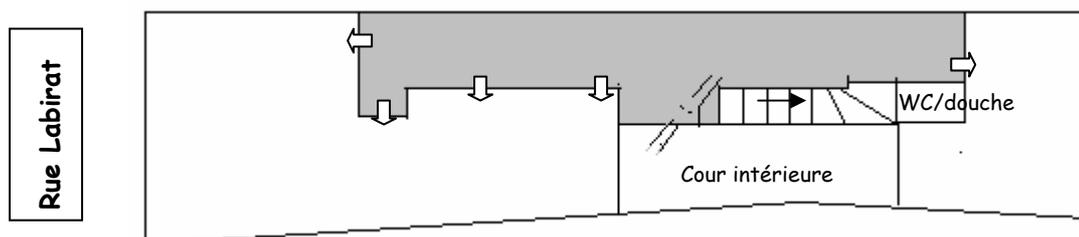
Date de visite : 10 juin 2008 en présence du propriétaire et en absence de l'exploitant pourtant invité
Nombre de chambres : 14 -**Nombre de niveaux** : R+3 – **Cadastre** : DS 202, 120,73 m2
Effectif estimé : 16 occupants dont un enfant

Inscription au registre du commerce : oui **taxe de séjour** : oui
Evaluation revenus mensuels : environ 4900€
Divers : La CAF verse directement les aides au logement à l'exploitant. Toutefois certains occupants rencontrés ont fait état d'un avertissement de suspension prochaine d'aide au logement par la CAF compte tenu de la résiliation du bail commercial par l'exploitant au 30 juin 2008.
A cette date il y a risque de coupure d'eau et d'électricité pour résiliation des abonnements de l'exploitant auprès des concessionnaires.
Info : il y a environ dix ans le fonds de commerce a été revendu 200 000 F.
Le propriétaire a assigné en référé l'exploitant pour non paiement de son loyer commercial depuis 8 mois (environ 4500 € soit plus de 500 €par mois).

SECURITE (ERP) : évaluation des risques
Dangerosité compte tenu de présence de fils dénudés et de raccords électriques douteux, bombonnes de gaz dans les chambres et extincteur non révisés depuis 2000, voire vides (sonnent creux), absence de détection incendie et escalier en bois entre le deuxième et troisième étage. Un seul escalier central qui dessert les circulations aux chambres. Chambres en fond de parcelle inaccessible de la rue ou d'une cour.

SALUBRITE (RSD) : insalubrité notoire
Evacuation des eaux usées dans la descente d'eaux pluviales, chambre aveugle, absence de ventilation, absence d'entretien, menuiseries délabrées non étanches, descente d'eau déboîtée, présence de moisissures en parties communes et dans les chambres : autant d'éléments pour décrire une situation d'insalubrité généralisée.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT : étage courant



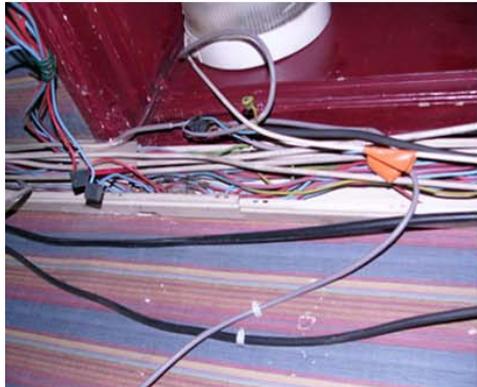
CONCLUSION : Immeuble dangereux et insalubre

Prévention et sécurité : faire passer la commission de sécurité au plus vite pour fermeture et interdiction d'habiter

SCHS : engager une procédure d'insalubrité irrémédiable

Mission : Coordination de la cellule d'urgence pour le suivi du relogement des occupants (par propriétaire, exploitant ou collectivité) en partenariat avec le CCAS (après diagnostic social) le service logement de la mairie et les organismes sociaux.

Suivi du propriétaire sur le devenir de son bien immobilier après fermeture.



HOTEL LASCAZE

Date de visite : 15 juin 2008

Nombre de chambres : 10 dont 6 exploitées dont 2 pour une clientèle de passage

Nombre de niveaux : R+3 cadastre : parc HD 65/ 121 m2

Inscription au registre du commerce : oui **taxe de séjour :** oui **Evaluation revenus mensuels :** 700€

Divers : Bail commercial : 350€/mois l'exploitant perçoit directement les aides au logement de la CAF

Location des chambres : 350 à 450 € au mois - 30 à 40 €/nuit

Une partie du rez de chaussée et premier étage : appartement privé de l'exploitant et de sa mère

Un garage donnant rue des Herbes

Prestations : entretien, parties communes et chambres, gardien, draps

SECURITE (ERP) : évaluation des risques

Extincteurs vérifiés, détection incendie centralisée, gardiennage permanent, chaudière récente (2005) gaz

Dans le cadre de 2011, éléments à prendre en compte : escalier avec ouverture sur chambres+ palier traversant + couloir tortueux du dernier étage pour desservir les chambres, pas de désenfumage ; Atout immeuble traversant avec fenêtres sur rue pour les chambres en façade.

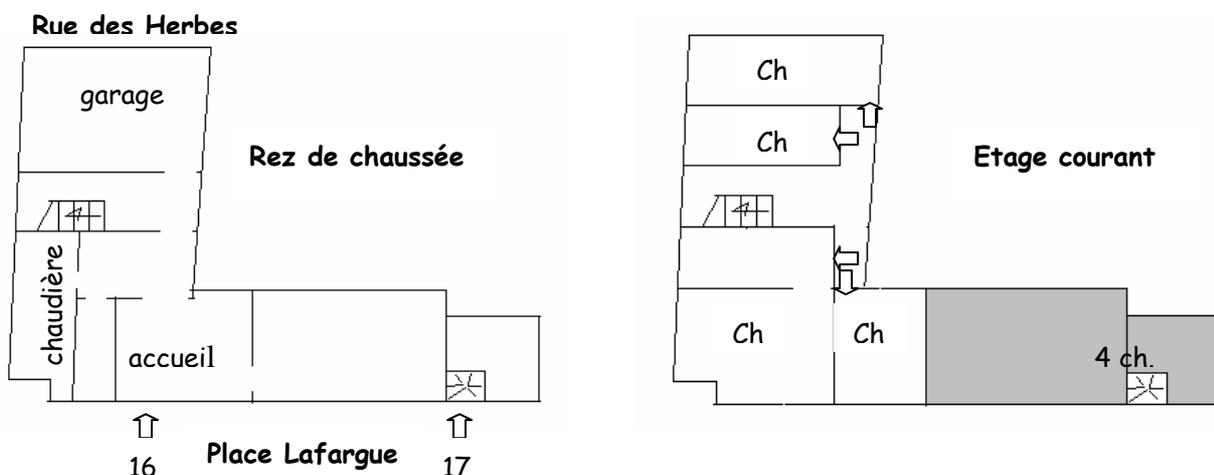
SALUBRITE (RSD)

Quelques chambres sans douche, 3 chambres aveugles donnant sur l'escalier, 3 WC commun dans l'escalier en demi palier.

Absence généralisée de ventilation

Quelques traces de fuites en toiture

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT

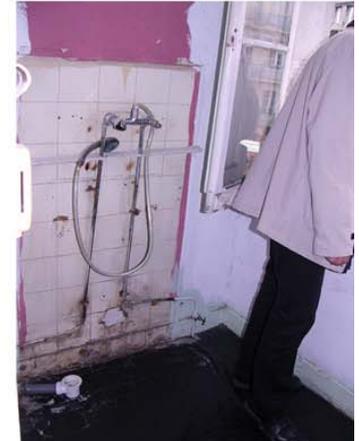


CONCLUSIONS

DPSI : rien de particulier à signaler pour l'instant mais nécessité de mise aux normes pour 2011.

SCHS : pièces aveugles inhabitables, absence de ventilation, chambres sans douche.

Mission : Dossier à suivre dans le cadre d'une éventuelle mutation (rachat par les exploitants de l'immeuble ou un investisseur). Fort potentiel d'un immeuble vétuste mais sain. Conseil dans le cadre d'un programme de réhabilitation complet intégrant les dispositions ERP de 2011. Courrier à envoyer au propriétaire pour l'informer qu'une mise aux normes est nécessaire pour l'exploitation en hôtel meublé.



HOTEL KARIM'S

Date de visite : 19 mai 2009 **Nombre de chambres** : 10 **Nombre de niveaux** : R+4
Cadastre : parcelle DP 39, surface : 83 m²

Inscription au registre du commerce : oui **Bail commercial** : ?
Evaluation CA mensuels : 3000 € (travaux) **Taux de remplissage** : 80%
Divers : hôtel en travaux accueillant des personnes uniquement en résidence principale
Travaux réalisés par l'exploitant. Répartition des chambres peu satisfaisante sur cours Victor Hugo
Prestations hôtelières : meubles (peu), literie, ménage des sanitaires et parties communes
Rez de chaussée sur rue non exploité (ex bar et cuisine)
Tarif chambres : 370 €/mois
Exploitant : tiers payant CAF
Combles non exploités (en travaux)
Absence de baux pour les occupants

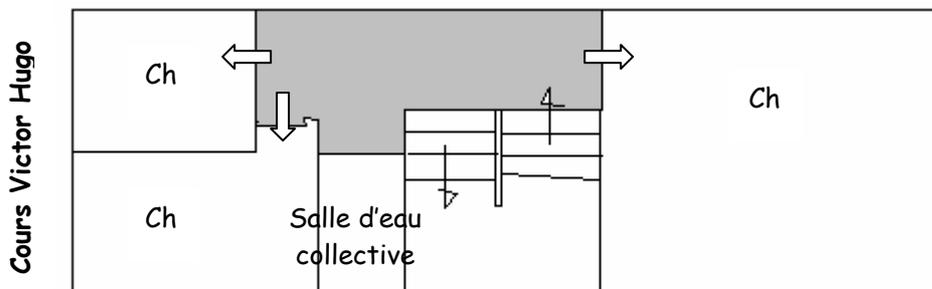
SECURITE (ERP) : évaluation des risques

SSI en panne (momentanée ?°) avec détection et alarme générale
Chaudière fuel en sous-sol, cave sous plancher bois non isolée coupe feu, absence de détection incendie.
Installations non vérifiées.
Extincteurs ?

SALUBRITE (RSD)

3 chambres sans lavabo
Traces de dégâts des eaux aux plafonds
A chaque étage : 1 WC, une douche, un lavabo pour trois chambres.

SCHEMA DE
FONCTIONNEMENT
Etage



CONCLUSIONS

DPSI : reprogrammer la commission de sécurité, récupérer le constat de carence auprès de la police de la précédente visite, Veiller à s'assurer de sa présence en mettant le cas échéant des moyens coercitifs.

SCHS : signaler l'absence de points d'eau dans les chambres

Mission : A revoir dans le cadre du déclassement du statut ERP de 5^{ème} catégorie



HOTEL DE LA MADELEINE

Date de visite : 21 Octobre 2008 **Nombre de chambres** : 18 dont 16 exploitées **Effectif estimé** : 16
Nombre de niveaux : R+3 **Cadastre** : parcelle DS 7, surface 126 m2

Inscription au registre du commerce : Futurotel depuis 2006 **taxe de séjour** : oui **CA 2007** : 141 379 €

Divers : procédure judiciaire en cours entre la locataire-gérante et le propriétaire du fonds sur la précarité de la location-gérance (exploite depuis 2 ans et demi). En février 2008 a obtenu un premier jugement sur la requalification du contrat de location-gérance en durée indéterminée, le propriétaire a fait appel : jugement fin octobre.

Loyer location-gérance, mensuel : 2500 € HT

Hôtel bien entretenu, pourrait prétendre à une classification étoilée ; clientèle de passage, voire au mois (sauf une ou deux personnes pour quelques mois). Ascenseur en arrêt permanent. Chambres : moyenne de 40 € la nuit

Un studio avec kitchenette (55€ la nuit) avec climatisation réversible. Toilettes et salle de bains privatives par chambres+ wc communs dans les couloirs. Un locataire permanent au 3^{ème} étage (AAH) avec un loyer de 509 € mensuel

SECURITE (ERP) : évaluation des risques

Avis favorable de la commission de sécurité le 8 juillet 2008 sur le dossier de travaux nécessaires à la mise aux normes des règles de sécurité incendie.

Extincteurs vérifiés en 2008 ; gardiennage dans la journée et la nuit.

Détection incendie non reliée à une SSI. Cave encombrée (partagée avec le bar en RCH de l'immeuble

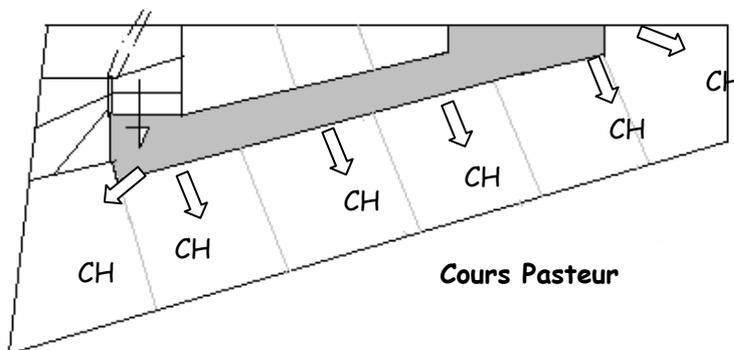
Chaudière fuel et cumulus (+cuve) en cave, sous plafond voûtains et absence de détection incendie

SALUBRITE (RSD)

Problème de ventilation dans certaines chambres et dans la cave

Deux chambres trop petites pour la location (tarif actuel : 30€/nuit)

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT
Etage courant



CONCLUSIONS

DPSI : suivre la suite de l'avis favorable du dossier pour passer aux travaux

SCHS : avertissement sur la ventilation et l'interdiction de louer deux chambres très petites

Mission : Suivi de cet hôtel sur les conclusions judiciaires où l'exploitation relève juridiquement de 2 niveaux : le propriétaire du fonds et la location-gérance.



HOTEL OCEANIC

Date de visite : 29 avril 2008
Nombre de chambres : - chambres en location mais 9 après travaux
Nombre de niveaux : R+ 2 - balcons périphériques
Effectif estimé : 6 pour l'instant

Inscription au registre du commerce : oui
taxe de séjour : oui
taxe d'habitation :
Evaluation revenus mensuels : 200 à 260 € mensuel par chambre. Les locataires touchent l'APL
Divers : travaux en cours réalisés directement par les propriétaires
Cave carrelée entièrement aménagée pour les locaux de service d'un restaurant (non exploité)
Menuiseries neuves PVC avec volets

SECURITE (ERP) : évaluation des risques

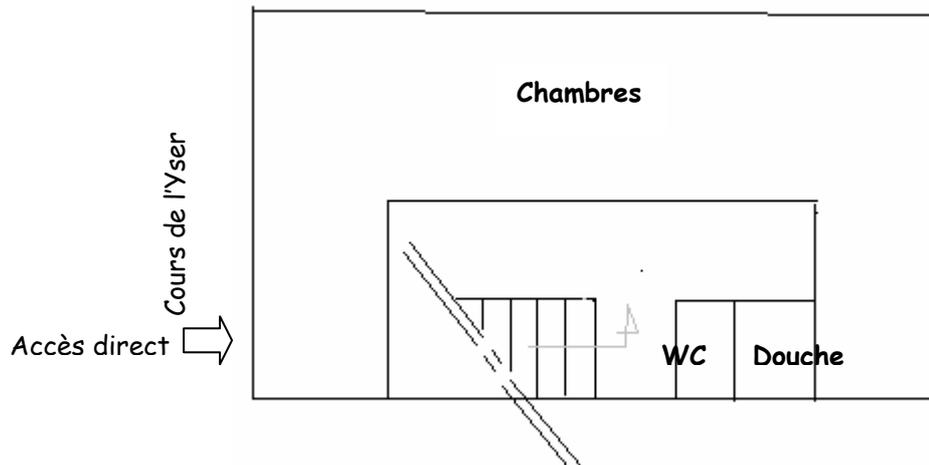
Chaudière collective au gaz
Extincteur vérifié au 17 janvier 2008
Accès indépendant du bar
Aucune détection incendie, ni d'alarme

SALUBRITE (RSD)

2 douches et 2 WC communs (un par étage)
Chambres louées en bon état avec lavabo individuel.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT

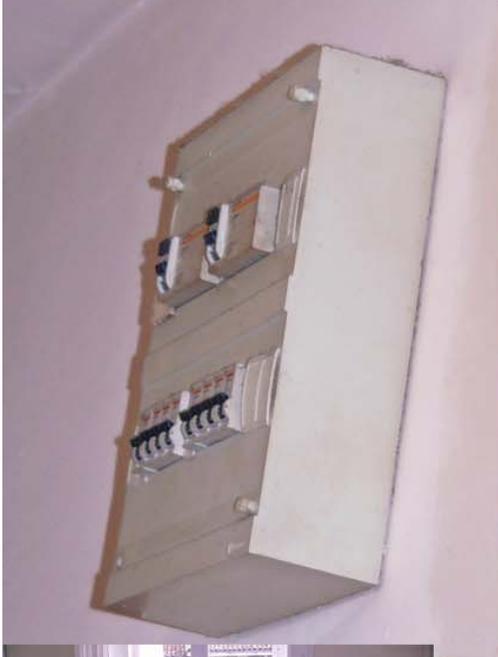
Premier étage



CONCLUSIONS

Hôtel en bon état, entretenu et faisant l'objet de travaux progressifs pour la mise en location des futures chambres

L'hôtel existant avant 1976, aucune réglementation concernant la sécurité incendie n'est exigible
A revoir en prévision de la réglementation applicable en 2011 (sécurité incendie)



LA RECONVERSION D' HOTELS MEUBLES EN OFFRE HOTELIERE A CARACTERE SOCIALE : UNE INSCRIPTION DANS LA CONTINUITE DE L'ACTIVITE

Début 2008 la mairie de Bordeaux mettait en place une mission pour le traitement des hôtels meublés insalubres et dangereux. Dans ce cadre, l'équipe a réalisé un diagnostic de 50 établissements et 6 se sont avérés insalubres et/ou dangereux au regard de la sécurité Incendie.

L'HOTEL MIRTIN

Situé en centre ville au 127 cours d'Albret (derrière la mairie) a fait l'objet de deux arrêtés de police un pour insalubrité irrémédiable, l'autre pour non respect de la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public de 5^{ème} catégorie (normes « incendie »).

**La fermeture d'un hôtel meublé insalubre et dangereux :
une opportunité pour créer une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
(en filière privée)**

Il se trouve que l'intervention publique a mis fin à un litige judiciaire entre les deux propriétaires indivis récents et l'exploitant revendiquant une indemnité d'éviction alors que l'immeuble avait été vendu libre de toute occupation.

Une fois les occupants relogés par l'exploitant et l'hôtel définitivement fermé, les propriétaires ont souhaité monter un nouveau projet à connotation sociale.

L'ANAH ayant donné la possibilité, dans son instruction du 14 septembre 2007, de reconverter les hôtels meublés en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale dont le statut a été créé dans la loi ENL de 2006.

Depuis plus d'un an les services de la mairie et les propriétaires travaillent de concert pour réaliser ce projet dans un partenariat public/privé rendu nécessaire par la complexité du montage.

Le montage de l'opération chacune des étapes constitue un défi en terme de résolution.

Un montage qui reste encore méconnu, surtout des partenaires publics, mais qui a paradoxalement recueilli un consensus favorable pour son côté innovant mais aussi par sa réponse à un besoin d'une offre souple d'accueil pour des publics en difficultés : de la nuitée à de plus longues durées dans le cadre d'une mixité sociale

Programme :

Réalisation de 16 T1 allant de 14 à 23 m²

Financement

Budget de travaux : 519 240 € TTC

Subventions prévisionnelles :

- ANAH : 81 900 €
- Conseil Régional : 42 000 € (au titre du logement des jeunes en formation)
- CUB : 80 000 €
- Ville de Bordeaux 80 000 €

Prêt 1% de 100 000 €

Réservation de 12 logements en contrepartie des financements publics

Agréments résidence et exploitant (SIRES Aquitaine) en cours.

Ouverture : fin d'année 2010



L'HOTEL GALLIA

En prévision de la future OPAH RU, l'ancien hôtel Gallia, inoccupé suite à deux arrêtés de police pour insalubrité et insécurité, constitue une opportunité intéressante d'hôtel relais avec la réalisation de 9 chambres sous statut de résidence sociale.

L'acquisition d'un hôtel meublé insalubre et dangereux Une opportunité pour créer une résidence sociale à vocation d'hôtel relais

Le volet Hôtels Meublés de l'OPAH RU prévoit la réalisation de travaux dans certains hôtels du périmètre de PNRQAD. La réalisation d'un hôtel relais en direction des résidents des hôtels meublés permettra des relogements temporaires pendant la durée des travaux des établissements faisant l'objet de cette requalification

La SEM INCITE a acquis l'immeuble en 2009 pour une somme de 190 000 €

Par délibération en date du 26 octobre 2009, la Ville lui a confié la réalisation de l'opération

Par ailleurs, après consultation, l'association CAÏO a été désignée pour assurer l'exploitation de cette résidence sociale.

Programme :

Réalisation de 9 T1 et de locaux commun

Budget de travaux : 493 719 € TTC

Financement prévisionnel

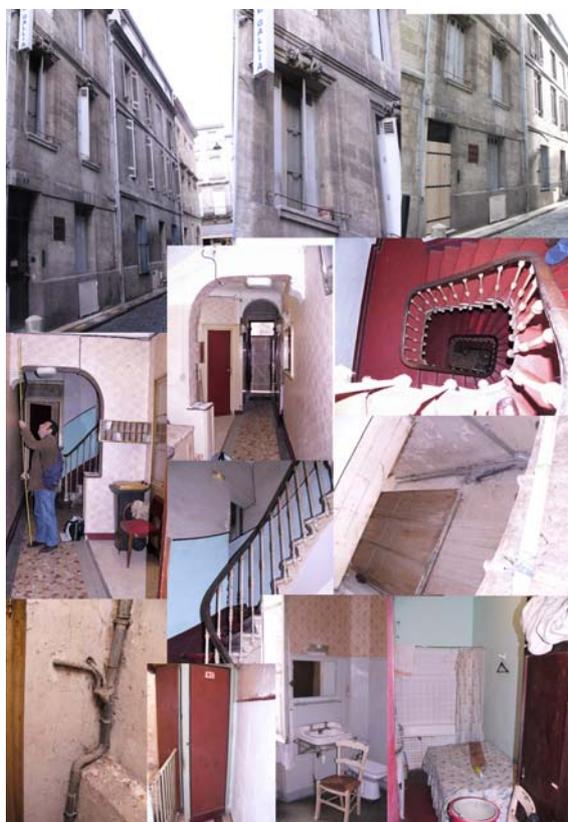
- PLAI : 464 349 €
- Cumul subventions : 216 000 €

Partenariat

- financier : Conseil Général, CUB, CDC, 1% employeur
- social : CCAS
-

Projet social et agrément de l'exploitant : en cours

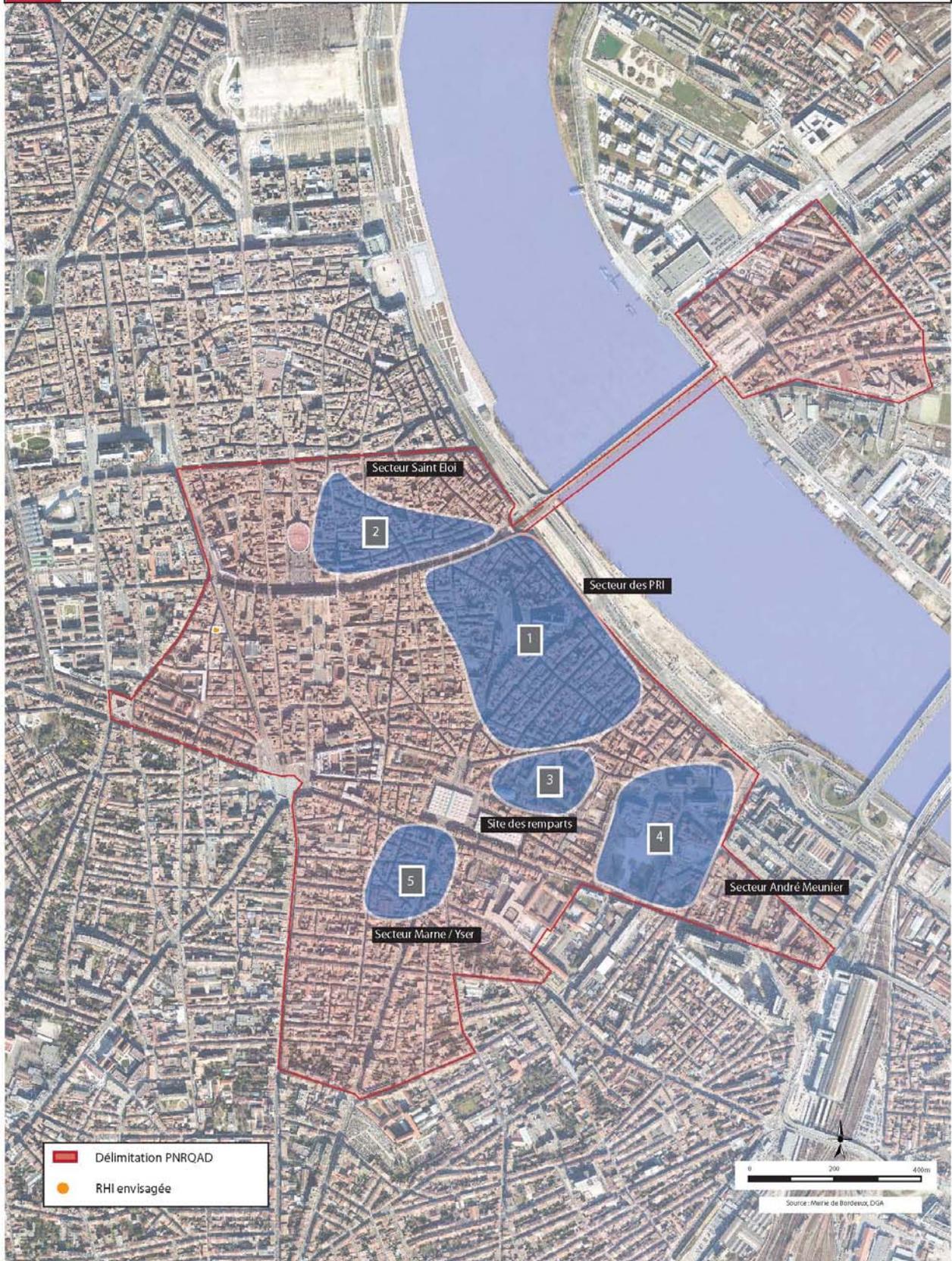
Ouverture prévisionnelle : 2012

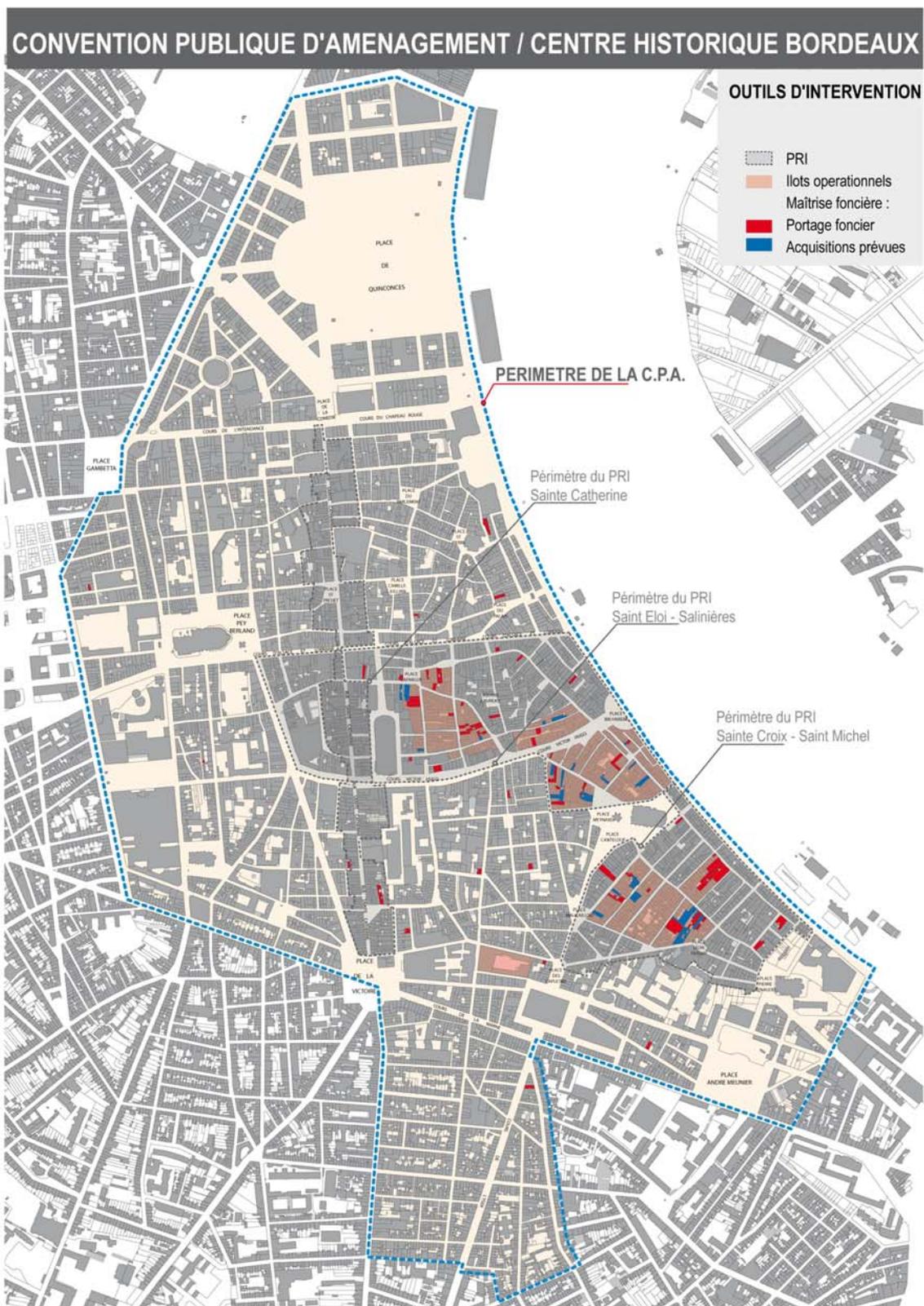


3) Les secteurs stratégiques



Les secteurs stratégiques du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)





Secteur 1 : Saint-Michel / Sainte-Croix



**Secteur 1 : Saint-Michel / Sainte-Croix
PRI Faure-Gensan / Fusterie**

Ilot rue des Faures / rue des Menuts

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
26 rue des Menuts	Projet aération du cœur d'îlot (en lien avec 72 rue des Faures) Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2005 : achat par InCité 2010 : vente à un bailleur social	187 976 € 62 659 €/ logement
14 rue des Menuts	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement social public	Achat envisagé 2013 : vente à un bailleur social	44 488 € 44 488 €/ logement
80 rue des Faures	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements locatifs privés	Achat et revente envisagés en 2012	
78 rue des Faures	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	Achat et revente envisagés en 2012	
76 rue des Faures	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2006 : achat par InCité 2013 : vente à un opérateur privé	
72 rue des Faures	Projet aération du cœur d'îlot (en lien avec 26 rue des Menuts) Réhabilitation de l'immeuble par un chantier d'insertion Création de 5 logements sociaux publics	2011 : achat par InCité à la Ville ou bail emphytéotique	213 338 € 42 668 €/ logement
52-54 rue des Faures	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	237 670 € 79 223 €/ logement
50 rue des Faures	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	286 690 € 95 563 €/ logement
30 place Meynard	Réhabilitation de l'immeuble Création de 5 logements locatifs privés	2012 : achat envisagé par InCité 2013 : vente à un opérateur privé	
29 place Meynard	Réhabilitation de l'immeuble Création de 5 logements locatifs privés	2012 : achat envisagé par InCité 2013 : vente à un opérateur privé	

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

**Secteur 1 : Saint-Michel / Sainte-Croix
PRI Faure-Gensan / Fusterie**

Ilot rue des Faures / rue Maubec

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
33 rue des Faures	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	176 600 € 58 867 €/ logement
75-77 rue des Faures	Démolition des immeubles pour ouvrir l'impasse Mauriac	Négociations en cours pour l'acquisition des immeubles	
19 rue des Pontets	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2003 : achat par InCité 2010 : vente à un bailleur social	40 090 € 20 045 €/ logement
13 rue Maubec	Réhabilitation de l'immeuble Création de 5 logements locatifs privés	2008 : achat par InCité 2010 : vente à un opérateur privé	
27 rue Maubec	Réhabilitation de l'immeuble Création de 6 logements locatifs privés	2011 : achat par InCité 2013 : vente à un opérateur privé	
9 rue de la Tour du Pin	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	2008 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
16 rue de la Fusterie	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement locatif privé	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
29 rue de la Fusterie	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

Secteur 1 : Saint-Michel / Sainte-Croix



Secteur 1 : Saint-Michel / Sainte-Croix
PRI Sainte-Croix

Ilot rue Sauvageau / rue Traversanne

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
59 rue C. Sauvageau	Réhabilitation et surélévation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	633 200 € 316 600 € / logement
61 rue C. Sauvageau	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	127 350 € 63 675 € / logement
65-67-69 rue C. Sauvageau	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements en accession à la propriété	2011 : livraison logements	
71 rue C. Sauvageau	Démolition - Reconstruction Création de 5 logements en accession à la propriété	2010 : achat par InCité 2012 : livraison logements	
73 rue C. Sauvageau	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements sociaux publics	2007 : achat par InCité 2010 : vente à un bailleur social	235 429 € 58 857 € / logement
5 rue du Hamel	Réhabilitation de l'immeuble Création de 6 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	300 478 € 50 080 € / logement
7 rue du Hamel	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements en accession à la propriété	2010 : achat par InCité 2012 : livraison logements	
9 rue du Hamel	Démolition - Reconstruction Création de 4 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
12-14-16 rue Nérigean	Démolition - Reconstruction Création de 16 logements sociaux publics	2007 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	536 708 € 33 544 € / logement
47 rue C. Sauvageau	Réhabilitation de l'immeuble Création de 11 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	200 950 € 18 268 € / logement
18 rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	2012 : achat par InCité 2013 : vente à un opérateur privé	
20 rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2012 : achat par InCité 2013 : vente à un opérateur privé	
9 rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
11 rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
11 bis rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
13 rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement locatif privé	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
23 rue des Bouviers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 6 logements locatifs privés	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
3 place Maucaillou	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
26 rue Planterose	Démolition - Reconstruction Création de 1 logement en accession à la propriété	2003 : achat par InCité 2011 : livraison logements	
22 rue Planterose	Création de 4 logements locatifs privés	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
8 rue Planterose	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

Secteur 1 : Saint-Michel / Sainte-Croix
PRI Sainte-Croix

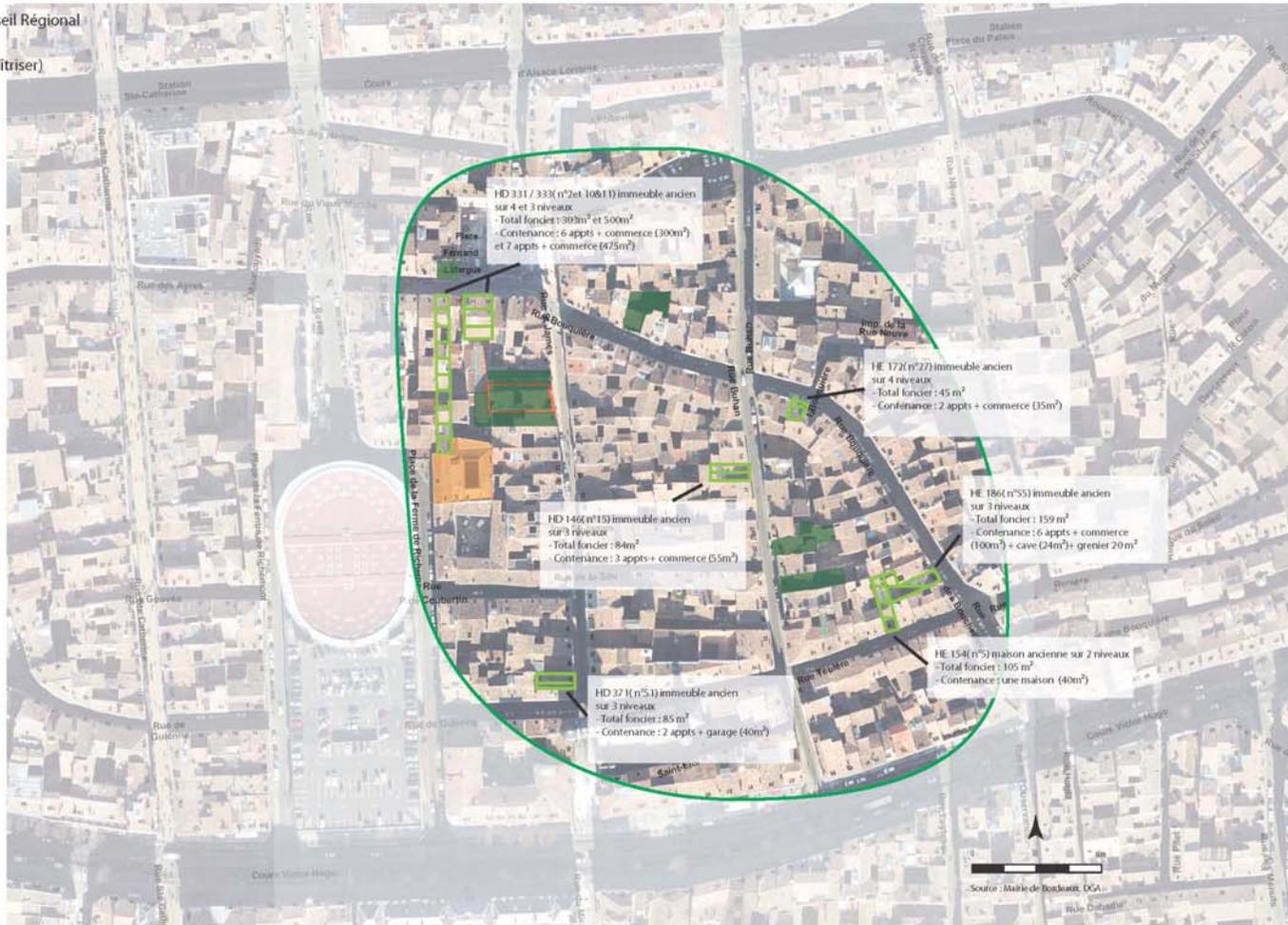
Ilot rue Sauvageau / rue Carpenteyre

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
39 rue Carpenteyre	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
43 rue Carpenteyre	Projet aération du cœur d'îlot Démolition - Reconstruction Création de 5 logements sociaux publics	2007 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	471 123 € 94225 €/ logement
45 rue Carpenteyre	Projet aération du cœur d'îlot Démolition - Reconstruction Création de 10 logements sociaux publics	2003 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	273 519 € 27 352 €/ logement
47 rue Carpenteyre	Projet aération du cœur d'îlot Réhabilitation de l'immeuble Création de 13 logements locatifs privés	2005 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
49 rue Carpenteyre	Réhabilitation de l'immeuble et remise aux normes du théâtre de la Lucarne Création de 10 logements en accession à la propriété	2008 : achat par InCité 2011 : livraison logements	
66 rue C. Sauvageau	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
8 rue des Allamandiers	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements sociaux publics	2008 : achat par InCité 2010 : vente à un bailleur social	59 777 € 14 944 €/ logement

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social



- Foncier Conseil Régional
- In Cité (à maîtriser)
- In Cité



Secteur 2 : Saint-Eloi
PRI Saint-Eloi

Ilot rue Saint-James / rue Bouquière

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
1 rue des Ayres	Réhabilitation de l'immeuble Création de 8 logements sociaux publics	2003 : achat par InCité 2013 : vente à un bailleur social	31 933 € 3 992 €/ logement
2 rue des Ayres	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements locatifs privés	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
10-11 place Lafargue	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	49 176 € 16 392 €/ logement
11 rue Saint-James	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2006 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	185 596 € 61 865 €/ logement
13-15 rue Saint-James	Réhabilitation de l'immeuble Création de 14 logements sociaux publics	2011 : vente à un bailleur social	513 703 € 36 693 €/ logement
17 rue Saint-James	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2005 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	41 478 € 13 826 €/ logement
51 rue Saint-James	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
15 rue Buhan	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	82 144 € 41 072 €/ logement
22 rue Buhan	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements locatifs privés	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
26 rue Buhan	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un opérateur privé	
5 rue Teulère	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	142 413 € 71 207 €/ logement
55 rue Bouquière	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements en accession à la propriété	2011 : livraison des logements	
27 rue Bouquière	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement en accession à la propriété	2010 : achat par InCité 2011 : livraison des logements	

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

Secteur 2 : Saint-Eloi



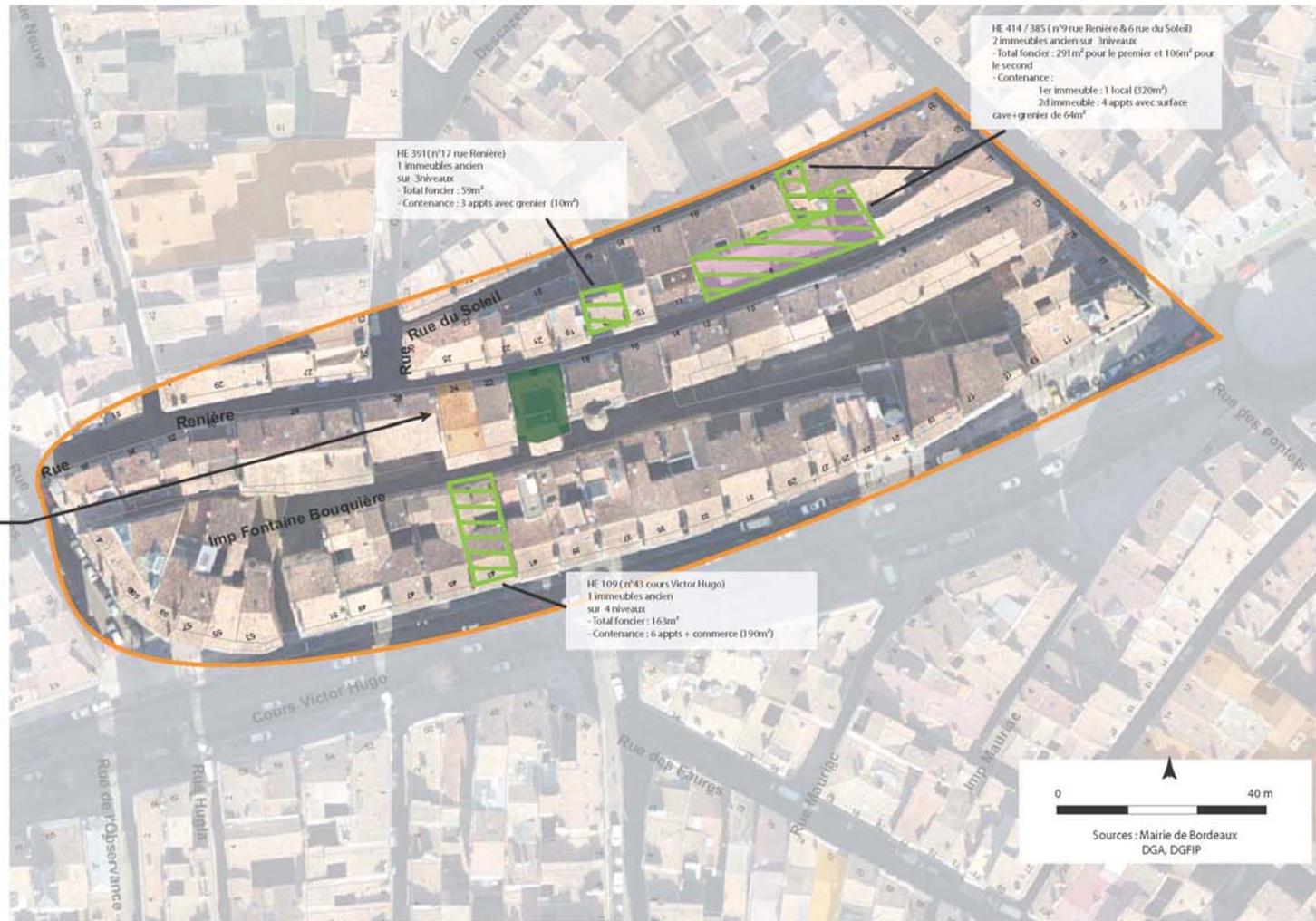
Secteur stratégique n°2 : Secteur Saint Eloi

-  In Cité (à maîtriser)
-  In Cité
-  Foncier CUB

24 rue Rénière



Immeuble Domofrance :
Total Foncier : 94m²
Contenance : 2 appts
101 & 90 m²



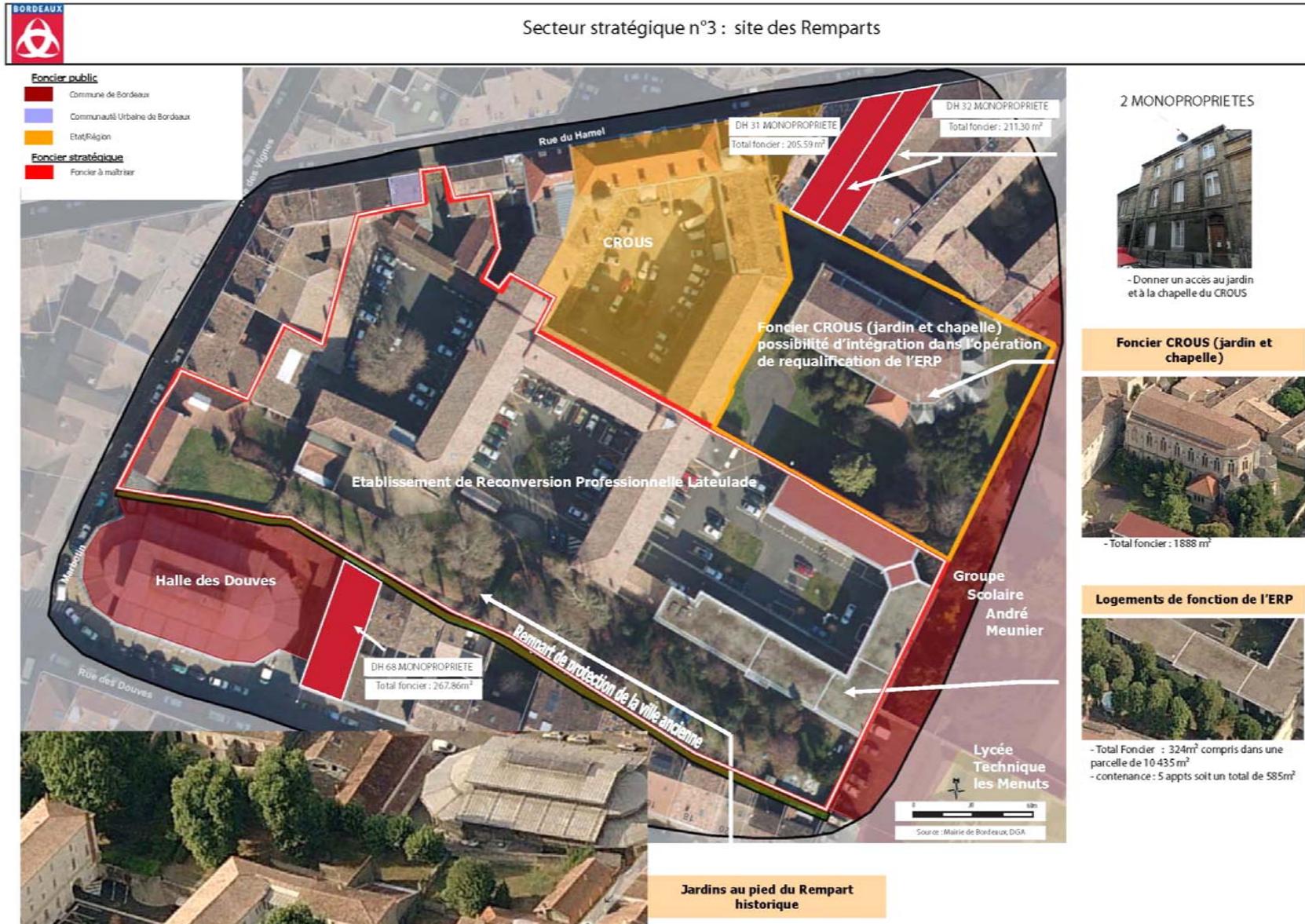
Secteur 2 : Saint-Eloi
PRI Saint-Eloi

Ilot rue Renière / cours Victor Hugo

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
43 cours Victor Hugo	Réhabilitation de l'immeuble Création de 5 logements locatifs privés	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un opérateur privé	
9 rue Renière	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements sociaux publics	2011 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	22 150 € 5 538 €/ logement
17 rue Renière	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	63 083 € 31 542 €/ logement
20 rue Renière	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement en accession à la propriété	2010 : achat par InCité 2011 : livraison logements	
6 rue du Soleil	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	155 365 € 51 788 €/ logement

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

Secteur 3 : Site des remparts



Secteur 4 : Secteur André Meunier



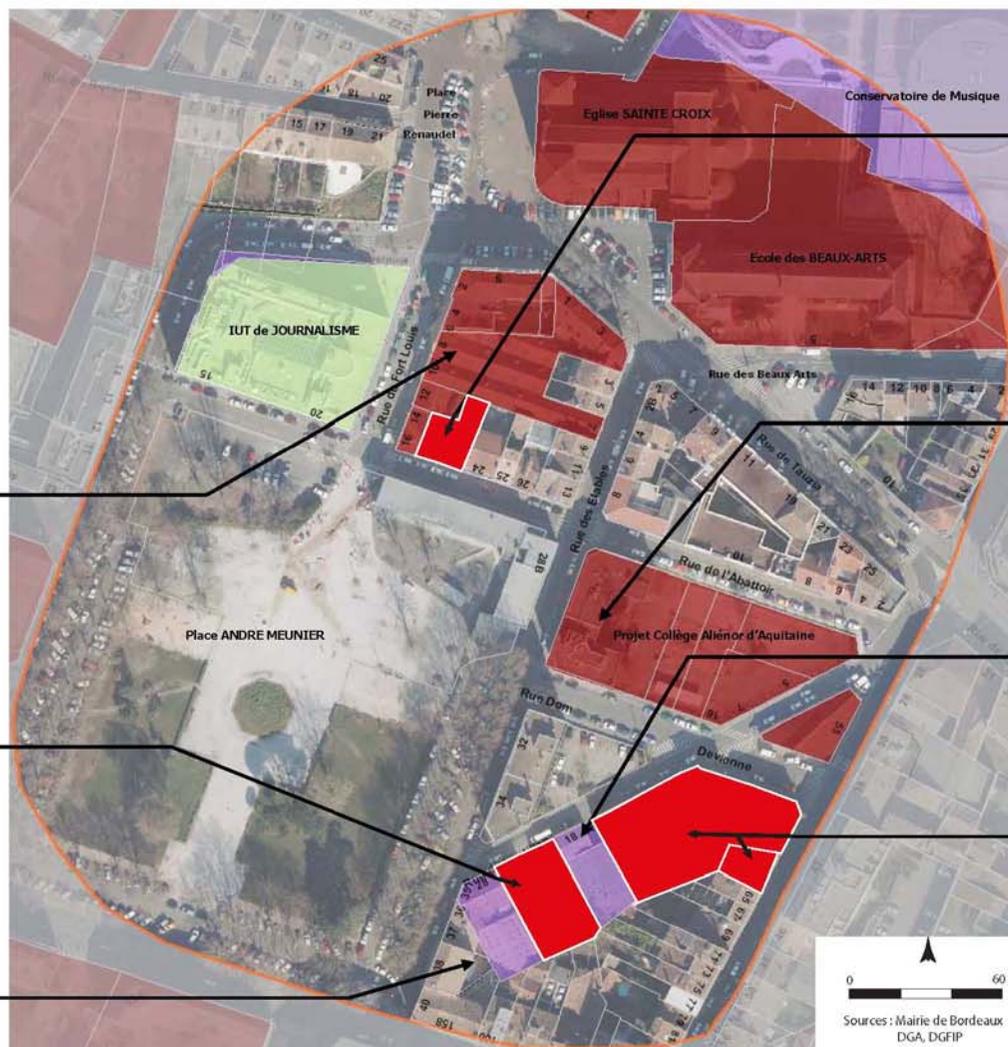
Secteur stratégique n°4 : secteur André Meunier

Foncier public

- Foncier ville
- Foncier CUB
- Foncier Conseil Régional

Foncier stratégique

- Foncier privé (à maîtriser)



DI 13 MONOPROPRIETE

- Club Discothèque
- Total foncier : 288m²
- Total surface développée : 211m²

COLLEGE ALIENOR D'AQUITAINE



- Début construction : 9 février 2010
- Livraison prévue au printemps 2011
- Total foncier : 3130m²

Foncier CUB

- Réserve foncière - anciens locaux d'activités -
- Total foncier : 434m²
- Total surface développée

DI 62/ 63 MONOPROPRIETE

- Locaux divers en friche
- Total foncier : 1705m²
- Total surface développée : 386m²

ANCIENNE IMPRIMERIE



- Bâtiments occupés par des presses
- Total foncier : 1356m²

DI 84 MONOPROPRIETE

- 24 box de stationnement en location
- Total foncier : 716m²

Foncier CUB

- Réserve foncière - anciens garages et appartements
- Total foncier : 484m²
- Total surface développée : 627m²

Secteur 5 : secteur Marne / Yser



Secteur stratégique n°5 : Marne / Yser

■ Foncier privé (à maîtriser)

■ In Cité

DB 212 MONOPROPRIETE

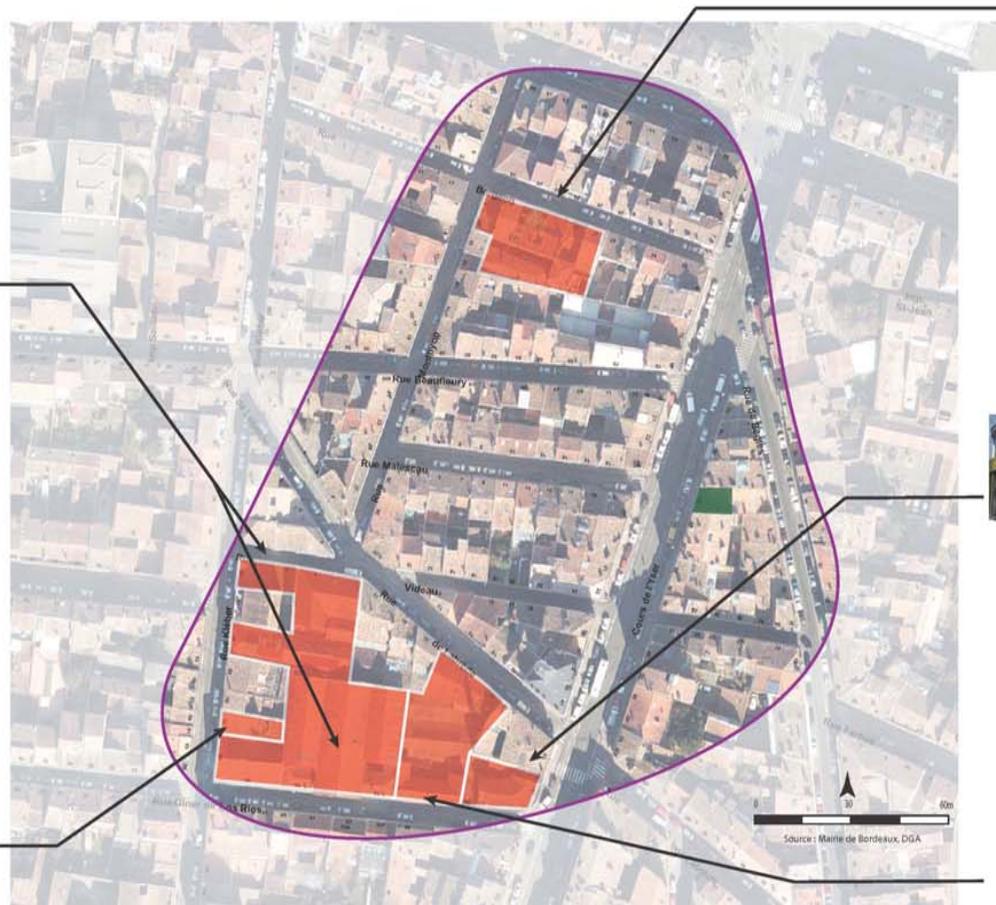


- Immeubles anciens sur 2 à 3 niveaux
 - Contenance : 7 appts / 1 local commercial (1967m²) / garage (25m²) / caves et greniers (40m²)
 - Total foncier : 2284m²
 - Total foncier développé :

DB 154 MONOPROPRIETE



- Contenance : Maison locative de 55m² avec garage
 - Total foncier : 119m²



DC 382 MONOPROPRIETE



- Immeuble ancien sur 2 à 3 niveaux
 - Contenance : 15 appts et 1 local commercial (172m²)
 - Total foncier : 532m²
 - Total foncier développé :

DB 153 MONOPROPRIETE



- Bâtiment angle de rue sur 2 niveaux
 - Contenance : un local commercial (307m²)
 - Total foncier : 311m²

DB 150 MONOPROPRIETE



- Résidence sur 2 niveaux
 - Contenance : appts (130m²) / 11 places de parking (132m²) / 1 garage (24m²) / un local commercial (290m²)
 - Total foncier : 819m²
 - Total foncier développé :

Diffus**Quartier Saint-Michel / Sainte-Croix**

Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
94 rue C. Sauvageau	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement social public	2008 : achat par InCité 2013 : vente à un bailleur social	7 173 € 7 173 €/ logement
25 rue du Cloître	Réhabilitation de l'immeuble Création de 3 logements sociaux publics	2003 : achat par InCité 2013 : vente à un bailleur social	Bénéfice : + 124 047 €
14 rue de l'Observance	Réhabilitation de l'immeuble Création de 8 logements sociaux publics	2003 : achat par InCité 2013 : vente à un bailleur social	56 070 € 7 009 €/ logement
37 rue Bigot	Réhabilitation de l'immeuble Création de 1 logement social public	2009 : achat par InCité 2010 : vente à un bailleur social	36 846 € 36 846 €/ logement
98 cours Victor Hugo	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2012 : vente à un bailleur social	121 730 € 30 433 €/ logement
9 rue David Gradis	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2013 : vente à un bailleur social	7 505 € 3 726 €/ logement
40 rue Jules Guesde	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements sociaux publics	2007 : achat par InCité 2010 : vente à un bailleur social	221 894 € 55 474 €/ logement
A définir	Réhabilitations Production de 10 logements sociaux publics	2010-2012	560 000 € 56 000 €/ logement
A définir	Réhabilitations Production de 10 logements locatifs privés	2010-2012	

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

Diffus

Autres quartiers

Quartier	Adresse	Projet	Calendrier	Déficit foncier prévisionnel logement social public
Marne / Yser Secteur 5	20 cours de l'Yser	Réhabilitation de l'immeuble Création de 4 logements sociaux publics	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	89 015 € 22 254 € / logement
Marne / Yser Secteur 5	A définir	Réhabilitations Production de 25 logements locatifs privés	2010-2013	
Marne / Yser Secteur 5	107-109 rue Kléber	Démolition - Reconstruction Création de 4 logements en accession à la propriété	2010 : achat par InCité 2012 : livraison logements	
Victoire	35 rue des Augustins	Réhabilitation de l'immeuble Création de 17 logements sociaux publics	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	139 438 € 8 202 € / logement
Victoire	3 rue A. Dumercq	Réhabilitation de l'immeuble Création de 9 logements sociaux publics	2009 : achat par InCité 2011 : vente à un bailleur social	35 799 € 39 777 € / logement
Victoire	22 rue de Candale	Réhabilitation de l'immeuble Création de 2 logements sociaux publics	2010 : achat par InCité 2013 : vente à un bailleur social	60 199 € 30 100 € / logement
Victoire	A définir	Réhabilitations Production de 6 logements locatifs privés	2011-2012	
Victoire	A définir	Réhabilitations Production de 6 logements en accession à la propriété	2011-2012	
Sainte-Eulalie	A définir	Réhabilitations Production de 13 logements locatifs privés	2011-2013	

Pour la création de logements locatifs privés, 1/3 est produit en social ou très social

Secteur envisagé pour une RHI



Secteur envisagé de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

-  Périmètre préssenti pour une RHI
-  Espace potentiellement à cureter
-  Hôtel Concorde

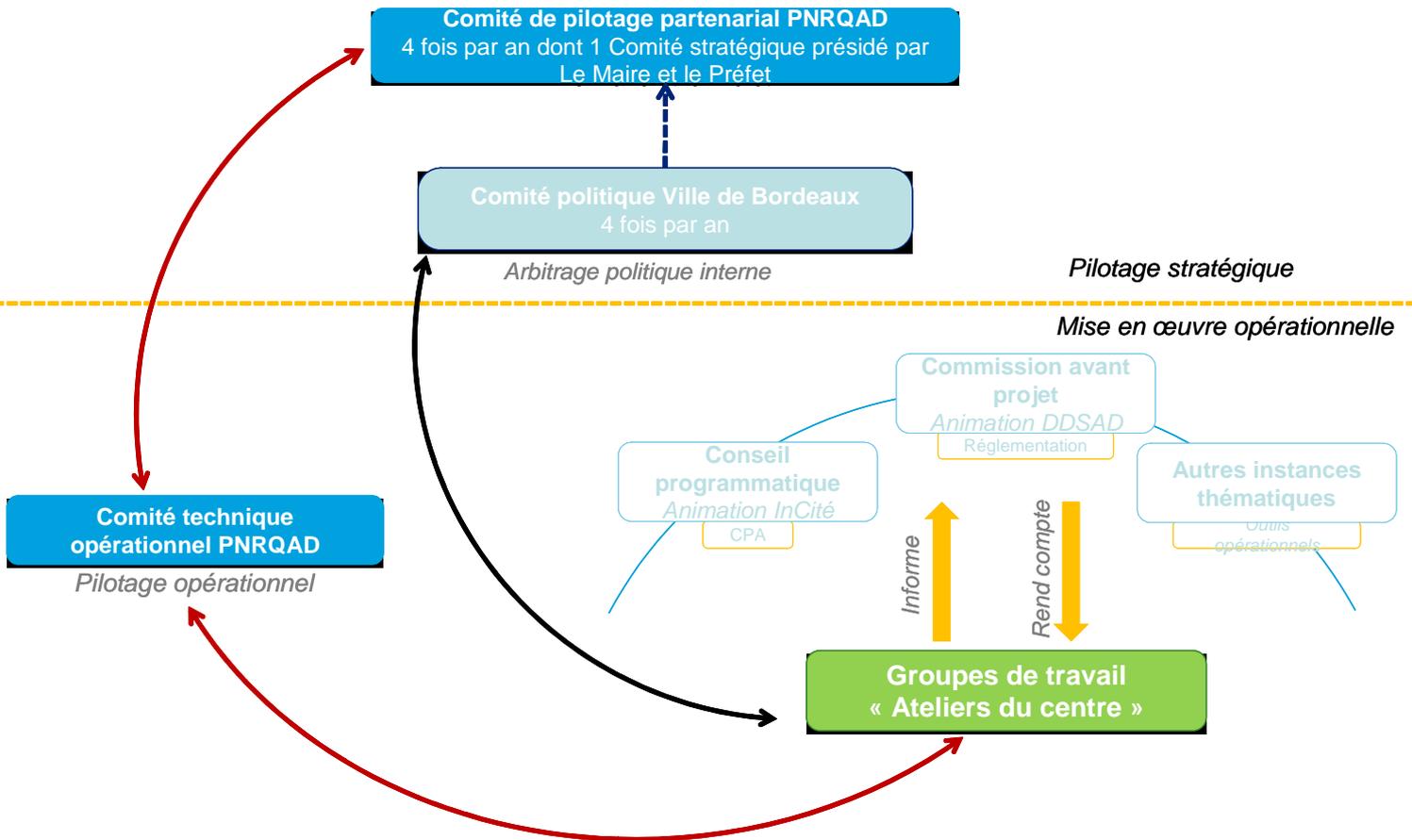


Hôtel Concorde
(DS 203)
Hôtel meublé fermé en 2008



- Total foncier : 150m²
- Contenance : 14 chambres de 30 m²
- Coût estimé des travaux de réhabilitation : 357 000€ TTC

Annexe 1 D. Organigramme du pilotage



Annexe 1 E. Organisation de la SEM InCité dans le cadre de la CPA

EQUIPE PROJET DU CENTRE HISTORIQUE

Directrice de l'aménagement
Marianne Bacqué

**Assistante du service
aménagement**
Sabrina Escaffre

Pôle Foncier

**Négociateur foncier –
Suivi procédures –
Correspondant
informatique**
Stéphanie Brujaille
Latour

Négociateur foncier
Fabienne Le Dreff

Pôle Etudes et programmation Suivi des PRI Conseil programmatique

Responsable :
Anne Boyer
Architecte

**Architecte – Chargée
de projet**
Constanza Caicedo

Assistante
Julie Roqueplo

Pôle OPAH et aides à la réhabilitation

Responsable :
XXXXX

Chargé d'opérations :
François Apouey

Pôle relogement et accompagnement social

Responsable :
Christine Hengen

**Accompagnatrice
sociale :**
Aude Egault

Gestion locative :
Brigitte Blanchard

Concierge de rue :
André Meyer

INSTANCES DE CONDUITE DE PROJET INTERNES

Outil commun partagé : InCite.exe SIG avec suivi à l'immeuble + dossiers immeubles papier

Commission des investissements immobiliers : CII
Bi hebdomadaire

Groupe de travail sorties opérationnelles : GTSO
Bi hebdomadaire

Programmation sur immeubles en ventes
Bi hebdomadaire

OPAH
Bi hebdomadaire

OPAH-Relogement
Bi hebdomadaire

Groupe suivi relogement : GSR
Bi hebdomadaire

DG + Dce Aménagement + Assistante
Pôle foncier
Pôle études et programmation (archis)
Pôle commercialisation

DG + Dce Aménagement + Assistante
Pôle commercialisation
Pôle foncier
Pôle études et programmation (archis)

DG + Dce Aménagement + Assistante
Pôle études et programmation (archis)

Pôle commercialisation

DG + Dce Aménagement + Assistante + Pôle OPAH

Dce Aménagement + Assistante + Pôle OPAH + équipe relogement

Dce Aménagement + équipe relogement

Missions

- Examen opportunités acquisitions
- Validation conditions d'achat
- Ventes nécessitant conseil programmatique

Missions

- Validation cahier des charges de cession
- Validation mode consultation
- Examen offres et conditions d'achat

Missions

- Examen études programmation
- Choix programme et type produit

Missions

- Suivi avancement dossiers
- Définition priorités et arbitrages

Missions

- Suivi livraisons
- Pré attribution

Missions

- Suivi individuel ménages avant/pendant/après relogement
- Décision offres relogement et suivi
- Arbitrages en cas de difficultés sur relogement ou occupation

Actions

- Arbitrage sur acquisition, prix et conditions
- Décision visite avec pôle programmation
- Demande de communication projet acquéreur
- Information notaire+vendeur+acquéreur si contrainte particulière (ex : DUP)

Actions

- Simulations, bilans prévisionnels
- Recherche clients, consultation, visites
- Négociation conditions de la vente
- Demande d'accord Ville de Bordeaux
- Préparation vente ou location
- Relais équipe OPAH

Actions

- Formalisation programme et documents graphiques pour cahier des charges

Actions

- Relances et négociations opérateurs
- Saisine co-financeurs
- Suivi objectifs

Actions

- Envoi candidatures aux bailleurs + négo
- Proposition logement locataires
- Organisation entrée dans les lieux
- Mise à jour liste offres de location OPAH

Actions

- Notifications offres de relogement
- Visites à domicile
- Orga matérielle du relogement
- Saisine CAF ,SDAPL...
- Mise en œuvre accompagnement et partenariat

ANNEXE

VILLE DE BORDEAUX

10 OCTOBRE 2010

/ 100

CR par Assistante service
Saisie infos sur InCite.exe

CR par Assistante service

CR responsable pôle OPAH

- CR responsable pôle OPAH
- Diffusion liste à jour

INSTANCES PARTENARIALES

Conseil programmatique <i>3 semaines</i>	Commission sociale et technique <i>Bi mensuelle</i>	Commission insalubrité <i>Bi mensuelle</i>	Comité des financeurs <i>mensuel</i>
<ul style="list-style-type: none"> ● InCité : DG+Dce Aménagement+ Archis ● Ville de Bordeaux : Chef de projet CH + Sce Droit des sols ● SDAP : ABF 	<ul style="list-style-type: none"> ● InCité : Dce Aménagement+ Responsable pôle relogement + accompagnatrice sociale ● MDSI (2) ● CCAS ● CRAMA ● Autres partenaires selon situations 	<ul style="list-style-type: none"> ● InCité : Dce Aménagement+ Responsable pôle relogement + pôle OPAH ● Ville de Bordeaux : Chef de projet CH ● SCHS : Direct^e+inspecteurs de secteur 	<ul style="list-style-type: none"> ● InCité : DG+ Dce Aménagement + Pôle OPAH ● Ville de Bordeaux : Ajointe à l'Urbanisme + Chef de projet CH+ responsable habitat DGAU ● CUB : élue à l'habitat + Sce Habitat ● CG : Sce Habitat ● PROCIVIS
Missions	Missions	Missions	Missions
<ul style="list-style-type: none"> ● Conseil et préconisations à la programmation en amont ou durant instruction autorisation urbanisme ● Suivi projets DUP ● Suivi conformité travaux 	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi des situations individuelles complexes ● Recherche de partenariats autour de ces situations ● Signalements situations habitat indigne par services sociaux ● Echannes d'information 	<ul style="list-style-type: none"> ● Identification situations potentielles d'insalubrité ● Contrôle par visites SCHS+OPAH ● Suivi dossiers en instance ● Engagement procédures ● Montage sortie d'insalubrité via OPAH 	<ul style="list-style-type: none"> ● Examen en amont de la CLAH des dossiers de demande de financement OPAH ● Validation, ajournement ou rejet des demandes
Actions	Actions	Actions	Actions
<ul style="list-style-type: none"> ● Collecte ordre du jour par InCité ● Courrier préconisation du CP par InCité à opérateurs, proprios en DUP ● Avis ABF et Ville sur autorisation ● Visites ABF + partenaires si nécessaire ● Négociation avec opérateurs sur modifications 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en œuvre d'actions partenariales ● Saisines instances spécifiques ● Visites et si avérée saisine du SCHS sur insalubrité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Préparation O du jour par pôle OPAH ● Organisation visites de vérification ● Contact propriétaires par OPAH ● Mise en demeure, procédure selon décision SCHS ● Retour et coordination partenaires 	<ul style="list-style-type: none"> ● Dépôt des dossiers validés à l'ANAH pour passage en CLAH ● Travail avec opérateurs pour modifications sur dossiers ajournés
Coordination interne	Coordination interne	Coordination interne	Coordination interne
<ul style="list-style-type: none"> ● CR Pôle étude et programmation ● Info pôle OPAH sur demandes loyers ● Info Foncier et Commercialisation si dossier en instance ● Saisie infos sur InCite.exe ● Organisation visites + rendez vous 	<ul style="list-style-type: none"> ● Info pôles OPAH et DUP 	<ul style="list-style-type: none"> ● Info pôles DUP et Foncier 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ordre du jour, secrétariat et compte rendu par pôle OPAH



47 rue Carpenteyre

CONSULTATION D'OPERATEURS

a. conditions particulières de la vente

1. ETAT DES LIEUX

- Il s'agit d'un immeuble atypique, composé de quatre corps de bâtiment élevés en R+3 pour le premier corps de bâtiment et en R+2 ou R+1+Combles pour les 3 autres. Un long couloir assure la desserte de l'ensemble des RDC et mène à 2 cages d'escalier permettant l'accès aux 3 premiers bâtiments, le dernier bâtiment s'apparentant à une maison de ville.

Cet immeuble est situé dans le quartier St Michel, au sein du PRI St Croix. Il s'agit d'un bâtiment particulièrement vétuste, ayant fait l'objet d'interventions peu en accord avec ces qualités patrimoniales.

Au cadastre sont déclarés 17 logements.

L'ensemble de l'immeuble est libre de toute occupation.

2. PROGRAMME

Le projet vise à la réhabilitation complète de l'ensemble immobilier. Les préconisations suivantes ont d'ores et déjà été validées avec l'Architecte des Bâtiments de France :

- Certaines façades nécessitent un remaniement ou une restitution (percements peu harmonieux / qualité du bâtiment et baies existantes). Pour le 3ème corps de bâtiment (niveau combles), l'Architecte des Bâtiments de France souhaite retrouver une maçonnerie pleine côté cour de la maison de ville. Afin de permettre un éclairage classique des pièces principales, un recul formant terrasse est ménagé à l'arrière de cette maçonnerie, une nouvelle façade largement vitrée étant alors créée à distance de cette maçonnerie existante.

- De façon générale, l'ensemble des éléments patrimoniaux de qualité seront conservés et mis en valeur. Ainsi, l'ensemble des cheminées en pierre sera conservé
- La restitution des anciennes baies situées sur le refend du RDC est à examiner plus précisément au moment du projet.
- Enfin, il-conviendra d'établir un diagnostic précis de la pathologie affectant les pierres du RDC et de proposer des solutions de traitement pérenne.

Réhabilitation tous corps d'état de l'ensemble immobilier avec une programmation de **12 ou 13 logements** selon l'option choisie.

L'immeuble destiné à un usage locatif, comportera donc quatre logements à loyer encadré. Cette réhabilitation s'inscrit dans le cadre du Programme d'intérêt Général de la communauté Urbaine de Bordeaux (cf. 4. Subventions.)

Aux termes d'une étude de faisabilité, le programme proposé est le suivant

	<i>1^{er} corps</i>	<i>Loyer</i>	<i>2nd corps</i>	<i>Loyer</i>
RDC	T2 46 m ²	LCTS de 246,56€ HC (valeur 01/2010)	T1 : 27m ² T1 : 27 m ²	LCTS de 144,72€ HC (valeur 01/2010) Loyer libre ou loyer intermédiaire
1er	T3 70 m ²	LCS de 469€ HC (valeur 01/2010)	T3 69 m ²	Loyer libre ou loyer intermédiaire
2nd	T3 70 m ²	Loyer libre ou loyer intermédiaire	T2 : 37,50m ² T2 : 37,50m ² Option 1T3 : 75m ²	Loyer libre ou loyer intermédiaire
3ème	T3 70 m ²	Loyer libre ou loyer intermédiaire		
Total	4 logements 256 m²		4 ou 5 logements 198 m²	

	3 ^{ème} corps	Loyer	4 ^{ème} corps	Loyer
RDC	1 T1 27 m ²	LCS de 199,53€ HC (valeur 01/2010)	1 maison de ville triplex T3 : 76m ² + grenier 13,50m ² (SH)+ 28m ² de cour + dep. 10,50m ²	Loyer libre ou loyer intermédiaire
1 ^{er}	T3 75 m ²	Loyer libre ou loyer intermédiaire		
2 nd	T3 65 m ² + terrasse 16m ²	Loyer libre ou intermédiaire		
Total	3 logements 167 m ² +terrasse 16m ²		1 logement 76m ²	

Total	
Surface habitable	697m²
Logements	12 ou 13
Communs	186m²

Les surfaces sont données à titre indicatif.

L'attribution des logements en loyer encadré sera réservée à InCité selon un protocole d'accord permettant le relogement d'habitants du centre-historique de Bordeaux répondant aux critères de ressources exigés (cf., 5. Relogement)

3. NATURE DES TRAVAUX

L'ensemble immobilier se situe dans le PRI Ste Croix, au croisement de deux réglementations, celle du secteur sauvegardé et celle du PLU, les façades sur rue, ainsi qu'une bande du premier bâtiment étant en secteur sauvegardé.

Les travaux réalisés doivent respecter les obligations relatives à ce secteur, tant au niveau du régime administratif d'autorisation, que de la mise en œuvre et des matériaux choisis.

Ces travaux doivent obligatoirement répondre aux exigences du programme et permettre la réhabilitation complète des logements.

Ces travaux seront suivis par un maître d'œuvre, présentant des références en réhabilitation de bâtiments anciens, dans le cadre d'une mission complète.

Ces obligations seront reprises par le futur acquéreur dans le cadre de la vente de l'immeuble. Le cahier des charges de cession sera annexé à l'acte notarié.

4. SUBVENTIONS

L'ensemble immobilier se situe dans le périmètre du Programme d'Intérêt Général portant sur la « Lutte contre le mal logement et la promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé sur la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux) ».

Cette opération peut à ce titre prétendre à une subvention pour la réalisation de travaux de réhabilitation.

En fonction de la nature des travaux et des loyers applicables, l'acquéreur pourra bénéficier des subventions délivrées par l'ANAH et les collectivités locales dans le cadre de cette opération.

Le tableau ci-après définit la nature des aides octroyées par l'ANAH et les collectivités locales dans le cadre du FIG.

NB : Le montant des loyers indiqués dans ce tableau peuvent être amenés à être plafonnés de notre propre initiative afin de satisfaire aux besoins recensés dans le cadre du relogement des ménages du centre historique réalisés par InCité (cf., article 5 sur le relogement).

Rappel : subventions aux bailleurs dans le cadre du PIG

Subventions aux travaux	ANAH ⁽¹⁾	VILLE ⁽¹⁾	CUB ⁽²⁾	CG 33 ⁽¹⁾	taux global de subvention
loyer intermédiaire	30%	sans objet	sans objet	sans objet	30%
loyer conventionné social	50%	10%	10%	5%	75%
loyer conventionné très social	75%	10%	10%	15%	110%

⁽¹⁾ sur une dépense de travaux plafonnée à 650 €/m² de surface utile

⁽²⁾ sur une dépense de travaux plafonnée à 650 €/m² de surface utile, et une subvention plafonnée à 3 500 € par logement

Prime au logement vacant remis sur la marché	ANAH	VILLE ⁽¹⁾	CUB	CG 33	total des primes vacance
loyer intermédiaire	3 000 €	sans objet	sans objet	sans objet	3 000 €
loyer conventionné social	3 000 €	750 €	2 500 €	sans objet	8 250 €
loyer conventionné très social	3 000 €	750 €	2 500 €	sans objet	8 250 €

⁽¹⁾ Exceptées pour les opérations de restauration immobilière en délocalisation Loi Mérieux

Une attestation de vacance (centre des impôts, notaire, EDF, gaz, ...) doit être fournie

Le coût total des travaux subventionnables doit être au minimum de 15 000 € HT pour le logement vacant

Eco primes	ANAH	VILLE ⁽¹⁾	CUB ⁽¹⁾	CG 33	total des primes habitat durable
loyer intermédiaire	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	0 €
loyer conventionné social	2 000 €	1 000 €	1 000 €	sans objet	4 000 €
loyer conventionné très social	2 000 €	1 000 €	1 000 €	sans objet	4 000 €

⁽¹⁾ prime plafonnée à 1 000 € par logement, voir conditions spécifiques

Fixation des loyers encadrés et durée de location	engagement de location	surface utile			dotation forfaitaire aux revenus fonciers
		≤ 65 m ²	65 m ² et ≤ 99 m ²	> 99 m ²	
loyer intermédiaire	9 ans	9,28 €/m ²	8,08 €/m ²	5,89 €/m ²	30% si loyer < aux valeurs ci-contre
loyer conventionné social	12 ans	7,39 €/m ²	6,70 €/m ²	6,08 €/m ²	45% si loyer < aux valeurs ci-contre
loyer conventionné très social	12 ans	5,36 €/m ²		5,22 €/m ²	45% si loyer < aux valeurs ci-contre

en fonction du type et de la taille du logement, il pourra être appliqué un plafonnement du loyer inférieur au barème général ci-dessus

les fourchettes de loyers sont données en €/m² de surface utile

la surface utile ou "habitable fiscale" est égale à la surface habitable pondérée de la moitié de la surface des annexes, plafonnée à 8 m²

Maîtrise des charges locatives

- **Subventions aux logements conventionnés sociaux de + de 60 m²** (soit T3 environ) : obligation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude économique (*gaz, bois, chauffage collectif - par exemple*). Le chauffage électrique ne peut être toléré que s'il existe des contraintes techniques particulières et qu'une étude comparative permet de démontrer que l'électricité est une solution moins coûteuse en termes de charges locatives.

- **Subventions aux logements conventionnés très sociaux**: le DPE après travaux doit atteindre le niveau C minimum, sauf contraintes réglementaires particulières avérées (*Nota ceci exclut de fait le chauffage électrique pour les grands logements, ou les logements avec une HSP importante, les logements au dessus des commerces non isolés, le simple vitrage, ...*)

- **Développement durable** : subventions complémentaires aux subventions de base, uniquement en LC et LCTS

ANAH par logement	VILLE par logement	CUB par logement
Prime fixe 2 000 €	Prime fixe 1 000 €	Prime au cas par cas 1 000 € <u>maximum</u>
DPE après travaux <u>niveau D</u> minimum avec un saut de 2 classes minimum.	DPE après travaux <u>niveau C</u> minimum avec amélioration de l'étiquette énergétique.	Sur les problématiques : économie d'eau, déchets, isolation, uniquement. <i>Règlement en cours de modification car inapplicable en l'état.</i>

Aides financières à la rénovation pour les propriétaires bailleurs – secteur PIG Bordeaux		
Type de loyer choisi par le propriétaire	Loyer Social Loyer Conventionné	Loyer très social PST
Durée d'engagement de la location	12 ans	12 ans
Montant conventionné des loyers mensuels	7,39 €/m ² pour < 65 m ²	5,36 €/m ² pour < 65 m ²
	6,70 €/m ² entre 65 et 90 m ²	5,22 €/m ² > 65 m ²
	6,08 €/m ² pour > 90 m ²	
déduction forfaitaire des revenus fonciers	45%	45%
Subventions / travaux (plafonnés à 850 €/m²)		
Subvention ANAH	50%	70%
Subvention Conseil Général	5%	15%
Subvention CUB	10% (3.500 € max)	10% (3.500 € max)
Subvention Ville	10%	10%
Primes		
Prime ANAH logement vacant	3.000 €	3.000 €
Prime CUB logement vacant	2.500 €	2.500 €
Prime Ville logement vacant	750 €	750 €
Prime CUB développement durable (plafond maximum)	1.000 €	1.000 €
Prime Ville développement durable	1.000 €	1.000 €
Prime CUB sortie d'insalubrité	2.500 €	2.500 €

Dans le cadre de cette opération, l'acquéreur pourra solliciter le versement de subventions sur les travaux réalisés dans les quatre logements programmés en loyer encadrés.

En outre, des primes vacances d'un maximum de 6 250 € par logement vacant remis sur le marché pourront être délivrées par l'ANAH et les collectivités.

Une simulation précise permettant de préciser ces montants peut être réalisée par le InCité à la demande de l'opérateur.

Pour présenter un dossier de candidature, l'acquéreur devra déposer un dossier complet comprenant l'ensemble des pièces administratives et techniques (devis) demandées.

6. RELOGEMENT

Le (ou les) propriétaire s'engage à signer un protocole d'accord avec InCité lui accordant un droit d'attribution sur chacun des logements à loyer encadré créés afin d'assurer leur mise en location, et ce pendant une durée de trois ans.

En contrepartie, InCité s'engage à accompagner le propriétaire pour la rédaction du bail, la mobilisation des aides au logement et l'entrée dans les lieux (exemple de protocole ci-joint).

7. QUALITE DE L'ACQUEREUR

Le (ou les) acquéreur est une personne physique ou morale qui procède à l'acquisition d'un lot ou de l'ensemble de l'immeuble en vue d'y réaliser des travaux de restauration complète, qu'il destine à un usage locatif.

Dans l'hypothèse où plusieurs acquéreurs viendraient se substituer à l'acquéreur initial désigné lors de la consultation, les démarches et les frais afférents à la mise en copropriété (règlement de copropriété, diagnostics techniques,...) resteront à la charge de l'opérateur, qui s'obligera à présenter tous les documents exigés par les notaires dans des délais compatibles avec le planning prévisionnel de réalisation de la vente.

8. MONTAGE OPERATIONNEL

L'ensemble immobilier est la propriété unique d'IN CITE.

A l'issue de la consultation, l'opérateur désigné prendra l'initiative de la restauration immobilière de cet ensemble.

Un Avant Projet Sommaire établi sur la base du programme présenté sera déposé à InCité par l'opérateur désigné, en 12 Juillet 2010, en vue de sa présentation en commission de coordination (ABF, Ville de Bordeaux, InCité).

Ce dossier devra faire l'objet d'une validation obligatoire avant tout dépôt du dossier de permis de construire. Aussi, l'opérateur s'engage à répondre aux prescriptions transmises par cette commission dans un délai compatible avec les obligations de dépôt du permis de construire.

Après dépôt du Permis de construire, l'opérateur poursuivra son travail par la rédaction d'un projet et d'un DCE en vue de la consultation.

La régularisation de l'acte authentique interviendra à compter du dépôt du permis de construire.

9. OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur sera tenu de réaliser le programme de travaux, respecter les engagements locatifs et les modalités d'attribution des logements conformément au cahier des charges de cession annexé à l'acte de vente.

Il sera tenu également de confier au Maître d'œuvre une mission complète.

Une visite de fin de chantier sera organisée en présence d'InCité et de l'opérateur.

Ce cahier des charges reprendra l'ensemble des engagements ci-dessus de manière plus détaillée.

Une clause résolutoire de la vente pourra être mise en œuvre si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais indiqués ci-dessous.

10. PRIX

Un prix plancher a été défini pour la vente de cet immeuble s'élevant à **730 000€**

11. PHOTOS

Monsieur J. BUCHHOLTZ, photographe a été mandaté par InCité pour réaliser un reportage photos sur l'ensemble des opérations effectuées à l'intérieur du périmètre du Centre historique de BORDEAUX.

L'acquéreur autorise l'accès à l'immeuble à Monsieur BUCHHOLTZ avant, pendant et à la livraison du chantier afin de lui permettre de réaliser son reportage.

12. PLANNING OPERATIONNEL

Présentation de l'APS en commission de coordination	12 Juillet 2010
Signature d'un compromis de vente.....	19 Juillet 2010
Dépôt du permis de construire par l'acquéreur	14 Aout 2010
Obtention du permis de construire	4T2010
Acte authentique de vente	4T2010
Démarrage des travaux	1T2011
Fin des travaux	2T2012

b. modalités de candidature à l'acquisition

1. REGLEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation est ouverte à compter du **17 Mai 2010**.

Les dossiers complets seront à déposer à InCité le **21 Juin 2010** avant 12h00 au plus tard. Les dossiers incomplets seront retournés aux candidats et exclus de la consultation

Les dossiers comprennent les pièces suivantes :

- dossier de consultation complété, paraphé et signé valant acceptation de l'ensemble des conditions de la vente ci-avant précisées

2. SELECTION DE L'ACQUEREUR

Les critères de sélection sont les suivants :

- candidats ayant accepté l'ensemble des conditions de la vente
- montant de l'offre foncière
- montant des travaux
- qualité de l'opérateur et du maître d'œuvre

Pour être retenu sur cette consultation, il est indispensable de présenter un dossier indiquant le nom de l'opérateur et du Maître d'œuvre, à qui il sera confié une mission complète.

Les dossiers complets seront présentés à une commission de cession présidée par la Ville de Bordeaux qui sélectionnera parmi les candidats le futur acquéreur.

3. PIECES JOINTES AU DOSSIER DE CONSULTATION

- Exemple de Protocole d'accord Bailleur / InCité
- Plan de situation
- Plan du cadastre
- Etat des lieux
- Reportage photographique

Je soussigné,....., déclare avoir pris connaissance de ce cahier des charges de consultation dans son intégralité et accepte l'ensemble des obligations rapportées et attachées à l'acquisition du 47 rue Carpenteyre

Je m'engage, dans ces conditions, à acquérir l'ensemble de l'immeuble au prix global de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

J'estime, à ce stade du projet, le coût prévisionnel des travaux à un montant HT de €.

Le ou les substitué(s) éventuels seront tenus, de manière identique, à ces mêmes engagements.

A, le.....

Signature du candidat

Annexe 1G. Zoom sur les études anthropologiques sur le centre ancien

La commande

La Ville a confié, en avril 2009, la réalisation d'études anthropologiques sur le centre ancien à une équipe composée de Ricardo Basualdo, Jean-Michel Lucas et le Laboratoire Architecture Anthropologie représenté par Alessia de Biase.

Cette étude en cours d'élaboration relève d'une approche inédite qui n'avait pas encore été expérimentée sur le territoire bordelais.

Cette approche originale a pour objectif de faire se croiser un mode de représentation classique du territoire, porté par les urbanistes d'une façon générale, avec des modes de représentation nouveaux, atypiques :

- un mode de représentation issu de l'anthropologie, débouchant sur la production de cartes sensibles du territoire qui seront comparées avec les cartes classiques produites par les urbanistes sur ce secteur ;
- une approche photographique débouchant sur une représentation des pratiques urbaines à partir de la perception d'un artiste (Maxence Rifflet) ;
- une approche audiovisuelle débouchant sur la production d'un film basé sur le paysage sonore et la diversité des regards des personnes habitant sur le territoire (réalisé par Zangro et Jean-Michel Papazian).

Cette triple approche a pour vocation de mieux comprendre le territoire et ses usages, et de faire évoluer les indicateurs au travers desquels la qualité des espaces et des lieux est aujourd'hui jugée en analysant la perception sensible des habitants pour leur quartier.

L'ensemble des analyses réalisées seront autant d'éléments pour reconsidérer et éventuellement réorienter les politiques publiques actuelles sur ce territoire.

De façon plus directement opérationnelle cette étude a vocation à s'intégrer dans la démarche globale sur le centre ancien. Cette étude doit être pensée comme un point d'appui essentiel à la définition d'un projet urbain pour le centre ancien (pour lequel l'équipe Canal/ANMA a été retenue) en y intégrant les perceptions, préoccupations et modes d'habiter actuels de ses habitants.

De même, la communication du projet urbain du centre ancien et la concertation qui sera engagée sur le territoire s'appuieront sur les éléments mis en avant dans le cadre de cette étude.

A plus court terme enfin, les résultats de cette étude seront utilisés dans le cadre de la requalification de l'espace Saint-Michel.

La méthode et les premiers résultats

Il serait vain de vouloir résumer en quelques mots les résultats de l'étude anthropologique, tant le discours et les éléments graphiques ont leur importance. On peut néanmoins résumer en quelques mots la méthode qui a été adoptée.

L'approche anthropologique s'est appuyée sur des entretiens menés avec trente-deux personnes, choisies hors des réseaux « institutionnels » suivant des catégories socioprofessionnelles et des logiques d'itinéraires résidentiels.

Les entretiens ont été très ouverts dans un premier temps puis orientés autour d'une question élaborée en groupe de travail : « Qu'est-ce que l'on hérite d'une ville ? ».

A partir des « récits » des habitants autour de cette question, plusieurs indicateurs de perception de la ville dans le centre ancien ont été définis : beau, vitale, vide, frontière, incertaine, froide.

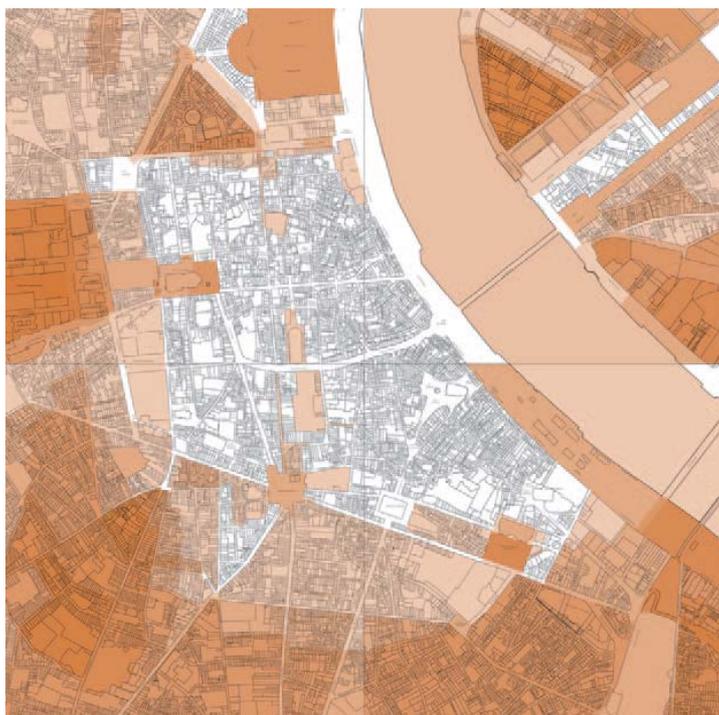
A partir de ces indicateurs, les anthropologues ont mené un dernier entretien « d'exercice cartographique » avec les habitants qui ont ainsi spatialisé leur récit. Ces cartes ont la qualité de rendre compte graphiquement des perceptions, de désirs et d'expériences personnelles d'un espace.

Enfin, un zoom a été étudié plus particulièrement sur le secteur qui s'étend depuis la place Saint Michel jusqu'à la halle des Doutes (« site des remparts »), autour de cartes représentant les rythmes de la ville.

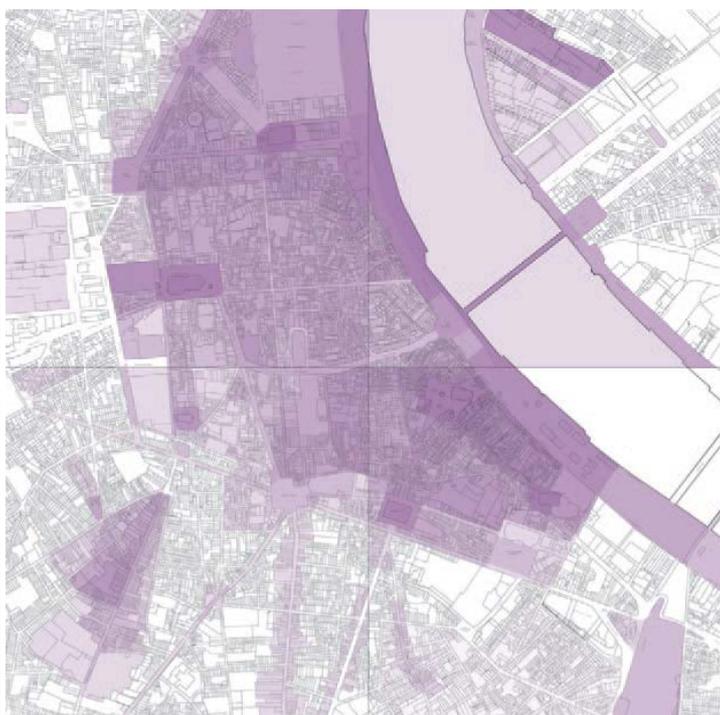
Les suites à donner

La prochaine étape consistera à croiser cette approche avec les approches photographiques et vidéo qui ont été menées en parallèle, ainsi qu'avec les cartographies usuelles sur le centre ancien utilisées au quotidien par l'administration.

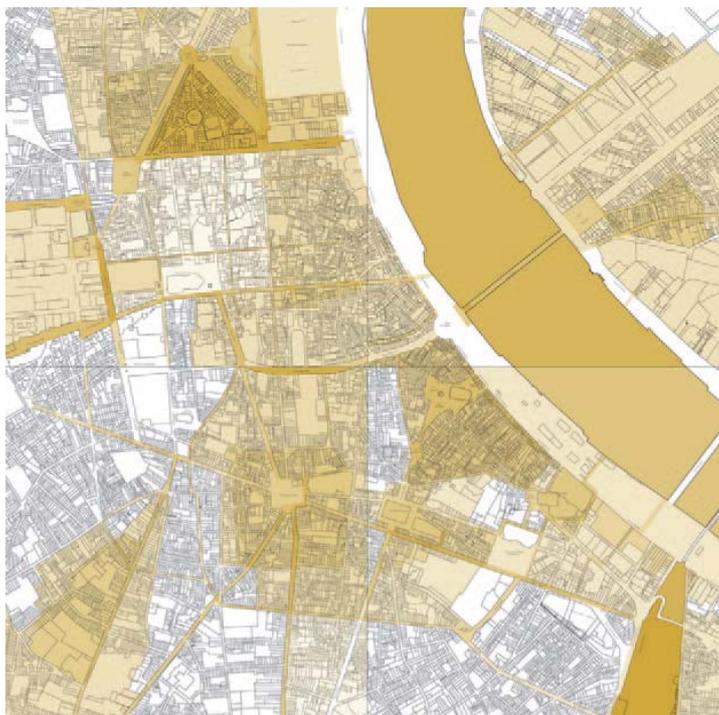
Exemples de « cartes collectives » synthétisant les cartes produites individuellement par les habitants



Ville « vide »



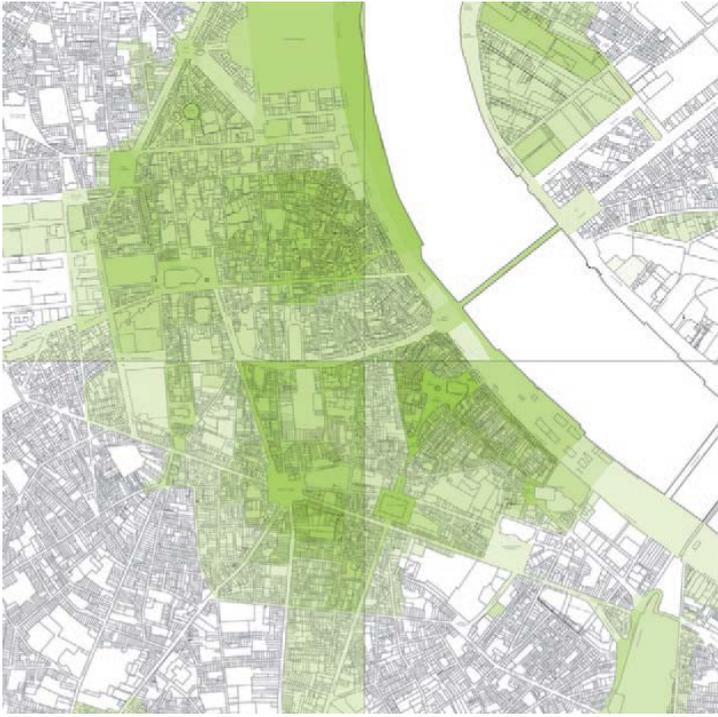
Ville « belle »



Ville des frontières / Frontières de la ville



Ville « froide »



Ville « vitale »



Ville « incertaine »

Document de Référence Habitat

Deux Objectifs stratégiques

- **Un objectif quantitatif ambitieux: 100 000 habitants de plus en 2030**
 - La ville peut aujourd'hui s'engager à construire 60 000 logements supplémentaires pour atteindre cet objectif et lutter contre toutes les formes de mal-logement, soit 3000 logements par an (près de 3% de croissance annuelle du parc). Sachant que le foncier maximal identifié n'est pour l'instant que de l'ordre de 48 000 logements maximum, la question de la densification doit donc être reprise si cet objectif veut être atteint.

- Selon une estimation plus juste des besoins, 75 000 logements sont nécessaires, mais se fixer un tel objectif d'ici 2030 apparaît comme peu crédible. Pour rester en cohérence avec les objectifs affichés, on peut dire que :
- Il y a actuellement 130 000 résidences principales pour 235 000 habitants, soit 1,8 pers./ logement. La tendance à la baisse n'est pas encore stoppée (décohabitation, vieillissement, arrivée de personnes seules). En 2030, la tendance serait au maximum de 1,6 pers. / logt, ce qui demande déjà 15 000 logements supplémentaires pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2010.
- A cela s'ajoutent au minimum 40 000 logements pour accueillir 100 000 personnes de plus, en prenant l'objectif de 2,5 personnes par logement en moyenne dans la construction neuve (raisonnable avec les logements sociaux).
- Enfin, il faudrait au minimum 5 000 logements (et sans doute 10 000) pour lutter contre le mal-logement : personnes sans domicile, hébergées gratuitement, en hôtel, en structure d'hébergement et pouvant prétendre à un logement autonome, en situation de surpeuplement accentué. Ces chiffres du mal-logement sont difficiles à contrôler, mais correspondent aux estimations de la Fondation Abbé Pierre au niveau national (3 millions de personnes mal-logées). Il faut aussi prendre en compte une possible augmentation du nombre de résidences secondaires à Bordeaux, après plusieurs années de stabilité, mais cette donnée est mineure.

- En termes économiques, cela nécessite que la ville soit suffisamment attractive pour que les entreprises, les investisseurs et les salariés investissent dans le logement : avant d'être un produit destiné à l'habitation, le logement est d'abord un produit d'investissement. On peut le déplorer, mais la construction immobilière répond d'abord à une opportunité financière et non aux besoins : c'est là une tendance de fond. Et même lorsqu'un logement est acquis par un ménage pour un besoin de résidence principale, sa mobilité potentielle implique d'acheter en fonction d'une revente possible.

- Si le coût du foncier est souvent un obstacle pour des personnes cherchant à acquérir un logement en résidence principale, il n'est pas *a priori* un problème pour les investisseurs, dans la mesure où celui-ci prend de la valeur et où l'investissement locatif est rentable sur le long terme (en concurrence parfaite, un équilibre se crée sans doute entre le coût du foncier et la rentabilité locative...). C'est moins le coût que l'évolution du coût qui importe pour un investisseur.

- Dans un contexte de foncier cher mais valorisable, ne pourront se développer à moyen terme que les Bailleurs sociaux qui auront une compétence d'aménageur (ou qui s'allieront à un aménageur) pour être capables de valoriser globalement un foncier dont la partie en logement social ne sera jamais qu'un sous-produit de l'investissement. C'est typiquement ce que fait Domofrance aux BAF. Mais alors, l'aide de la ville n'est plus tant une aide au surcoût foncier qu'une aide permettant l'acceptabilité d'un déficit de rentabilité sur une partie de l'opération... Du point de vue urbain, il faut en tous les cas que les aménageurs s'inscrivent dans le projet urbain global.
- Comme pour le locatif social, l'accession sociale ou modérée à la propriété ne peut être acceptable financièrement que dans un programme global qui autorise une rentabilité minorée sur une partie.
- Par ailleurs, le gouvernement souhaite réduire le nombre de bailleurs sociaux par des regroupements de façon à renforcer la capacité d'investissement (moyens financiers mais aussi ingénierie). Le seuil minimum est fixé à hauteur de 80 000 lgts, sachant que le plus grand bailleur de Bordeaux, Domofrance, ne dispose que de 21000 lgts...

- **Un objectif qualitatif : une « haute qualité d'usage » pour tous les logements.**

- Pour maintenir et renforcer l'attractivité de la ville, il est essentiel de produire une ville et des logements de haute qualité: au-delà de la qualité environnementale du bâti, la qualité d'usage se mesure à l'environnement immédiat (la nature dans la ville), à l'ensemble des services de proximité et à l'accessibilité du logement. On n'habite pas seulement un logement, on habite un quartier et une ville : les enjeux urbains doivent donc être placés au cœur de la question du logement. Cela demande des investissements importants en termes d'équipements publics.
- Outre la production de logements de qualité, la requalification du parc résidentiel existant, public et privé est l'autre enjeu essentiel. Le parc privé est de loin le premier parc social, avec la persistance en centre historique d'un parc privé partiellement dégradé.
- Il est donc nécessaire d'agir contre toutes les situations de mal-logement (habitat dégradé, habitat indigne, sur-occupation, inadaptation du logement au vieillissement, etc.) par une politique incitative ciblée et surtout coercitive à l'égard des nombreux marchands de sommeil (traitement pénal à valeur d'exemple) pour en réduire les coûts.

Cinq objectifs opérationnels

1. INTENSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

⇒ **Les objectifs opérationnels :**

- Dans les nouvelles opérations d'aménagement, construire 55 % de logements aidés : 35% de logements sociaux (y compris PLS) et 20% d'accession sociale.

- 93% des locataires du privé sont éligibles à un logement social (PLAI/PLUS/PLS), or la ville compte 15 % de logements sociaux au sens de l'art 55 de la loi SRU: il est donc impossible de construire un logement social à tous les ayants droit.
- D'ici 2030, dans l'hypothèse de 100 000 habitants supplémentaires, les opérations d'aménagement devraient représenter 70% de la construction, et le diffus 30%. Avec entre 30% et 35% de logements sociaux en opération d'aménagement (étant donné les coups partis) et 20% en moyenne en diffus pour 60 000 logements produits, on obtient entre 15 000 de 20 000 logements sociaux potentiels d'ici 2030, soit un quasi doublement du parc actuel de logements sociaux d'ici 2030.

- Cet objectif de 100 000 habitants supplémentaires est extrêmement ambitieux, et ne pourra être réaliste que si tous les financeurs s'engagent à maintenir leurs participations respectives. Le Conseil Général pour l'instant « navigue à vue » ce qui grève les opérations en PLAI (notamment les structures d'hébergement), tandis que la CUB, en tant que délégataire, affirme ne pas avoir les moyens de subventionner la surcharge foncière : le contexte financier est plus que délicat.

⇒ **Les outils :**

- Accompagnement des bailleurs sociaux pour le surcoût foncier, avec une aide forfaitaire sur les opérations d'aménagements pour lesquelles le prix du foncier est maîtrisé en amont par la puissance publique, et une aide forfaitaire importante en diffus sur un marché tendu.

- Les bailleurs sociaux ont par ailleurs tout à gagner à devenir des aménageurs, afin d'intégrer le déficit lié au logement social dans une opération mixte permettant un équilibre global.

- Mise en place ambitieuse de nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS), dans une stratégie foncière prospective : sur toutes les parcelles d'une taille suffisante en diffus, 50 % de logements sociaux imposés aux propriétaires fonciers. Cet objectif, ainsi que la répartition des typologies en opération d'aménagement, doit permettre de renforcer la mixité sociale sur la ville.
- Développement de l'offre PLS pour les classes moyennes : le PLS familial répond à un besoin important non seulement comme intermédiaire entre le marché libre et le logement social, mais aussi comme vecteur de mixité sociale « par le haut » dans les secteurs déjà bien pourvus en logements sociaux et très sociaux. Il y a là un enjeu urbain majeur : garder et même faire venir des classes moyennes dans des secteurs qui pourraient avoir tendance à se paupériser. La programmation Etat-CUB sur le PLS (300 logements financés par an sur toute l'agglomération) doit être revue à la hausse.

⇒ **Les financements :**

- Surcharge foncière : 2 M€ par an jusqu'en 2014 puis 3 à 3,5 M€ par an

2. PROMOUVOIR L'ACCESSION A LA PROPRIETE, ACCUEILLIR DES FAMILLES

⇒ Contexte :

- Bordeaux possède le revenu médian le plus bas de la CUB après Lormont et Cenon.

- A titre de comparaison, le revenu médian de Blanquefort est presque 1,5 fois supérieur (médiane du revenu fiscal 2007 : 30 462 € à Blanquefort contre 21 670 € à Bordeaux).
- Entre 1999 et 2007, le nombre de ménages composés d'une personne seule à Bordeaux est passé de 60 000 à 70000 (sur 129 000 ménages au total, soit 54 %), alors que le nombre de familles avec enfants a diminué en valeur absolue comme en proportion, passant de 16,8 à 14,6 % du nombre de ménages (Insee).

- Beaucoup de gens arrivent à Bordeaux non parce qu'ils y ont trouvé un emploi, mais dans l'espoir d'en trouver un : l'attractivité naturelle de la ville centre est d'abord une attractivité pour les étudiants et les personnes en situation de précarité. Dans ce contexte, l'accueil des salariés doit continuer d'être une priorité pour la municipalité.

- En 2007, plus de 60% des 15-24 ans vivaient 5 ans auparavant hors de Bordeaux, contre 27% des 25-54 ans. *Insee*

- Bordeaux est une ville majoritairement de locataires : il est donc légitime d'aider les habitants en à accéder à la propriété pour éviter la fuite des familles vers le seconde voire la troisième couronne (hors Scot). Le gouvernement s'apprête à changer les dispositifs d'accession à la propriété, avec l'objectif de diminuer ses crédits en ce sens. Le Pass-foncier ne sera certainement pas reconduit. Selon les dernières déclarations (été 2010), un prêt à taux zéro unique prendrait la place d'un certain nombre de dispositifs, et serait réservé aux primo-accédants sans conditions de ressources.

⇒ Les objectifs opérationnels :

- Dans le contexte, la ville peut faire valoir l'importance de son aide déjà octroyée, et s'engager ouvertement pour la promotion des nouveaux dispositifs quels qu'ils soient

- La cherté relative des logements en Centre ville doit être systématiquement minorée par les économies que les fonctions de centralité et de proximité permettent, et ce que la qualité de vie qui se développe à Bordeaux permet de vivre, notamment en termes de réduction de la facture énergétique.

- Lutter contre la sous-occupation des logements : 77% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes. S'il n'est pas possible de lutter directement contre la décohabitation, il est possible de favoriser, via le biais associatif notamment, de nouvelles cohabitations : colocations étudiantes, colocations intergénérationnelles (association « Vivre avec »), et d'éviter au maximum le morcellement d'immeubles en T1 ou studios (ce qui augmente la rentabilité locative) via la poursuite du travail de la Commission des avants-projets et du Conseil programmatique (InCité).
- Il faut aussi favoriser les dispositifs innovants qui permettent l'adaptation des logements, comme par exemple faire des logements disposant de deux portes palières permettant d'isoler un studio pour un enfant étudiant ou un parent âgé.

⇒ **Les outils :**

- Maintien des dispositifs d'accession, promotion des nouveaux dispositifs.
- Soutien aux projets innovants (colocation intergénérationnelle...) et aux associations, éventuellement par le biais d'un appel à projet en 2011 pour susciter des nouvelles formes de cohabitation.

⇒ **Les financements :**

- Equivalent du dispositif Déclic pour l'accession à la propriété : aide à 600 k€/ an
- Associations/appel à projet : 100 k€/ an

3. AIDER LES PROPRIETAIRES PRIVES A RENOVER LEURS LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

⇒ **Contexte :**

- La ville de Bordeaux compte 66% de locataires (*Insee 2007*). Parmi eux, 93% sont éligibles à un logement social : le parc privé joue donc le premier rôle en terme de parc social.
- Malgré de nombreux efforts déjà accomplis (PIG communautaire, CPA en Centre historique...), la ville de Bordeaux continue d'avoir un parc de logements partiellement dégradés, sans qu'il soit possible de le quantifier facilement. Les situations de mal-logement comprennent aussi bien des locataires que des propriétaires occupants (en Centre ancien notamment).

⇒ **Les objectifs opérationnels :**

- Il est essentiel d'aider les propriétaires, bailleurs ou occupants, à améliorer leur habitat, par le soutien au PIG communautaire, et par la mise en œuvre d'une stratégie urbaine globale au niveau d'un territoire (PNRQAD) et le soutien renouvelé aux structures d'appui (PACT).
- La lutte contre les marchands de sommeil, avec des outils incitatifs et coercitifs doit aussi être développée.

<ul style="list-style-type: none">▪ Ce sera l'objectif du pôle transversal habitat indigne piloté au sein de la Direction de l'Habitat, avec l'appui du SCHS et du CCAS dans l'exercice des pouvoirs de police du maire. Cela devrait permettre de contribuer à résorber la vacance structurelle, qui s'est développée jusqu'au début des années 1980.
--

- En particulier les pouvoirs de police du maire en matière de lutte contre l'habitat indigne doivent être pleinement exercés, avec un affichage fort de lutte contre les marchands de sommeil. Les procédures à l'encontre des propriétaires bailleurs de mauvaise foi doivent être menées à terme et revêtir un caractère d'exemple, ceci également en vue d'une maîtrise des coûts.
- La ville s'est déjà engagée aux côtés de l'Etat pour la résorption des squats, avec une participation à la MOUS, centrée dans un premier temps sur les Roms. Si la question des squats peut être traitée au niveau local (veille accrue, action forte contre les propriétaires oublieux), la question des Roms doit faire l'objet d'un tour de table au niveau communautaire.

⇒ **Les outils :**

- Pôle de compétence habitat indigne coordonné par la Direction de l'habitat
- OPAH-RU, OPAH Hôtels meublés, PIG

⇒ **Les financements :**

- MOUS Squats : 8 k€/ an
- Aides aux propriétaires et ingénierie de l'OPAH : 600 k€/ an
- Aides aux propriétaires dans le cadre du PIG : 600 k€/ an
- Financement du PACT : 86 k€/ an
- Financement de la CPA : 1 300 k€/ an
- Ingénierie PNRQAD : 150 k€/ an

4. CREER DES STRUCTURES D'ACCUEIL PLUS ADAPTEES POUR LES PERSONNES VULNERABLES

⇒ **Contexte :**

- Bordeaux concentre la grande majorité des structures d'hébergement de la CUB : 90% d'hébergement d'urgence et 70 % de l'hébergement classique (CHRS, FJT, FTM, RS ...)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Il faut cesser de penser en termes d'opposition centre/périphérie au niveau de la CUB : avec le développement du tram, des villes de la première couronne de la CUB (Mérignac 60 000 habitants) doivent pouvoir jouer le rôle d'accueil de structures d'hébergement. |
|--|

- L'objectif à Bordeaux doit d'abord être d'améliorer la qualité de l'accueil existant, tout en accompagnant les porteurs de projets déjà identifiés.

⇒ **Les objectifs opérationnels :**

- Les travaux d'humanisation du foyer Leydet sont déjà bien engagés. Une attention doit être portée à la reconstitution de l'offre, qui n'est pas encore calée.
- Construction de Maisons-relais : ces structures à taille humaine sont pertinentes sur le plan social, mais les budgets sont difficiles à caler tant en investissement qu'en fonctionnement. L'objectif consiste déjà à mener à terme les opérations identifiées, ce qui représente déjà un engagement important.
- Soutien aux projets innovants pour publics marginalisés : pour que le Projet Prodomo puisse être mené à terme, des surcoûts pour la ville et les partenaires doivent faire l'objet d'arbitrages.
- La ville s'est aussi engagée à travers son Projet social à accompagner les gens du voyage stabilisés sur la rive droite. L'OIN s'est dit prêt à inscrire un projet de lotissement du type du Petit Lacanau pour ces personnes dans son programme.
- Développement d'un habitat adapté pour des publics particuliers :
 - Jeunes : l'offre de logement pour les jeunes travailleurs, souvent précaires, est très insuffisante, malgré le développement du foyer le Levain. D'autres lieux pour travailleurs pauvres doivent être fléchés.
 - Etudiants : près de 400 logements étudiants ont été livrés en 2010 (Gironde Habitat sur Belcier, BMA à la Bastide et Aquitanis à Carreire. L'effort engagé doit être poursuivi.
 - Personnes âgées : le vieillissement de la population est un défi. La requalification des RPA est bien engagée par le CCAS, ainsi qu'un partenariat avec Aquitanis pour flécher et aménager des logements adaptés. Ces initiatives et d'autres (logement intergénérationnel) doivent être poursuivies et développées.

⇒ **Les outils :**

- Le projet social « de l'hébergement au logement stable » constitue naturellement l'outil transversal de gouvernance pour mener à bien ces projets tous partenariaux. La mobilisation

de tous les acteurs par delà les clivages politiques doit être pour cet objectif précis une priorité.

- Une mobilisation accrue des bailleurs sociaux est à provoquer et à contractualiser par des conventions : certains, comme Domofrance, sont prêts à accompagner des projets de ce type.
- L'objectif du « Logement d'abord » affiché par le gouvernement appelle aussi à appuyer les dispositifs d'ingénierie sociale d'accompagnement vers le logement, par le biais du CCAS et des associations : sous-location, baux-glissants.

⇒ **Les financements :**

- Surcharge foncière pour les structures d'hébergement : 300 k€/ an
- Soutien aux projets innovants et aux associations : 100 k€/ an
- Financement CCAS pour Leydet : non intégré dans budget logement

5. CONSTRUIRE ET RENOVER DES LOGEMENTS DURABLES ET DE HAUTE QUALITE D'USAGE

⇒ **Contexte :**

- Dans le contexte d'une croissance économique limitée (1 à 2% par an à espérer) et d'une maîtrise des déficits publics, la ville doit continuer d'attirer des investisseurs privés intéressés par la constitution d'un patrimoine.

▪ Avant d'être ce qui se garde ou se protège, le patrimoine est d'abord ce qui transmet avec une valeur augmentée. La transmission est rendue possible par une nouvelle appropriation du logement, et c'est bien par la solidité et la pérennité de sa structure que la ville de pierre a permis une variété d'appropriation à travers les âges qui la constitue en patrimoine.

- Pour attirer durablement des investisseurs dans les secteurs d'aménagement, il est nécessaire de construire des logements non seulement de bonne qualité, mais partiellement modulables et surtout légèrement différenciés les uns des autres, de manière à leur donner une valeur patrimoniale.
- Par rapport à d'autres villes qui possèdent également leurs éco-quartiers, il semblerait pertinent que Bordeaux vise l'excellence sur trois ou quatre des 14 cibles HQE : la gestion de l'eau (cf. Ginko), les économies d'énergie et les énergies renouvelables pourraient être les cibles prioritaires.

⇒ **Les objectifs opérationnels :**

- Il s'agit aussi d'induire au jour le jour une haute qualité d'usage des logements : la commission des avants-projets, le conseil programmatique et les ateliers du Centre et des Bassins à flots sont de bons outils de négociation avec les promoteurs, indispensable pour développer des typologies et une qualité architecturale et patrimoniale conforme à ce que souhaite la ville. Les promoteurs ont une tendance naturelle à la banalité, sous prétexte de connaître le marché, et la qualité des logements doit être sans cesse tirée vers le haut.
- Le PNRQAD est aussi l'occasion de communiquer largement sur le potentiel du parc ancien, tant en termes énergétiques (faible énergie grise...) qu'en termes d'adaptabilité aux nouveaux modes de vie.
- Lutte contre la précarité énergétique (pour les ménages dont la facture énergétique dépasse 10% des revenus.)

⇒ **Les outils :**

- Sur le plan énergétique, des conventions doivent continuer d'être développées avec les acteurs compétents, comme celles qui existent déjà avec EDF, la Sacicap ou le CREAQ : Capscience, autres associations...
- Une mission d'expert développement durable sur le bâti est essentielle à la ville pour évaluer la pertinence des projets présentés (demandes de surcharge foncière notamment) au regard des critères de la charte de développement durable.
- Une exposition sur le bâti durable pourrait être montée à la nouvelle Maison de l'environnement sur les quais.

⇒ **Les financements :**

- Etudes énergétiques : 50 k€ / an
- Mission d'expert en bâti durable : 20 k€ / an
- Aides à la réhabilitation : 150 k€ / an
- Les campagnes de ravalement obligatoire : 400 k€ / an

Budget total : 6 millions € par an

Annexe 1 I. Tableau de synthèse des projets portant sur les logements

PNRQAD - PROJECTIONS LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA CPA du CENTRE HISTORIQUE



Quartier	N°	Voie	année achat	prix achat	€/ m² U acquis	Frais acq°	Eviction commerciale	Nb relog	Relogement	Sécurisation passive	Frais de gestion	Coût foncier surface démolie	surface démolie	coût démol	année démol	travaux avant revente	état	Honos	Impôts et taxes	Ingénierie	Prix de revient prévisionnel	Prix revient/m 2	
Victoire	35	Augustins	2009	322 116	375	4 969		7	35 000	12 510	30 000							5 000	18 750	33 209	461 554	537	
Saint Eloi	1	Ayres	2003	184 624	427	6 112		0	0		9 231							140 000 prévu	5 000	42 193	33 574	420 733	974
Saint Michel	37	Bigot	2009	58 580	458	4 300		2	10 000	780	6 000							453	5 830	5 903	91 846	718	
Saint Eloi	26	Buhan	2010	635 480	1 823	31 774		3	15 000		31 774	135 025	127	63 500	2011			9 525		74 028	861 081	3 887	
Saint Eloi	15	Buhan	2010	184 700	1 074	9 235		1	5 000	780	9 235							0		19 394	228 344	1 328	
Victoire	22	Candale	2010	111 800	1 553	5 590		0	0		5 590							72 000 prévu	10 800	20 019	225 799	3 136	
Saint Michel	45	Carpenteyre	2003	144 863	202	1 864		1	5 000		16 110			179 000	2011			26 850	25 674	35 258	434 619	486	
Saint Michel	43	Carpenteyre	2007	190 000	529	2 633		0	0	10 440	2 880		1 075	268 750	2011			21 400	7 517	48 278	551 898	1 230	
Saint Michel	25	Cloître	2003	163 945	364	2 178		0	0		8 197							42 103	4 210	16 574	21 244	258 453	574
Saint Michel	9	D.Gradis		139 000	1 433	6 950		0	0		6 950							15 000 prévu	2 250		16 320	186 470	1 922
Victoire	3	Dumercq	2009	190 000	821	3 500		0	0	1 620	9 500							0	1 777	19 000	225 397	974	
Saint Eloi	10	F.Lafargue	2011	107 200	670	5 360	30 000	0	0		5 360							0		11 256	129 176	807	
Saint Michel	72	Faures	2011	301 500	1 000	15 075		0	0	780	15 075		0					0		31 658	364 088	1 208	
Saint Michel	33	Faures	2011	200 000	1 000	6 000		0	0		10 000									20 600	236 600	1 972	
Saint Michel	52+54	Faures	2009	78 000	215	3 900		14	70 000	1 560	3 900	28 149	131	52 400	2010			21 400	14 790	15 180	261 130	1 126	
Saint Michel	5	Hamel	2010	448 000	800	22 400		14	70 000		22 400	40 000	50	17 500	2012			2 625		49 053	631 978	1 239	
Saint Michel	9	Hamel	2010	330 400	800	16 520	40 000	1	5 000		16 520		413	103 250	2012			15 488		46 566	533 743	1 617	
Marne Yser		Immeuble	2010	400 000	1 143	20 000			0		20 000							0		42 000	482 000	1 377	
Sainte Eulalie		Immeuble	2011	420 000	1 200	21 000			0		21 000							0		44 100	506 100	1 446	
Sainte Eulalie		Immeuble	2012	420 000	1 200	21 000			0		21 000							0		44 100	506 100	1 446	
Sainte Eulalie		Immeuble	2010	420 000	1 200	21 000			0		21 000							0		44 100	506 100	1 446	
Sainte Eulalie		Immeuble	2011	360 000	1 200	18 000			0		18 000							0		37 800	433 800	1 446	
Sainte Eulalie		Immeuble	2011	360 000	1 200	18 000			0		18 000							0		37 800	433 800	1 446	
Victoire		Immeuble	2011	400 000	1 000	20 000			0		20 000							0		42 000	482 000	1 205	
Sainte Croix	40	J.Guesde	2007	310 000	1 235	23 540		0	0	0	3 957	120 000						1 270 réalisé	5 450	33 354		719	
Saint Michel	26	Menus	2005	220 000	608	4 243		4	20 000		12 284	72 928	120	36 000	2010			1 125	4 455	13 287	26 582	337 976	1 724
Saint Michel	14	Menus		122 500	2 227	6 125		0	0		6 125							25 000 en cours	3 750	15 738	179 238	3 259	
Saint Michel	12+14+16	Nengean	2007	444 000	502	5 076		0	0		22 200	408 842	814	203 500	2011			30 525	15 097	66 310	788 708	563	
Saint Michel	14	Observance	2003	248 623	654	7 511			0		12 431							60 000 prévu	0	37 892	31 613	398 070	1 048
Saint Michel	19	Pontets	2003	85 000	210	1 811		1	5 000	1 170	4 250							10 623 réalisé	7 493	9 743	125 090		
Saint Eloi	9	Renière	2011	98 880	309	4 944		3	15 000		4 944							0		10 382	134 150	419	
Saint Eloi	17	Renière	2010	139 600	1 026	11 168		0	0	975	6 980							0	6 000	13 960	178 683	1 314	
Saint Eloi	21	Rousselle	2005	315 000	926	3 715		0	0		15 750							45 000 prévu	6 750	29 950	37 046	453 211	1 333
Saint Eloi	13+15	Saint James		557 200	583	15 110		0	0	1 440	5 000							120 000 prévu	15 000	15 722	70 731	800 203	838
Saint Eloi	17	Saint James	2005	78 300	307	2 092		0	0	1 152	3 671	39 918	130					0	24 723	8 039	117 978	463	
Saint Eloi	11	Saint James	2006	220 000	696	2 798		1	5 000	1 476	6 345		0					0	22 497	22 280	280 396	887	
Saint Eloi	51	Saint James	2010	232 660	1 322	11 633		0	0		11 633							0		24 429	280 355	1 593	
Saint Michel	71	Sauvageau	2010	262 000	800	13 100		2	10 000		13 100		328	81 675	2012			12 281		36 926	429 262	967	
Saint Michel	73	Sauvageau	2007	400 000	826	20 813		0	0	2 160	6 500		102 930	141				2 300	3 656	40 000	475 429	1 601	
Saint Michel	59	Sauvageau	2010	490 000	700	24 500		1	5 000		24 500	420 000	600	150 000	2012			22 500		68 700	785 200	4 133	
Saint Michel	61	Sauvageau	2010	170 000	1 000	8 500		1	5 000		8 500							0		17 850	209 850	1 272	
Saint Michel	94	Sauvageau	2008	40 250	1 118	1 116		0	0		4 025							30 000 prévu	4 500	2 607	89 973	2 499	
Sainte Croix	47	Sauvageau	2010	476 720	852	14 302		0	0		14 302							0		49 102	554 425	991	
Saint Eloi	6	Soleil	2010	281 500	1 422	26 945		0	0		14 075							0		30 845	353 365	1 785	
Saint Eloi	5	Teulière	2010	182 500	1 106	9 125		1	5 000		9 125	0	0					0		19 163	224 913	1 363	
Saint Michel	98	Victor Hugo	2010	310 000	816	9 300		3	15 000		15 500							6 000		31 930	387 730	1 020	
Marne Yser	20	Yser	2009	300 000	857	21 543			0	975	4 000							1 048	11 344	30 105	369 015	958	
				12 554 941		536 369	70 000	60	300 000	37 818	576 919	1 367 791	3 929	1 155 775		562 121		228 110	334 823	1 496 741	17 406 766 €	1 103€	

PNRQAD - PROJECTIONS LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA CPA du CENTRE HISTORIQUE



N°	Voie	année vente	Prog initiale	Type opération	S² U vendus	Prix HT	TVA s/marge	Prix TTC	€ TTC /m² U vendu	Résultat net	Min. Logements sociaux à créer	Déficit logement social min	Max. Logements sociaux à créer	Moins value LS au m22	Déficit logement social max.	Déficit complémentaire sur LS	Activités écos
35	Augustins	2011	Logt social	réhabilitation	860	322 116€	0	322 116	375	-139 438	17	-139 438€	17		-139 438€	0€	
1	Ayres	2013	Logt social	réhabilitation	432	388 800€	38 821	427 621	990	-31 933	8	-31 933€	8		-31 933€	0€	
37	Bigot	2010	Logt social	réhabilitation	128	55 000€	0	55 000	430	-36 846	1	-36 846€	1		-36 846€	0€	
26	Buhan	2012	Locatif privé	réhabilitation	221,5	354 400€	0	354 400	1 600	-506 681		0€	4	-700 €	-661 731€	-661 731€	
15	Buhan	2011	Logt social	réhabilitation	172	146 200€	0	146 200	850	-82 144	2	-82 144€	2		-82 144€	0€	
22	Candale	2013	Logt social	réhabilitation	72	165 600€	9 449	175 049	2 431	-60 199	2	-60 199€	2		-60 199€	0€	
45	Carpenteyre	2011	Logt social	neuf	895	161 100€	0	161 100	180	-273 519	10	-273 519€	10		-273 519€	0€	
43	Carpenteyre	2011	Logt social	neuf	448,75	80 775€	0	80 775	180	-471 123	5	-471 123€	5		-471 123€	0€	
25	Cioltre	2013	Logt social	réhabilitation	450	382 500€	42 410	424 910	944	124 047	3	124 047€	3		124 047€	0€	
9	D.Gradis	2013	Logt social	réhabilitation	97	178 965€	6 471	185 436	1 912	-7 505	2	-7 505€	2		-7 505€	0€	
3	Dumercq	2011	Logt social	réhabilitation	231,5	189 599€	0	189 599	819	-35 799	9	-35 799€	9		-35 799€	0€	
10	11 F.Lafargue	2012	Logt social	réhabilitation	160	80 000€	0	80 000	500	-49 176	3	-49 176€	3		-49 176€	0€	
72	Faures	2011	Logt social	réhabilitation	301,5	150 750€	0	150 750	700	-213 338	5	-213 338€	5	0 €	-213 338€	0€	53
33	Faures	2012	Logt social	réhabilitation	120	60 000€	0	60 000	700	-176 600	3	-176 600€	3	0 €	-176 600€	0€	
52+54	Faures	2011	Logt social	réhabilitation	232	23 460€	0	23 460	101	-237 670	3	-237 670€	3	0 €	-237 670€	0€	
5	Hamel	2012	Logt social	réhabilitation	510	331 500€	0	331 500	650	-300 478	6	-300 478€	6	0 €	-300 478€	0€	
9	Hamel	2012	Locatif privé	neuf	330	115 500€	0	115 500	350	-418 243		0€	4	-170 €	-474 343€	-474 343€	
	Immeuble	2012	Locatif privé	réhabilitation	350	402 500€	0	402 500	1 150	-79 500		0€	5	-350 €	-202 000€	-202 000€	
	Immeuble	2012	Logt social	réhabilitation	350	280 000€	0	280 000	800	-226 100	5	-226 100€	5		-226 100€	0€	
	Immeuble	2013	Locatif privé	réhabilitation	350	420 000€	0	420 000	1 200	-86 100		0€	5	-350 €	-208 600€	-208 600€	
	Immeuble	2011	Logt social	réhabilitation	350	280 000€	0	280 000	800	-226 100	5	-226 100€	5		-226 100€	0€	
	Immeuble	2012	Locatif privé	réhabilitation	300	360 000€	0	360 000	1 200	-73 800		0€	4	-350 €	-178 800€	-178 800€	
	Immeuble	2012	Locatif privé	réhabilitation	300	360 000€	0	360 000	1 200	-73 800		0€	4	-350 €	-178 800€	-178 800€	
	Immeuble	2012	Locatif privé	réhabilitation	400	480 000€	11 760	491 760	1 229	-2 000		0€	6	-350 €	-142 000€	-142 000€	
40	J.Guesde	2011	Logt social	réhabilitation	181	150 000€	0	150 000	829	149 281	4	149 281€	4		149 281€	0€	
26	Menuts	2011	Logt social	réhabilitation	196	150 000€	0	150 000	765	-187 976	3	-187 976€	3	0 €	-187 976€	0€	60
14	Menuts	2013	Logt social	réhabilitation	55	134 750€	1 201	135 951	2 472	-44 488	1	-44 488€	1		-44 488€	0€	
12+14+16	Nérigean	2012	Logt social	neuf	1400	252 000€	0	252 000	180	-536 708	16	-536 708€	16		-536 708€	0€	
14	Observance	2013	Logt social	réhabilitation	380	342 000€	16 830	358 830	944	-56 070	8	-56 070€	8		-56 070€	0€	
19	Pontets	2010	Logt social	réhabilitation	196	85 000€	0	85 000	434	-40 090	2	-40 090€	2		-40 090€	0€	
9	Renière	2012	Logt social	réhabilitation	320	112 000€	1 602	113 602	355	-22 150€	4	-22 150€	4		-22 150€	0€	
17	Renière	2011	Logt social	réhabilitation	136	115 600€	0	115 600	850	-63 083	2	-63 083€	2		-63 083€	0€	
21	Rousselle	2013	Locatif privé	réhabilitation	340	452 200€	26 163	478 363	1 407	-1 011		0€	7	-507 €	-173 374€	-173 374€	
13+15	Saint James	2011	Logt social	réhabilitation	955	286 500€	0	286 500	300	-513 703	14	-513 703€	14	0 €	-513 703€	0€	152
17	Saint James	2011	Logt social	réhabilitation	255	76 500€	0	76 500	300	-41 478	3	-41 478€	3	0 €	-41 478€	0€	42
11	Saint James	2011	Logt social	réhabilitation	316	94 800€	0	94 800	300	-185 596	3	-185 596€	3	0 €	-185 596€	0€	84
51	Saint James	2011	Locatif privé	réhabilitation	176	215 000€	0	215 000	1 222	-65 355		0€	2	-722 €	-192 355€	-192 355€	
71	Sauvageau	2012	Accession	neuf	435	152 250€	0	152 250	350	-277 032		0€	5	-170 €	-350 982€	-350 982€	
73	Sauvageau	2010	Logt social	réhabilitation	297	240 000€	0	240 000	808	-235 429	4	-235 429€	4		-235 429€	0€	
59	Sauvageau	2012	Logt social	réhab+surélévation	190	152 000€	0	152 000	800	-633 200	2	-633 200€	2		-633 200€	0€	
61	Sauvageau	2012	Logt social	réhabilitation	165	82 500€	0	82 500	500	-127 350	2	-127 350€	2		-127 350€	0€	
94	Sauvageau	2013	Logt social	réhabilitation	36	82 800€	8 121	90 921	2 526	-7 173	1	-7 173€	1		-7 173€	0€	
47	Sauvageau	2011	Logt social	réhabilitation	559,5	353 475€	0	353 475	632	-200 950	11	-200 950€	11		-200 950€	0€	118,5
6	Soleil	2012	Logt social	réhabilitation	198	198 000€	0	198 000	1 000	-155 365	3	-155 365€	3		-155 365€	0€	
5	Teulère	2011	Logt social	réhabilitation	165	82 500€	0	82 500	500	-142 413	2	-142 413€	2		-142 413€	0€	
98	Victor Hugo	2012	Logt social	réhabilitation	380	266 000€	0	266 000	700	-121 730	4	-121 730€	4		-121 730€	0€	80
20	Yser	2010	Logt social	réhabilitation	385	280 000€	0	280 000	727	-89 015	4	-89 015€	4		-89 015€	0€	150
					15 778	10 124 640	162 827	10 287 467	652	-7 282 127€	182	-5 698 604€	228		-8 461 590€	-2 762 986€	740

Annexe 1 J. Note sur la stratégie de peuplement et de relogement

Démarche mise en place depuis 2002

L'action en faveur du relogement nécessitera des moyens supplémentaires et des formes de partenariat nouvelles avec les bailleurs sociaux et le Conseil Général notamment.

Si l'intervention publique dans le cadre des actions coercitives s'est concentrée jusqu'à présent sur un parc de logements présentant une très forte vacance (quartier Saint-Eloi), elle concernera durant la prochaine phase d'intervention un secteur (le quartier Saint-Michel en particulier) à très forte densité d'occupation, voire avec des situations de sur occupation, ce qui viendra complexifier l'intervention.

Un dispositif de relogement et d'accompagnement social a été mis en place et confié à l'opérateur InCité. Ce dispositif a permis de reloger 141 personnes depuis 2002 et fonctionne grâce :

- à la dérogation du Conseil Général sur les attributions des PST à l'opérateur InCité,
- aux attributions des logements issus des maîtrises foncières,
- aux protocoles particuliers d'attribution bailleurs-InCité, notamment dans les immeubles insalubres,
- aux logements locatifs financés en OPAH et mis à disposition de la mission relogement après conventionnement : 41 % des logements conventionnés par l'OPAH ont donné lieu à des conventions d'attribution au profit d'InCité.

La politique de relogement s'appuiera à la fois sur les logements tiroirs dont dispose InCité dans le cadre des acquisitions foncières et sur l'offre renouvelée grâce à la poursuite des conventions de relogement avec les propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH RU et la mise en place d'un partenariat avec les bailleurs sociaux, le Conseil Général et l'Etat pour les situations difficiles de relogement.

Objectifs :

- Maintenir la diversité du centre ancien en permettant le maintien dans leur quartier ou à proximité immédiate les populations qui y vivent, notamment les plus fragiles
- Favoriser et maîtriser la mixité sociale en permettant le maintien sur place des familles à l'arrivée du premier ou du second enfant, tout en évitant la « gentrification » du quartier.
- Permettre à ceux qui le souhaitent de changer de quartier.

Cibles :

- Relogement temporaire de propriétaires occupants pour la durée des travaux dans leur logement
- Relogement temporaire de locataires dans le cadre de l'OPAH RU ou de la restructuration d'immeubles ou d'îlots
- Relogement définitif de locataires dont le logement est inadapté en termes de taille ou de typologie à la configuration de leur ménage
- Relogement temporaire ou définitif de locataires d'hôtels meublés à restructurer

Population concernée

Depuis 2002, 127 relogements définitifs et 48 relogements provisoires ont été opérés par InCité dans le cadre de la CPA. Cependant, les quartiers Saint-Michel et Marne/Yser présentant des taux d'occupation importants, la population à reloger devrait augmenter.

On estime les besoins à 70% de logements T1-T2, mais les familles sont également plus présentes dans ces quartiers. On peut compter environ 200 ménages à reloger.

Démarche générale InCité et opérateur OPAH RU

Pilotage du relogement :

- ⇒ Un groupe suivi relogement
 - Commission bi hebdomadaire interne à l'opérateur
 - Etude de chaque situation afin d'anticiper et de suivre les besoins en relogement provisoire et définitif, suivant l'état de l'immeuble et la situation des occupants
 - Définition des propositions de relogement
 - Suivi des situations après le relogement
- ⇒ La Commission Sociale et Technique
 - Composée de l'opérateur et des partenaires sociaux : MDSI, CCAS, CRAMA si nécessaire, CAF, CLIC si nécessaire, associations concernées
 - Commission bimestrielle

- Comptes-rendus des opérations de relogement par l'opérateur aux partenaires, étude partenariale des situations problématiques, signalement de situations par les MDSI (en vue éventuellement d'une saisine du SCHS)
- Compte-rendu annuel à la ville et aux partenaires sociaux sur le bilan du relogement
- ⇒ La commission relogement OPAH :
 - Contractualisation avec les propriétaires lors du dépôt de dossier
 - Programmation des relogements sur l'offre en loyers sociaux et très sociaux produite dans le cadre de l'OPAH

Accompagnement des publics

- ⇒ Accompagnement « pratique »
 - Information auprès des locataires et propriétaires sur leurs droits et devoirs en termes de relogement
 - Accompagnement dans les démarches préparatoires au déménagement
 - Aide au déménagement : organisation pratique et prise en charge du déménagement, remboursement des frais de transfert (abonnements, courrier...)
 - Accompagnement dans les démarches administratives si besoin : assurance, déclarations de changement d'adresse...
- ⇒ Gestion du parc de logements provisoires
- ⇒ Accompagnement social
 - Mobilisation de travailleurs sociaux en phase de diagnostic social puis en phase de préparation au relogement
 - Suivi individuel post relogement si nécessaire, via un contrat d'accompagnement social individualisé, signé avec le locataire et parfois tripartite avec le propriétaire.

Constitution d'un parc de logements tiroirs pour le relogement provisoire

Un parc de logements tiroirs de 20 à 30 logements est déjà constitué dans le cadre de la CPA et géré par InCité. D'après les estimations, une cinquantaine de logements tiroirs seront nécessaires pour le PNRQAD. Des acquisitions sont donc prévues afin d'une part d'accroître le parc, d'autre part de disposer de logements au plus près du quartier d'origine des populations (Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne/Yser). Ces logements sont destinés, au terme du projet, à devenir du logement social public.

Une charte de relogement signée avec l'ensemble des partenaires

- ⇒ Les bailleurs sociaux s'engagent par convention à attribuer prioritairement les logements produits dans le périmètre du PNRQAD au relogement des ménages issus du centre ancien et nécessitant un relogement en raison de la requalification de leur habitation. Le dispositif est déjà partiellement contractualisé dans le cadre des cessions par InCité d'immeubles à réhabiliter.
- ⇒ Mobilisation du contingent préfectoral pour le relogement sur les opérations produites dans le cadre du PNRQAD (cadre normal des opérations ANRU).
- ⇒ Mobilisation des attributions du CG sur les PST produits dans le PNRQAD (ce qui fonctionne déjà dans le cadre de la CPA)

Démarche générale bailleurs sociaux

La plupart des bailleurs sociaux du territoire possèdent une expérience en matière de relogement temporaire ou définitif dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Ils se sont, pour cela, organisés en interne afin d'assurer les différentes étapes du relogement.

Ainsi, ils assurent

- l'accompagnement individuel des ménages à reloger : recueil des souhaits et attentes des habitants en matière de typologie et de localisation de logement, prise en compte de l'évolution familiale et professionnelle, maintien du reste à vivre (futur loyer compatible avec les ressources du ménage) ;
- la prise en charge des frais liés au déménagement, voire au double déménagement dans le cas de relogement temporaire ;
- une assistance matérielle pour le déménagement et l'aménagement du futur logement, si nécessaire ;
- une aide pour les démarches administratives, si nécessaire ;
- le suivi personnalisé des ménages après l'emménagement dans le nouveau logement.

Un travail en étroite collaboration avec les partenaires sociaux (CCAS, MDSI, CAF, CRAMA,...) est mené dès que nécessaire, notamment pour définir des solutions partagées sur les situations les plus complexes.

Annexe 1 K. Note déclinant les objectifs de développement durable

L'Agenda 21

L'agenda 21 a été adopté en décembre 2008. Il comprend 260 actions déclinées en 7 thèmes. Parmi ces mesures plusieurs concernent le territoire du PNRQAD.

De nombreuses actions portent sur la construction et la réhabilitation du patrimoine privé et public.

En effet, la Ville de Bordeaux s'est fixée notamment l'objectif d'atteindre le niveau "bâtiment à énergie positive" (BPOS) dès 2012 pour ses constructions neuves alors que le Grenelle de l'environnement prévoit cela à l'horizon 2020. Le plan climat de la Ville prévoit également de porter à 23% d'ici 2014 la part des énergies renouvelables dans la construction d'énergie finale, quand l'Etat fixe cet objectif à l'horizon 2020.

Concernant le patrimoine privé, la Ville de Bordeaux, en partenariat avec les bailleurs sociaux et les promoteurs, a élaboré la charte de la construction durable. Respectueuse du savoir-faire des professionnels, la Ville demande ainsi aux promoteurs et bailleurs signataires de cette charte d'intégrer et de poursuivre les objectifs en matière d'éco-construction qui y sont exposés. Ce document réalisé avec la collaboration des signataires se veut avant tout pédagogique tant dans sa forme que dans son contenu. Outre un exposé des objectifs à poursuivre (bien placer le bâtiment dans son contexte, préserver le cadre de vie des habitants,...), la charte comporte une grille de lecture des projets. Chaque signataire s'engage à remplir cette grille durant tout le processus d'élaboration d'un projet de construction (phase de programmation-conception-travaux). Cette charte sera appliquée dans le périmètre du PNRQAD.

Le développement des permanences des Espaces Info Energie (EIE) ainsi que la diffusion de la thermographie aérienne de la ville sont deux outils au service des Bordelais désireux de repérer les déperditions de chaleur de leur habitation et de bénéficier d'un pré diagnostic gratuit (nature des travaux, dispositifs d'aides fiscales,...) des travaux d'économie d'énergie à réaliser chez eux.

L'amélioration de la performance de l'éclairage public s'inscrit également dans une dynamique de réduction des consommations d'énergie (changement des lampes fluorescentes par des sources à haut rendement ou mise en place progressive de lampes à diodes électroluminescentes).

La Ville, soucieuse de la préservation des espaces verts de proximité, développe actuellement, avec le soutien d'associations, des projets de végétalisation collective de rues (en bacs à fleurs ou sur trottoirs) et de création de jardins partagés. Ces opérations contribuent, en complément du développement d'espaces publics, à créer du lien social entre les habitants des rues concernées et concourent au développement de poumons verts en milieu urbain fortement minéralisé.

Conformément aux attentes des Bordelais et dans un souci de réduction des déchets, la Ville souhaite, en complément de l'aide qu'elle apporte à l'achat de composteurs individuels, installer en libre accès des composteurs collectifs dans les espaces publics. Ce projet sera mené autour de larges campagnes de concertation et sensibilisation des habitants.

La question de l'éco-mobilité est également au cœur du périmètre du PNRQAD :

- ✚ le développement et l'accompagnement des initiatives de type "cars-à-pattes" pour les déplacements domicile-école. A ce jour, 33 lignes sont en fonctionnement dont l'école du Vieux Bordeaux (2 lignes) ou l'école élémentaire Jacques Prévert ;
- ✚ l'auto partage avec à ce jour 4 stations dans le périmètre ;
- ✚ la poursuite de la pose d'arceaux à vélos (plus de 1 000 arceaux sont installés chaque année) ;
- ✚ le déploiement du vélo en libre service VCUB avec le développement des stations.

La consommation responsable s'inscrit également dans ce périmètre par le développement des Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysannes (AMAP) et des Marchés de Producteurs de Pays (MPP) dont le premier aura lieu le 11 décembre 2010 place Lafargue.

La maison éco-citoyenne

La création de la maison éco-citoyenne répond au thème 6 de l'Agenda 21 (sensibiliser, informer, éduquer au développement durable et développer de nouvelles formes de gouvernance), en particulier à l'action 51 (développer les actions, les supports, les lieux d'information).

Ouverte en septembre 2010, la maison éco-citoyenne a pour objectifs de :

- sensibiliser et informer sur les grands enjeux écologiques et environnementaux du XXI^e siècle,
- permettre aux Bordelais d'agir au quotidien et de changer de comportements en leur donnant envie de passer à l'action.

Dans un esprit de démocratie participative et dans un souci permanent de partage des savoirs, des bonnes pratiques, des expériences et de la connaissance, le principe du lieu est basé sur l'interaction et les échanges entre la Ville et les Bordelais.

Il s'agit donc de montrer les actions de la Ville mais également de montrer les actions dans la ville :

- mise en valeur de l'exemplarité de Bordeaux (actions entreprises, mesures concrètes de leur efficacité),
- recueil des bonnes pratiques des Bordelais et valorisation des initiatives éco-citoyennes,
- mise en valeur de l'innovation et de la créativité.

La maison éco-citoyenne est donc à la fois :

- Un lieu d'actualité permanente du développement durable
- La vitrine de la politique de développement durable de la Ville
- Un lieu de débats de société, de solidarité et d'équité sociale face aux enjeux environnementaux
- Un lieu didactique pour mieux appréhender les changements de comportements incontournables
- Un lieu de fabrique d'outils pédagogiques et de communication

La diversité des supports doit permettre de capter tous les publics et de rendre accessible les sept thèmes de l'Agenda 21.

La maison éco-citoyenne sera, tout d'abord, un véritable laboratoire expérimental des pratiques en matière d'éco-construction : les choix constructifs et les compromis seront expliqués aux visiteurs, l'évolution des matériaux et des dispositifs installés sera suivie dans le temps. Elle sera également un lieu de sensibilisation et d'information quant aux comportements éco-citoyens, mais aussi aux grandes questions environnementales, sociétales et planétaires.

Lieu d'animation et de partenariat (associations, écoles, professionnels,...), diversifiant au maximum les domaines d'intervention et les modes d'expression, la maison éco-citoyenne doit donner envie aux Bordelais d'y venir et favoriser l'accessibilité et l'appropriation de l'information.

Le projet PAGODE (Participation Animation Gouvernance et Durabilité des Ecoquartiers)

La Ville de Bordeaux a été sollicitée pour participer à ce programme de recherche fondamentale et de développement expérimental visant à appréhender les conditions de conception, de réalisation et de gouvernance de la ville durable ; PAGODE est un projet piloté et coordonné par le CNRS, par le biais de son agence nationale de la recherche (ANR), en partenariat avec le Centre d'Études Techniques de l'Équipement du Sud-Ouest (CETE), l'Université du Québec à Montréal (UQUAM) et la Mairie de Bordeaux en tant que Ville engagée dans une démarche concrète de développement durable.

L'idée générale du projet est de constituer une équipe pluridisciplinaire, en vue d'analyser les « *quartiers durables* » en tant qu'espaces d'expérimentation de nouvelles formes de gouvernance urbaine et de participation des habitants, dans un contexte où la démocratie de proximité devient incontournable.

Il s'agit d'explorer les modalités d'action, de médiation, de prise de décision et de mise en relation des principaux acteurs concernés par les écoquartiers dont la durabilité dépend des synergies sociétales.

L'objectif consiste, par conséquent, à élaborer une nouvelle approche globale et transversale de l'écoquartier, centrée sur l'implication et les stratégies des acteurs sociaux, et basée sur l'analyse d'un grand nombre d'expériences en cours.

Une telle démarche est innovante, dans la mesure où elle ambitionne d'analyser les dynamiques sociales sans lesquelles l'écoquartier ne saurait devenir un quartier durable. Érigée en mode de gouvernance du quartier, la participation renvoie à une multiplicité de répertoires correspondant aux diverses dimensions de la durabilité (politique, économique, sociale, environnementale) ; d'où la nécessité scientifique d'une approche pluridisciplinaire.

Les apports méthodologiques de cette étude seront précieux pour la Ville de Bordeaux afin d'améliorer le processus d'élaboration de projets urbains partagés et de mesurer l'impact des formes de gouvernance urbaine et de participation des habitants sur l'évolution des projets.

La lutte contre la précarité énergétique

Au-delà des objectifs spécifiques qui seront définis dans l'OPAH RU, la Ville souhaite renforcer la lutte contre la précarité énergétique. A cet effet, la distribution de 800 kits d'économie d'énergie et d'eau est prévue entre 2009 et 2014, en direction des propriétaires occupants et des locataires bordelais.

D'autre part, une action conjointe de la Ville de Bordeaux et d'EDF pour la réduction de la consommation énergétique des logements répondra à un enjeu à la fois environnemental (lutte contre le changement climatique) et social (lutte contre la précarité énergétique).

L'objectif est d'aider les propriétaires et les locataires bordelais à réaliser des travaux d'économie d'énergie grâce à des subventions.

Une expérimentation est en cours dans le cadre du PIG ; le bilan de cette action permettra, début 2011, de tirer des enseignements et d'adapter les modalités d'aide et de suivi dans le PNRQAD.

L'aide concernera les propriétaires occupants et locataires à faibles ressources, ainsi que les propriétaires bailleurs privés de logements à loyer conventionné social ou très social.

Les travaux subventionnables permettront des économies d'énergie et une baisse de la facture des occupants : isolation de la toiture et des murs extérieurs, changement des menuiseries extérieures, rénovation et installation d'équipements de chauffage utilisant le bois énergie, installation d'une chaudière à condensation, installation d'un chauffe-eau solaire individuel.

Deux cadres d'intervention :

- dans l'OPAH RU : les aides d'EDF viendront compléter l'ensemble des aides prévues dans la convention d'OPAH RU. Le repérage du public et la constitution du dossier de demande de subvention s'appuieront sur le dispositif de suivi-animation de l'OPAH RU.
- hors OPAH RU : le repérage du public pourra émaner de l'ensemble des partenaires sociaux, en contact avec des publics en difficulté ou des propriétaires (FSL, MDSI, CAF, ADIL, chambre des propriétaires, associations,...). Un dossier de demande de subvention type sera élaboré pour ce cas précis. Le suivi-animation du dispositif dans ce cadre pourra être assuré par le prestataire de l'OPAH RU, dans une mission complémentaire, afin d'assurer une cohérence et une lisibilité de l'action pour l'ensemble des acteurs locaux et habitants.

Annexe 1 L. Note sur les priorités du Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Extraits du CUCS 2007-2010

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Ville de Bordeaux est le fruit d'un travail partagé. Il s'inscrit à la fois dans la continuité de l'action menée au titre du précédent Contrat de Ville et résulte de la démarche d'évaluation / élaboration engagée fin 2006. Il repose sur un diagnostic réalisé par l'ensemble des acteurs de terrain et institutions concernés et fixe les axes stratégiques d'intervention ainsi que les plans d'actions des 6 prochaines années à l'échelle des quartiers prioritaires de la Ville.

1) LES ELEMENTS DE CONTEXTE

Si globalement la Ville de Bordeaux ne présente pas les caractéristiques d'une ville fragile socialement, force est malheureusement de constater que les secteurs repérés comme sensibles lors du précédent Contrat de Ville le sont toujours. Le zonage proposé par l'Etat confirme en effet que les indicateurs (proportions d'allocataires CAF, niveau de revenu, taux de chômage,...) demeurent préoccupants dans les 7 quartiers prioritaires de la commune. (Annexe 1)

C'est pourquoi la nécessité d'y concentrer des moyens et donc d'y conforter et développer des projets visant à améliorer les conditions de vie des habitants qui y résident ne peut être remise en cause.

Ce Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) s'inscrit dans la cohérence de l'action municipale ; il accompagne globalement la mutation de la Ville : secteur Gare, Rive droite, Bordeaux Nord et plus particulièrement les actions de renouvellement urbain présentes ou à venir sur le territoire : ORU St Jean, requalification du Centre Historique, Benauges, Lac.

Il constitue pour la ville un des piliers du Projet Social et contribue à la mise en œuvre d'actions participant à l'amélioration des conditions de vie des habitants dans les quartiers les plus fragiles de la Ville.

Il est au cœur des actions de proximité développées par la Ville et participe pleinement à la création du lien social.

1.1 LE BILAN DU CONTRAT DE VILLE

L'évaluation des projets menés au titre de la Politique de la Ville s'avère complexe car dépendante d'actions qui lui échappent (politique de peuplement des bailleurs, politique de l'emploi par exemple).

On peut cependant penser que l'évolution des quartiers dits sensibles, le calme relatif constaté à l'automne 2005, constituent de tangibles illustrations du travail de fond mené dans ces secteurs et accompagné dans ce cadre.

Afin de compléter l'évaluation des actions menées au titre du Contrat de Ville, une analyse de la démarche et de la méthode a par ailleurs été réalisée (annexe 2).

Elle révèle l'importance des acquis en terme de méthode et d'actions repérés par les acteurs de terrain et par conséquent au niveau des habitants ; en effet la proximité, l'appui apportés par les agents de développement sont aujourd'hui reconnus et salués ; ils participent pleinement à la lisibilité de l'action municipale à l'échelle des quartiers. Tout aussi importante la capacité d'interpellation des partenaires extérieurs de la ville est elle aussi reconnue ; c'est la légitimité d'animation de réseau dans lequel la ville est inscrite qui est ici identifiée.

1.2 LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE

L'Etat a confirmé la géographie prioritaire proposée par la Ville même si la classification décidée introduit des nuances dans le traitement des territoires. C'est ainsi que l'on retrouve les sept quartiers inscrits dans le précédent Contrat de Ville, répartis en deux catégories.

Groupe 1 : Bacalan, Benauges, le Lac, Saint-Jean/Belcier

Groupe 2 : Carle Vernet, Chartrons nord, Grand-Parc, Saint-Michel

Selon les critères retenus par l'Etat, les quartiers classés en 1 devraient bénéficier du double des crédits affectés aux quartiers classés en 2. La mise en œuvre opérationnelle du Contrat devra permettre de

déterminer concrètement de quelle manière ce choix sera confronté aux besoins et aux projets des quartiers et les ajustements qui en découleront.

1.3 L'APPROCHE TRANSVERSALE ET LA PARTICIPATION DES HABITANTS

Il importe de rappeler que si la politique de la ville a vocation à toucher l'ensemble des champs de l'action publique (social, urbain, économique, culturel, sportif,...) elle n'a évidemment pas légitimité ni capacité à répondre à l'ensemble des questionnements qui les concernent.

Au contraire, les actions menées dans le cadre du précédent Contrat de Ville et celles projetées dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Bordeaux ont pour ambition d'apporter des réponses « calibrées », expérimentales ayant le cas échéant valeur d'exemple.

Le CUCS est bien un levier tant en terme d'ingénierie que sur le plan financier mais il ne se substitue nullement aux politiques de droit commun.

Par ailleurs, si le reproche est souvent fait de la multiplicité voire de la juxtaposition des dispositifs et des acteurs, un des objectifs du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Ville de Bordeaux est véritablement de lier et coordonner au mieux ceux dont elle a la maîtrise.

C'est la raison pour laquelle les actions menées au titre du Contrat Local de Sécurité et de la Prévention de la Délinquance (CLSPD) ou du Conseil Local de Santé y sont mentionnées.

C'est pourquoi également le lien est systématiquement fait avec les autres dispositifs, Contrat Enfance Jeunesse par exemple, afin d'éviter toute incohérence et de rechercher le maximum de lisibilité dans le positionnement de la Ville.

C'est enfin en ce sens que l'articulation et la coordination avec l'ensemble des partenaires est recherchée, en premier lieu avec les services municipaux et au-delà avec les autres partenaires concernés.

S'agissant de la question de la participation des habitants, ce fondement de la Politique de la Ville est évidemment au cœur du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Ville de Bordeaux.

Une attention particulière sera cependant portée au sens de cette question ; il importe en effet, au-delà de l'objectif, de bien définir où, comment, et pourquoi les habitants trouveront leur place dans les actions menées. Selon le cas l'accent sera porté sur le rôle joué par l'habitant dans l'action, sur la part qu'il prendra dans son propre développement ou tout simplement sur la juste adéquation du projet au besoin.

2) LA DECLINAISON TERRITORIALE ET THEMATIQUE

2.1 LES PLANS D' ACTIONS

Elaborés pour la période 2007 – 2012, ils sont le fruit d'un important travail méthodologique et fortement ancré sur le terrain :

ils s'inscrivent tout d'abord dans la dynamique engagée par la Ville lors du précédent Contrat de Ville et découlent de son évaluation ; ils résultent des journées de travail menées fin 2006 associant l'ensemble des partenaires de terrain et institutionnels concernés ; en ce sens ils illustrent totalement la qualité du travail de partenariat et de proximité sur lequel se fonde la démarche.

Ils constituent une feuille de route, un cadre permettant de mobiliser chacun mais demeurent évolutifs soumis aux décisions de l'ensemble des Institutions, dont la Ville évidemment mais tenant compte également de la vie des acteurs de terrain, de leurs projets, de leurs moyens.

Ils déclinent de manière territoriale et donc avec plus de finesse les grands axes stratégiques d'intervention suivants :

- le développement social et par conséquent le développement sportif, éducatif, culturel, la santé ou encore l'animation globale,
- le développement urbain et plus particulièrement l'accompagnement des mutations de la ville ainsi que les questions de gestion urbaine de proximité,
- le développement économique et spécifiquement les questions d'insertion ou d'accès à l'emploi,
- la sécurité et la prévention de la délinquance.

Plan d'actions Saint Michel

AXE 1: ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER ST MICHEL				
Comment:		- en renforçant l' accompagnement des interventions sur l'urbanisme et l'habitat - en développant les équipements et la gestion urbaine de proximité		
Actions AXE 1	Positionnement du DSU			Mise en œuvre / Positionnement des partenaires
	A initier	A accompagner / renforcer	Veille / remontée des besoins	
Renforcer l' accompagnement des interventions sur l'urbanisme et l'habitat				
Accroître la communication sur le projet de réhabilitation du quartier pour décrystalliser les rumeurs, les craintes.		x		Développer les réunions d'informations publiques, visites de chantiers, des cafés débats avec des personnes ayant bénéficié de la réhabilitation. Travailler en lien avec Incité, la chef de projet de revitalisation du centre historique, les associations, les correspondants de quartier, les commerçants.
Lancer une édition d'un journal d'informations sur le quartier	x			Travailler en lien sur le journal d'informations d'Incité "Vu d'ici"
Accompagner une concertation avec les habitants autour de la réhabilitation de certains espaces publics (ex:place Maubec).	x			Travailler en lien CUB, les services mairie concernés, Bruit du Frigo, le centre d'animation.
Développer des actions d'autoréhabilitation pour des petits travaux	x			S'appuyer sur l'expérience de Saint-Jean avec les Compagnons Bâisseurs et lien avec les bailleurs, la MDSI. Monter un atelier d'accompagnement au petit bricolage quotidien. (S'appuyer sur le centre d'animation, Promo Femmes, le CREAQ...)
Mettre en place un travail sur la mémoire du quartier et de ses habitants, pour valoriser le patrimoine social, culturel et identitaire		x		S'appuyer sur les habitants, le centre d'animation, les associations, les établissements scolaires, les archives municipales, la bibliothèque...
Développer les équipements et la gestion urbaine de proximité.				
Accompagner le réaménagement de la place A. Meunier		x		Positionner les P'tits Gratteurs comme interface entre les attentes des habitants et les services municipaux. Mettre en place un point associatif sur la place
Relancer une action de sensibilisation à la propreté à l'échelle du quartier	x			Travailler en lien avec le service propreté, CUB, écoles, le centre d'animation , les associations, les commerçants, le marché des Capucins.

Réaliser certains projets conceptualisés lors des ateliers d'urbanisme utopiques menés par Bruit du Frigo.	X			Accompagner Bruits du Frigo en lien avec la DGAU, les espaces verts, les associations et les habitants
Amorcer une réflexion sur le mobilier urbain et les aires de jeux disponibles sur le quartier	X			Faire un diagnostic de l'existant et des besoins à satisfaire (avec la DGAU, Espace Verts, associations, bailleurs, ...)
Accompagner la transformation des bords de Garonne et l'ouverture des terrains sportifs sur les quais	X			Mettre en place des interventions avec les associations et structures du secteur. S'appuyer sur les établissements scolaires, la DGAU, les espaces verts.
Appuyer les associations dans la recherche de locaux			X	Développer les liens avec les bailleurs et service ville concernés.

AXE 2 : FAVORISER L' INTEGRATION ET LA COHESION SOCIALE

Comment: - en valorisant et favorisant l'accès aux activités sportives, culturelles, éducatives et de loisirs
- en renforçant les actions liées à la parentalité
- en poursuivant les actions d'insertion sociale et professionnelle

Actions AXE 2	Positionnement du DSU			Mise en œuvre / Positionnement des partenaires
	A initier	A accompagner / renforcer	Veille / remontée des besoins	

Valoriser et favoriser l'accès aux diverses offres sportives, culturelles, éducatives et de loisirs

Consolider et développer le réseau partenarial pour rendre plus lisible et accessible l'offre de services et d'activités		X		création d'un site Internet, renforcement du réseau Saint-Michel, appui à la réalisation d'un événement interassociatif, organisation de visite guidée sur les ressources du territoire (Equinoxe, Promo-Femmes....
Entamer une réflexion sur l'accueil des centres d'animation en terme d'âge et d'entrée/ sorties sur les activités, pour répondre aux besoins des jeunes dès 10 ans	X			Mettre en lien le service jeunesse, le centre d'animation, la bibliothèque
Dynamiser la ZEP		X		Valoriser les actions éducatives développées dans le cadre scolaire et péri/extra-scolaire en lien avec les divers acteurs socio-éducatifs du quartier
Répondre aux besoins en terme d'accompagnement scolaire		X		Mettre en place un dispositif d'accompagnement scolaire pour les lycéens(ponctuel pour rassurer et orienter) et conforter l'existant pour les

				élémentaires et les collégiens.
Relancer le développement d'actions avec les structures culturelles de Sainte-Croix (TNBA, Beaux Arts, CNR, IUT...)		X		Réactiver les réseaux (TNBA, CNR, Beaux Arts...)
Renforcer les actions liées à la parentalité				
Consolider les actions autour de la parentalité, notamment pour les parents d'adolescents		X		S'appuyer sur l'action "Etre parents aujourd'hui" et le secteur adolescents du Centre d'animation, l'atelier du CALK. Soutenir les nouvelles initiatives impulsées par et en direction des familles
Veille sur les besoins en mode d'accueil			X	Faire le lien avec le service petites enfance et les structures d'accueil
Renforcer la médiation parents/écoles		X		S'appuyer sur la coordinatrice ZEP, l'école privé St Michel, sur les correspondants de quartier, le centre d'animation, le CALK.
Poursuivre les actions d'insertion sociale et professionnelle				
Appuyer l'activité du Village St Michel		X		Accompagner le Village et ses partenaires . Consolider le poste d'accompagnateur emploi (PLIE) et améliorer les possibilité d'accueil et d'orientation du public
Renforcer les actions favorisant l'accès aux droits		X		Appuyer Promo Femmes et susciter de nouveaux projets et partenariats
Prévenir le décrochage scolaire		X		Relancer l'opportunité d'une veille éducative. Réduire le temps de latence entre la fin de la scolarisation obligatoire et le premier accueil à la Mission Locale, en lien avec les établissements scolaires, le CAIO, la Mission locale, le CALK
Accompagner la mise en place de l'épicerie social		X		Appuyer la constitution d'un réseau partenarial
Renforcer la lisibilité et l'appropriation des dispositifs d'accès aux soins existants.		X		S'appuyer sur les dispositifs existants en travaillant sur des outils de diffusion de l'information. S'appuyer sur le Conseil Local de Santé, le point information santé de la bibliothèque
Sensibiliser les jeunes au monde du travail	X			S'appuyer sur les réponses mises en place par la Mission Locale, le PLIE, la Maison de l'Emploi, ADORA, en lien avec les partenaires socio-éducatifs du quartier (CALK, Centre d'animation, Village St Michel...)
Mener un diagnostic sur les publics en difficulté d'insertion professionnelle	X			Entamer un travail de mutualisation de connaissance des publics(Mission locale, DDTEPF, ANPE, PLIE, PLAJE , Le Village, CALK ...), s'appuyer sur le groupe d'insertion, les Commission technique territoriale (PLIE, MDSI)
AXE 3 : FAVORISER LA TRANQUILLITE PUBLIQUE ET RENFORCER LA PREVENTION				
Actions AXE 3	Positionnement du DSU		Mise en œuvre / Positionnement des	

	A initier	A accompagner / renforcer	Veille / remontée des besoins	partenaires
--	-----------	---------------------------	-------------------------------	-------------

Comment: - en renforçant l'action policière sur des cibles prédéfinies
- en développant les interventions collectives et les actions préventives en direction des publics les plus en difficultés.

Renforcer l'action policière sur des cibles prédéfinies

Monter un groupe de travail sur la question des contrôles de police à répétition des jeunes	x			Mettre en lien la police, le CALK , le centre d'animation
Poursuivre les ilotages			x	Solliciter la police nationale sur la pertinence et la faisabilité de cette action.

Développer les interventions collectives et les actions préventives en direction des publics les plus en difficultés

Accentuer l'occupation du terrain sur les lieux anxiogènes en favorisant la mixité des publics et en garantissant la sécurité et la civilité		x		Maintenir la présence policière, accentuer la médiation sociale, permettre une meilleure appropriation par le public féminin de l'espace public ...
Aller au devant des grands marginaux	x	x		En mettant en place une équipe psychiatrique mobile et en relayant vers le lieu d'accueil culturel pour les jeunes en errance. S'appuyer sur les acteurs socio éducatifs et de santé du quartier (CEID, Samu social...)
Prévenir le sexisme et les violences intra familiales	x			Mettre en place un projet de quartier et inter-quartier. Mettre en place une formation pour les acteurs socio-éducatifs et accompagner des actions en ce sens.
Placer au rang de projet de quartier la prévention de l'usage et du trafic de stupéfiants		x		Renforcer la communication autour des permanences de Cannabis. Envisager une nouvelle action avec le CEID
Prévenir la violence et favoriser la citoyenneté		x		Poursuivre le projet "Vivre ensemble" avec l'école St Michel (ALIFS). Initier des ateliers de pratiques citoyenneté à la SEGPA Cheverus (PRADO)
Prévenir la délinquance pendant les vacances scolaires		x		Accompagner les actions V.V.V : chantiers, séjours, accueil et sorties journées

2.2 CONTRAT LOCAL DE SECURITE ET DE PREVENTION DE LA DELINQUANCE

Cet axe essentiel de la politique de la Ville sera abordé de deux façons au sein du CUCS de Bordeaux : de façon territoriale et plus transversalement pour certaines thématiques.

Les quartiers prioritaires

Les diagnostics de quartier ont révélé la nécessité de poursuivre les actions entreprises dans le dernier Contrat de ville en insistant davantage sur le volet préventif que sur le versant répressif. En effet chacun a constaté une amélioration de la sécurité sur chacun des sites sensibles, toutefois le comportement plus difficile des jeunes générations et de certains groupes de jeunes adultes continue d'être préoccupant. C'est pourquoi chaque plan d'action territorial décline des objectifs adaptés à la réalité du quartier.

Les thématiques prioritaires

Certaines thématiques validées annuellement lors des séances plénières du CLSPD ont bien évidemment une traduction sur un ou plusieurs quartiers. On les retrouvera donc parfois dans plusieurs plans d'actions territoriaux. C'est le cas par exemple de :

- La prévention des toxicomanies, dont l'alcool
- Les actions visant l'accès au Droit, la citoyenneté dont un axe particulier autour de la civilité et l'incivilité
- Les relations filles-garçons et la prévention du sexisme
- La veille éducative
- La médiation par les pairs

Au-delà d'une déclinaison par quartier les autres priorités du CLSPD ayant vocation à constituer le volet Tranquillité Publique et Prévention de la Délinquance du CUCS sont :

- Les jeunes en errance
- L'aide aux victimes, dont les violences faites aux femmes
- La prostitution
- La prévention de la récidive
- La médiation sociale et citoyenne
- Les actions Ville-Vie-Vacances

La Tranquillité Publique

Bien que la réalité de l'insécurité soit en recul, il apparaît de façon récurrente des pics de tensions sur certains territoires. Le réseau constitué au fil des années par l'équipe du CLSPD permet d'avoir ces informations en temps réel afin de pouvoir mobiliser les acteurs à même d'y répondre. L'une des instances les plus réactives sur ce champ est :

- Le bureau mensuel du CLSPD, présidé par le maire adjoint en charge de la prévention et qui réunit les acteurs de la Police, de la Justice, de la Police Municipale, des transports, des bailleurs et de la préfecture.

En cas de problème particulier sur un territoire il est possible de réunir ponctuellement :

- Une cellule de veille restreinte présidée par l' élu de quartier et réunissant les partenaires de terrain de la Police, de la médiation, des centres d'animation et des bailleurs

Si plusieurs indicateurs révèlent une insécurité croissante le Maire peut décider de réunir :

- Un Conseil Local de Prévention et de Sécurité de quartier, élargi aux représentants d'habitants et aux structures de proximité, il dresse le diagnostic des problèmes et priorise des actions sur 6 mois avant d'en faire le bilan.

Enfin,

- L'Observatoire de la Tranquillité publique permet d'objectiver l'évolution de cette problématique à Bordeaux

Il est donc important de réaffirmer ici que cet axe se décline très prioritairement sur les quartiers de la politique de la ville mais sans exclusive. L'entrée par les publics dans le cas des victimes, des violences familiales, des jeunes en errance, de la prostitution, etc. doit prendre toute sa place dans le CUCS de façon transversale.

2.3 CONSEIL LOCAL DE SANTE ET ATELIER SANTE VILLE

Membre du réseau français des Villes Santé de l'OMS, la Ville de Bordeaux développe une démarche originale sur les questions de santé publique afin de promouvoir une santé globale (physique, psychique, et sociale) pour tous, enfants, jeunes, adultes et seniors.

Depuis la première Conférence Locale de Santé en 2000, le Conseil local de santé qui rassemble la Ville et les acteurs locaux des secteurs de la santé et du social (institutionnels, professionnels, associatifs et habitants) élabore et met en oeuvre un programme local de santé.

Les objectifs de ce programme sont de :

> Valoriser les ressources existantes dans le domaine de la santé.

- > Renforcer le travail en partenariat des professionnels.
- > Responsabiliser et sensibiliser la population à l'ensemble des déterminants de la santé (environnement, comportements, ...).
- > Accompagner et mettre en oeuvre des actions de prévention.

Le Conseil Local de Santé est organisé en 4 commissions rassemblant les partenaires par thématiques, et constituant des instances de propositions pour la municipalité, de pilotage d'actions, de ressources sur les thématiques...

Les actions sont mises en œuvre sur l'ensemble du territoire municipal ou sur un quartier, en fonction des besoins et des partenaires associés.

- **La commission « Nutrition »**
- **La commission « Santé des personnes en difficultés »**
- **La commission « Santé des jeunes »**
- **La commission « Prévention et dépistage des cancers »**

Par ailleurs, le Conseil Local de Santé accompagne les projets de quartier autour de la santé comme :

- la mise en place et l'animation des *Points Info Santé* dans les bibliothèques de quartier,
- des actions de prévention et dépistage bucco-dentaire dans les écoles élémentaires situées dans les quartiers prioritaires,
- des projets sur l'hygiène de vie tels que celui qui a abouti à l'édition de *Mon livret de Santé* réalisé avec les classes de la ZEP Bordeaux Sud,
- l'accompagnement d'une action de prévention du VIH Sida par le théâtre avec des jeunes,
- un état des lieux sur la santé des habitants de certains quartiers, ...

Tous les deux ans, la Conférence Locale de Santé *À Bordeaux, la santé, on en parle*, permet d'engager, autour des acteurs locaux, un débat public sur le thème de la santé et la prévention à Bordeaux, d'informer la population sur les ressources locales et de recueillir son avis et ses attentes.

C'est aussi l'occasion, pour le Conseil Local de Santé, de dresser le bilan des actions menées et éventuellement redéfinir ses priorités et axes d'intervention.

Des actions sur les thématiques abordées au sein des Commissions sont déjà engagées sur certains quartiers concernés par le CUCS et apparaissent dans les plans d'action : sur le quartier du Grand Parc (Nutrition, Cancer, Sida, Santé des Jeunes ...), des Chartrons (Forum Santé des Jeunes), du Lac (Nutrition et Activité physique)...

Elles pourront être développées dans le cadre des Ateliers Santé Ville à partir de 2007.

Les Ateliers Santé Ville

Outil de lutte contre les inégalités territoriales et sociales en matière de santé, le dispositif des Ateliers Santé Ville permettra de décliner au mieux le programme local de santé dans les quartiers, en l'adaptant aux besoins spécifiques et en associant au mieux acteurs professionnels, associatifs et habitants.

Cette approche de santé publique est rendue possible par une démarche de développement local, en assurant la territorialisation de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets.

Les acteurs des quartiers pourront bénéficier des programmes, ressources, outils... du Conseil Local de Santé mais les actions seront construites avec les habitants et professionnels des quartiers à partir des besoins et ressources locales.

Les quartiers sur lesquels des problématiques ont déjà été identifiées et sur lesquels des partenaires intéressés à travailler sur la thématique « Santé » ont été repérés, sont ceux du secteur Bordeaux Nord, et en particulier les quartiers du Grand Parc/Chartrons et des Aubiers.

3) PILOTAGE, SUIVI ET EVALUATION

3.1 PILOTAGE STRATEGIQUE

Afin de suivre et d'évaluer les axes stratégiques du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Ville de Bordeaux, un Comité de Pilotage présidé par le Maire ou son représentant se réunira une fois par an.

Il est composé :

- des adjoints concernés et de leurs services
- des élus des quartiers prioritaires
- du Préfet ou de son représentant
- du Président de la CUB ou de son représentant
- du Président du Conseil Régional ou de son représentant
- du directeur de la CAF ou de son représentant
- des représentants des bailleurs
- des représentants des transporteurs : CONNEX, SNCF

3.2 PILOTAGE TECHNIQUE

La mise en œuvre opérationnelle du CUCS repose évidemment sur l'action de la Direction du Développement Social Urbain et particulièrement sur les agents de développement local affectés à chacun des quartiers prioritaires ainsi que sur les agents dédiés aux thématiques de la prévention de la délinquance et de la santé. Par ailleurs, les CLIP (Comités de Liaison Interpartenaires) présidés par le Secrétaire Général Adjoint à la Vie Sociale et à la Citoyenneté continueront de rythmer et de suivre de manière pragmatique le travail de terrain.

3.3 EVALUATION

A l'instar du précédent Contrat de Ville le Contrat Urbain de Cohésion Sociale sera évalué. Chaque année un bilan d'activités sera produit faisant apparaître l'ensemble des actions accompagnées dans les quartiers par la Politique de la Ville.

Par ailleurs, en fin de période une analyse plus fine sera menée portant à la fois sur les projets, leur mise en œuvre, leur impact, les freins rencontrés mais tout autant sur la méthode, l'ingénierie développée sur les quartiers et les effets produits dans nos relations avec les acteurs de terrain.

Le DSU et la Politique de la Ville vus de l'extérieur...

Ce travail a été conduit à partir d'entretiens menés auprès de quelques acteurs de référence, parmi ceux qui sont investis dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique de la Ville à Bordeaux. Ces intervenants ont en commun de travailler en lien avec le service du DSU sur les territoires de la géographie prioritaire.

Si le nombre d'entretiens paraît réduit pour permettre de dégager des enseignements incontestables, on relèvera qu'ils concernent des acteurs :

- agissant dans le cadre de métiers et de cadres d'intervention variés (Centres Sociaux, dispositifs publics éducatifs, projets de renouvellement urbain, démarches culturelles ...),
- investis sur des différents quartiers de la ville,
- qui ont établi des relations variées avec le DSU : comme prestataire, partenaire ...

En ce sens, ces entretiens donnent un aperçu de la diversité des actions conduites autant que la densité de l'intervention du DSU sur les territoires.

Des regards convergents

En premier lieu, les personnes rencontrées manifestent des inquiétudes face au risque de resserrement de la géographie prioritaire sur un nombre réduit de territoires, au recentrage annoncé des thématiques via la nouvelle donne des CUCS. De même, elles font part de craintes face aux menaces de fragilisation de l'édifice qui a été construit, aux incertitudes relatives aux moyens qui seront alloués dans la nouvelle architecture de la Politique de la Ville.

Pour autant, les entretiens n'ont pas été centrés sur « ce que l'on pourrait perdre ». Ils renvoient davantage sur « ce qu'il a été possible de faire » avec le concours de la Politique de la Ville ou encore « ce que l'on n'aurait pas pu faire » sans son intervention. En ce sens, il y a là une reconnaissance du crédit qui lui est apporté aujourd'hui.

Des jugements libres

Au-delà de la disponibilité consentie par les personnes rencontrées lors des entretiens, la liberté de parole et celle des points de vue qui ont été exprimés est à souligner.

Cela exprime sans doute l'importance accordée par les acteurs à la prise en compte de leur expérience et de leur point de vue. Cela marque indéniablement une attente quant à la manière dont un tel travail peut être retranscrit et rendu utile.

1) La Politique de la Ville : une lisibilité et un ancrage territorial reconnus

Pour certains, la Convention Territoriale a façonné la démarche initiale ...

Des acquis importants sont attribués à la méthode d'association des acteurs et à l'énoncé des intentions initiales qui ont encadré le déploiement de la Politique de la Ville sur les quartiers. La Convention Territoriale apparaît pour certains comme la matrice dans laquelle s'est développée la Politique de la Ville.

Pourtant, rien n'était acquis ni gagné d'avance : la légitimité de l'intervention était à construire sur chacun des sites, la pertinence du positionnement imposait au DSU de savoir adopter des stratégies d'intervention différenciées. Le passage à l'opérationnel commandait de franchir des préalables importants. L'intervention devait aussi conjuguer avec des réalités diverses : des sites où la ville n'était pas légitime sur son territoire, des quartiers où les acteurs ne manifestaient pas d'attentes, d'autres où ils « avaient appris à faire sans », des territoires où le partenariat était inexistant ou en crise ; des projets où le DSU n'avait pas de prise sur les changements ...

Pour tous, un important chemin a été parcouru depuis la Convention Territoriale

Pour les acteurs qui la pratiquent depuis maintenant plusieurs années, comme pour ceux qui l'ont découvert en travaillant avec elle, la Politique de la Ville est aujourd'hui clairement repérée. Elle a fait son chemin, les acteurs avec elle.

Elle apparaît comme dispositif doté d'instances repérées, qui présente certaines singularités, notamment :

- un cadre d'action dont le corps de valeurs est identifié autour de la question de « la place des habitants » et de la promotion d'initiatives visant le « vivre ensemble »,
- une écoute, des moyens, des modes de faire : une démarche qui se construit, mais non sans cadre,
- une présence de proximité et une continuité des actions,
- un appui et des ressources qui ne se réduisent pas aux financements : une mise en lien avec des réseaux de partenaires, une aide concrète pour aider à conduire des projets,
- un label qui marque l'intérêt et la reconnaissance portés à une action, notamment vis à vis des acteurs institutionnels.

Aujourd'hui : une identification attachée à la ville

Le déploiement et l'ancrage de la Politique de la Ville sur les quartiers de la géographie prioritaire permettent au DSU d'appréhender les dynamiques et les transformations qui traversent les quartiers sur lesquels il intervient. Cette présence sur les territoires lui permet de connaître et de comprendre les problématiques des quartiers, d'être en prise avec des réseaux d'acteurs multiples. Sa surface d'action est aujourd'hui bien plus large que l'addition des interventions qu'il développe sur les quartiers.

Sur un autre versant, il est reconnu à la Politique de la Ville cette capacité d'intercession et d'interpellation des partenaires extérieurs de la Ville. Cette fonction est perçue comme une véritable plus-value. Elle permet d'assurer nouveaux développements aux projets, d'envisager les conditions de prise en charge par le droit commun ou de rechercher des réponses nouvelles lors des situations de rétractation des financements. Elle permet aussi de modifier les regards institutionnels vis à vis des territoires comme des acteurs mobilisés sur les quartiers. Surtout, elle est l'occasion d'affirmer des stratégies collectives, dans lesquelles les institutions se positionnent à la fois chacune et collectivement.

Cette situation demande à être appréhendée à travers ce qu'elle signifie :

- la Politique de la Ville est aujourd'hui identifiée comme une politique animée par la ville. Elle relève aujourd'hui d'un engagement municipal volontaire et moins, comme c'était le cas auparavant, d'une injonction de l'Etat.
- cette situation « oblige »: alors que la Politique de la Ville est marquée aujourd'hui par l'effacement du Contrat, l'action ne peut ignorer la question des moyens et la capacité à mobiliser les concours des autres collectivités ou institutions (Conseil Régional, Conseil Général, CAF...).

2) Le service DSU : un assembleur social des territoires

Un partenariat de proximité riche et diversifié

Un des acquis attribués à la Politique de la Ville est cette capacité à fédérer des acteurs : « *elle est là pour les faire reconnaître, les mettre autour de la table, les amener à travailler ensemble* ». Dans le même temps, cet énoncé demande à être assorti d'une certaine modestie: ce n'est pas la Politique de la Ville qui fait naître toujours, qui est à la base partout ... Bref elle n'agit pas seule. Sans en rabattre sur son rôle, on doit davantage observer ce qu'elle permet de faire à travers sa présence et son soutien. Sous cet angle, ses apports apparaissent multiples. Certains acteurs ont pu trouver grâce à la Politique de la Ville un « écho » à leurs demandes ou à leurs attentes. D'autres ont pu trouver là un cadre permettant de sortir d'un certain isolement. D'autres ont pu trouver là le moyen de mieux fonctionner, de « saisir de nouvelles entrées ».

Il faut aussi remarquer l'importance attribuée par les acteurs aux démarches de partenariat territorial : l'intervention de la Politique de la Ville consolide les réseaux d'échanges et d'initiatives, ceux-ci étant identifiés comme porteurs de vitalité et de lien social au sein des territoires. Ce maillage ouvre sur une meilleure orientation des réponses sociales sur les quartiers, des actions davantage réactives. Les effets en aval vont à l'inscription des acteurs dans une démarche à laquelle ils sont parties prenantes. Tandis que les actions sont alors mieux comprises et mieux portées. Ce mode d'intervention aboutit également à une qualification croisée des acteurs et de l'action du service DSU. Les uns comme l'autre tirent parti de l'action développée ensemble. L'expérience, l'acquis des actions créent des réflexes dans les habitudes de travail, installent des repères quant aux modes de prise en charge des difficultés ou problèmes éventuels.

Pour autant, le partenariat ne se décrète pas. Sa mise en place ne relève pas de la « baguette magique ». Elle fait appel à un travail de connaissance et de reconnaissance. Pour la Politique de la Ville, il s'agit de créer les conditions permettant de rendre possible le fait de travailler ensemble sur des projets. Ces démarches mobilisent une ingénierie de projet, qui peut s'avérer plus ou moins graduée. Elles prennent souvent appui sur une stratégie de détour ou sur l'innovation sociale (auto-réhabilitation, clause d'insertion à l'image de la démarche initiée dans le cadre de l'ORU Saint-Jean). Mais les réseaux restent cependant fragiles, étant soumis à l'implication des personnes (jeu de la libre adhésion), à la dynamique des mouvements (mobilité professionnelle ...), aux habitudes de travail et aux modes de faire développés dans la durée.

Une expertise territoriale reconnue

Elle est fondée sur l'articulation de plusieurs niveaux d'intervention :

- les Agents de Développement Local : ils ont la connaissance du terrain et des acteurs ; ils sont en mesure de jouer des fonctions de missions de décodage et de décryptage à partir desquelles il leur est possible d'initier des démarches et des projets, de tenir un rôle de relais d'information montante et

descendante, d'identifier des opportunités et des leviers possibles, des porteurs de projets. Ils mènent un travail reconnu d'accompagnement des acteurs, d'instruction et de suivi des actions. Ils s'inscrivent dans une équipe jeune dont la disponibilité est un des éléments clés

- les CLIP : ces instances proposent des lieux où la parole de chacun est reconnue et entendue : « on se sent de vrais partenaires, considérés et respectés ». Leur cadre formel (réunion selon un ordre du jour, établissement de compte-rendus, présence du Directeur Général Adjoint de la Ville...) est perçu comme un atout. Ce sont des lieux d'échanges, de circulation de l'information relative au quartier, à la base de la constitution du réseau d'acteurs.
- les dispositifs (veille éducative, prévention...) présentent l'avantage d'associer « les bonnes personnes au bon endroit ». Il leur est reconnu cette capacité à opérer la distanciation entre l'examen des situations individuelles et l'analyse des problématiques générales. Ils contribuent ainsi à construire le partenariat, dans des contextes où celui-ci ne saurait être imposé.

Proximité et appui aux acteurs

Les entretiens donnent à voir une diversité de registres où l'appui stratégique apporté par le DSU est identifié. Clairement, le soutien apporté n'est pas que financier : « la Politique de la Ville : c'est des sous ; ça n'est pas que des sous ». Elle amène aussi d'autres choses qui facilitent l'action individuelle et collective, notamment :

- la porosité : diffuser, faire circuler l'information, être au courant, pour lever les cloisonnements amis aussi pour permettre de saisir des opportunités
- un dispositif ressources : aide au montage, accompagnement, relais - la souplesse et la réactivité : prendre en compte les évolutions dans la conduite des actions, s'ouvrir des difficultés de mise en oeuvre
- le gain de temps : mobiliser des circuits rapides, éviter les dispositifs chronophages ...

Un capital confiance issu des engagements et des expériences partagées

Les rapports qui régissent le DSU avec les autres acteurs sont fondés sur la confiance et l'engagement. Ils reposent notamment sur :

- une connaissance fine des objectifs et des contraintes des actions portées les acteurs sur les territoires : « ils s'intéressent à ce que nous faisons et savent comment nous le faisons ». De l'autre coté, le positionnement du DSU s'en tient aux « choses tenables » et à leur opérationnalité. L'action se développe alors à travers un pacte de confiance noué à travers la capacité et la volonté à tenir les engagements mutuels.
- une capacité à associer les acteurs dans des démarches partagées, au-delà des hostilités, résistances et clivages. Cette approche peut créer du frottement. Elle n'occulte pas non plus les tensions. Mais elle aboutit à légitimer l'intervention de la ville autant qu'à inscrire les initiatives des acteurs dans un mouvement où ils voient leur place reconnue. C'est un des points forts de la Politique de la Ville : elle permet d'agencer l'action collective dans le respect de chacun. Dans une telle configuration de l'action publique, la ville ne cherche pas à être « l'auteur de la chose ». L'action renvoie à des initiatives partagées qui associent une diversité d'intervenants ou de services. Ce principe d'action est le moteur de la Politique de la Ville.
- Une reconnaissance des attentes mutuelles qui permet de « se dire les choses », prendre des risques, tenir des niveaux d'exigence, se sentir mutuellement engagé. Ces démarches passent par la formalisation : objectifs ou intentions, moyens, indicateurs de résultats. La Direction du DSU est clairement identifiée dans cette fonction de mise en lien et de respect des engagements. Indéniablement, un des moteurs de la Politique de la Ville est la confiance. C'est à partir de ce socle qu'elle prend appui et se déploie. Pour autant, cette entrée peut éprouver des limites lorsqu'elle reste périmètre à certaines thématiques.

3) Des marges de progrès

Le DSU est confronté au paradoxe du dedans/dehors¹ : la capacité d'entraînement du DSU paraît plus forte vis à vis des partenaires externes qu'en interne. Les acteurs aguerris sont peu dupes de cette situation. Ils considèrent que cela fait partie du jeu et des contraintes avec lesquelles chacun doit composer : « ils ne peuvent avancer que là où ils peuvent avancer, mais quand ils se sont engagés, ils l'ont toujours fait ». Bref, il s'agirait d'avancer en externe comme en interne, sans doute plus encore en interne ...

¹ Sans doute cette acception prend-elle appui sur le fait que les entretiens ont été conduits auprès d'acteurs extérieurs à la ville.

Des emboîtements à affirmer

« *On chemine cote à cote ... Il nous faudrait cheminer davantage ensemble ...* ». Les marges de progrès peuvent être identifiées en premier lieu s'agissant de deux dispositifs « jumeaux » du DSU : le PLIE et la Mission Locale.

- vis à vis du PLIE : la moitié des publics du PLIE sont originaires des quartiers de la géographie prioritaire. Cette situation tient à la densité des prescripteurs, plus de 110 associations orientant des publics vers le PLIE. Elle tient aussi à la mobilisation du partenariat social de proximité, portée elle par le DSU. En lui même, le PLIE ne dispose pas d'ancrage sur ces territoires. Les deux dispositifs PLIE et DSU ont donc à travailler ensemble. Cependant, le mode de travail développé jusqu'à présent n'est semble t-il pas totalement abouti pour porter ses pleins effets. Il y aurait sans doute un bénéfice mutuel pour l'action de ces deux dispositifs à agir de manière plus emboîtée, tant l'action de ces deux services se rejoint face aux enjeux de mobilité des publics : animer un travail visant à mobiliser les leviers de développement économique, concevoir plus avant la manière d'inscrire des parcours d'insertion au sein des projets de développement économique, élargir les réponses au-delà des territoires de la géographie prioritaire ... Il s'agirait aussi de « travailler mieux » en précisant les agencements réciproques relatifs à l'information des acteurs en amont, l'émergence et la mise au point des projets, la mise en place des actions, le suivi ...
- vis à vis de la Mission Locale : ciblée sur les 16/25 ans, la Mission Locale met en avant un dispositif d'action territorialisé à travers les « groupes d'insertion », qui recouvre - à l'exception du quartier des Aubiers - celui de la Politique de la Ville. Elle est également structurée autour de services (emploi, formation/vie quotidienne...). Vis à vis du partenariat de terrain comme des thématiques leviers, Mission Locale et DSU travaillent chacun dans le cadre de leurs propres dispositifs. Les articulations se nouent via les CLIP ou les groupes d'insertion. L'intérêt porté à de telles passerelles pourrait être amplifié à travers la recherche de projets visant à construire des points d'appui d'une part à la mobilisation des personnes, d'autre part à leur mobilité, celle-ci étant pensée comme l'accès aux fonctions urbaines hors du territoire de quartier.

Des thématiques à investir

L'action du DSU construit autant l'implication de la ville qu'elle apporte en aval reconnaissance à son action. Les initiatives engagées notamment avec le service Propreté de la ville ou encore avec celui des Espaces Verts donnent à voir la plus-value d'un tel emboîtement. Pour autant, des marges de manœuvre et des opportunités de développement sont identifiées par les acteurs comme constituant des ressources ou des leviers qui permettraient de dynamiser l'action de la Politique de la Ville. Elles prennent appui sur deux considérants :

- d'une part, les quartiers de la géographie prioritaire ont cette singularité que d'être en profonde mutation. Ces transformations (urbaines, sociales, économiques...) proposent des leviers de dynamisation des territoires, mais elles ne font pas nécessairement continuum. Autrement dit, elles n'engendrent pas mécaniquement un développement vertueux. Par ailleurs, elles mobilisent des acteurs, des services ou des institutions qui ne sont pas tous imprégnés des démarches de développement social ou qui n'ont pas pu appréhender les réseaux sur lesquels ils pouvaient prendre appui. Il y a donc un véritable intérêt à inscrire la Politique de la Ville au cœur des projets de développement des quartiers ;
- d'autre part, le positionnement du DSU est perçu comme susceptible ou d'éprouver de réelles limites s'il devait être cantonné à des mesures relevant seulement du champ social. Si l'enjeu est l'affirmation du vivre ensemble et le soutien aux démarches d'implication des habitants sur leur territoire, ces initiatives ont à prendre appui sur une diversité d'entrées et de leviers. Pour le dire vite : « *il faudrait aujourd'hui avoir d'autres ingrédients ...* »

Aussi, le positionnement attendu de la Politique de la Ville se situe à l'interface de nouveaux projets ou thématiques. En ce sens, il y aurait avantage à élargir la surface d'action de la Politique de la Ville en recherchant une action plus emboîtée avec les projets territoriaux structurants sinon un lien plus étroit sur certaines thématiques.

On peut identifier notamment :

- la question urbaine et du logement, identifiée comme cruciale au sein du Projet Social et dont les enjeux sont importants dans certains territoires : Centre Historique, Chartrons, Benauges,
- la manière dont les projets structurants en matière de développement économique pourraient constituer des leviers pour initier et soutenir la mobilité des publics de la géographie prioritaire, dans et hors de ces territoires.

Annexe 1 M. Note sur la démarche de promotion de l'insertion et de l'emploi

Contexte

Dans le prolongement de l'action conduite dans le cadre du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine), la convention du PNRQAD de la Ville de Bordeaux prévoit une clause d'insertion qui garantira le recrutement de personnes issues des quartiers en rénovation.

Les modalités de réalisation des mesures d'insertion en réponse aux exigences de l'ANRU sont présentées ci-après.

Engagement des maîtres d'ouvrages et porteurs de projet

Le porteur de projet Ville de Bordeaux, les signataires de la convention PNRQAD, ainsi que l'ensemble des maîtres d'ouvrages s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Celle-ci prévoit, notamment, l'inscription d'une clause d'insertion sur toutes les opérations cofinancées par l'ANRU.

Ces dispositions feront l'objet d'un plan local d'application spécifique à transmettre dans un délai de six mois à compter de la signature de la convention.

Objectifs d'insertion définis par le porteur de projet

La Ville de Bordeaux souhaite intégrer les dispositions prévues dans le PNRQAD à la démarche de promotion des clauses d'insertion qu'elle a systématisée dans ses marchés publics en application de la délibération du 26 octobre 2009.

Il s'agit d'appliquer les objectifs fixés dans la charte nationale d'insertion de l'ANRU à l'ensemble des travaux d'investissement liés aux opérations du PNRQAD (hors traitement de l'habitat privé dégradé) et cofinancés par la Ville de Bordeaux.

Cette démarche pourrait également être essaimée à l'ensemble des maîtres d'ouvrage impliqués dans le PNRQAD (Conseil Régional d'Aquitaine, Communauté Urbaine de Bordeaux, Conseil Général de Gironde, bailleurs sociaux, InCité, etc.) dont certains sont déjà fortement investis dans l'utilisation des clauses d'insertion comme vecteur de promotion de l'emploi dans les marchés publics.

De même, la gestion urbaine de proximité devra faire l'objet de propositions contribuant au bon fonctionnement des quartiers rénovés et à l'amélioration du cadre de vie des habitants (création de locaux communs, création et gestion d'espaces publics de proximité, organisation de l'entretien des parties communes, etc.). Ces initiatives seront également support d'actions en faveur de l'emploi.

L'ensemble de ces dispositions s'inscriront en complémentarité des actions prévues dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale de la Ville de Bordeaux sur les quartiers couverts par le PNRQAD et dont la mise en œuvre est réalisée par la Direction du Développement Social Urbain de la Mairie de Bordeaux.

Opérations ciblées, supports des actions d'insertion (hors traitement de l'habitat privé dégradé)

- Création de logements sociaux publics
- Espaces publics de proximité
- Equipements publics de proximité

Objectifs d'insertion déployés sur ces opérations

Les objectifs d'insertion seront, au minimum, ceux définis par l'ANRU.

- Un minimum de 5% du nombre total d'heures travaillées sera réservé à un public prioritaire dans le cadre de l'exécution des travaux ou prestations pouvant intégrer une démarche d'insertion au regard de la technicité, de la durée de réalisation et du potentiel de public en insertion mobilisable. La Ville de Bordeaux pourra dépasser cet objectif minimum de 5% en proposant des estimations de 7% pour certaines opérations.
- Un minimum de 10% des embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides de l'ANRU.

Modalités de mise en œuvre de la démarche insertion

Cette démarche obligatoire sera relayée par l'ensemble des maîtres d'ouvrage en utilisant notamment les dispositions prévues par le code des marchés publics (CMP).

Article 14 du CMP :

L'article 14 prévoit que « la définition des conditions d'exécution d'un marché dans le cahier des charges peut viser à promouvoir l'emploi de personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion, à lutter contre le chômage. Ces conditions d'exécution ne doivent pas avoir d'effet discriminatoire à l'égard des candidats potentiels ».

Il s'agit de demander aux entreprises attributaires de réserver une part des heures de travail à une action d'insertion comme condition d'exécution du marché dans le respect des objectifs d'insertion définis par le donneur d'ordre.

L'entreprise, en répondant au marché, s'oblige à en respecter le contenu sans aucune réserve.

Article 30 du CMP :

L'article 30 donne la possibilité d'allouer une partie du marché à des structures d'insertion par l'activité économique agréées par le Comité Départemental de l'Insertion par l'Action Economique (CDIAE).

L'objet même du marché constitue une prestation de service d'insertion et de qualification professionnelle.

Ces services se réalisent sous forme de prestations d'appui et d'accompagnement à l'emploi destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans l'emploi.

Ils prennent appui sur des tâches dont la nature est d'utilité sociale et qui servent avant tout de support d'insertion.

Article 53 du CMP :

L'article 53 permet d'utiliser, parmi les critères d'attribution d'un marché, les performances en matière d'insertion professionnelle des publics en difficulté.

Publics concernés

Les opportunités d'emploi générées par la clause insertion bénéficieront, par ordre de priorité :

- aux habitants des quartiers en rénovation définis par le périmètre de la convention PNRQAD et en difficulté au regard de l'emploi ;
- aux habitants des quartiers ZUS/CUCS, en difficulté au regard de l'emploi ;
- à toutes personnes rencontrant des difficultés d'insertion socioprofessionnelle, en priorité celles ciblées par les politiques publiques de l'emploi, telles que :
 - les demandeurs d'emploi de longue durée, inscrits à Pôle Emploi depuis plus d'un an,
 - les participants des PLIE et notamment du PLIE de Bordeaux,
 - les allocataires du Revenu de Solidarité Active demandeurs d'emploi,
 - les allocataires des minima sociaux,
 - les travailleurs handicapés reconnus par la Maison Départementale des Travailleurs Handicapés,

- les personnes prises en charge par un dispositif de l'insertion par l'activité économique,
- les jeunes sortis sans qualification à l'issue de leur scolarité.

Pilotage, suivi et mise en œuvre des mesures insertion

La Maison de l'Emploi et le PLIE de Bordeaux disposent d'une expérience significative dans l'animation et la gestion de la démarche clause insertion auprès de plusieurs donneurs d'ordre.

1. Dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine de l'îlot Saint-Jean : la Maison de l'Emploi de Bordeaux assure le pilotage de la démarche clause insertion, la gestion opérationnelle étant confiée au PLIE de Bordeaux. Au 31 mai 2010, 22 578 heures insertion ont été réalisées depuis 2005, soit 83% de l'objectif attendu de 27 161 heures. A noter que 12 700 heures insertion sont programmées sur des opérations à venir qui permettront d'aller au-delà des objectifs d'insertion fixés.
2. Le PLIE de Bordeaux a été mandaté par plusieurs donneurs d'ordre pour assurer le suivi des clauses insertion dans leurs marchés : la Ville de Bordeaux et ses établissements publics, le Conseil Régional d'Aquitaine, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la SNCF, le CHU de Bordeaux, les bailleurs sociaux (Aquitanis, Domofrance). Ces différents partenariats ont permis la réalisation de 58 871 heures de travail par un public prioritaire depuis 2007.

En 2010, le PLIE de Bordeaux affiche une programmation de 68 990 heures d'insertion.

Le PLIE sera porté par la Maison de l'Emploi de Bordeaux à partir du 1^{er} janvier 2011 et les équipes d'ingénierie et d'animation seront intégrées dans une structure commune.

Dans le cadre des objectifs d'insertion prévus par les signataires de la convention PNRQAD, la Ville de Bordeaux, porteur du projet, pourra confier au PLIE la mise en œuvre de l'ingénierie du dispositif. Une chargée de mission clause insertion du PLIE de Bordeaux est affectée à cette mission.

L'organisation technique et la structure opérationnelle

L'offre de service du PLIE dans le cadre de la mise en œuvre des clauses insertion se décline comme suit.

- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pendant la phase d'avant projet pour la prise en compte des objectifs d'insertion dans les marchés :
 - identification des marchés supports à l'inscription d'une clause insertion en fonction de la durée, du montant, de la technicité des travaux et du public en insertion mobilisable ;
 - choix du moyen réglementaire adapté, du niveau d'engagement relatif à l'insertion et aide à la rédaction des pièces du marché incluant une clause insertion.
- Conseil aux entreprises lors de la préparation de leur offre.
- Assistance aux entreprises attributaires pour la concrétisation de leurs engagements :
 - aide aux choix des modalités de mises en œuvre des actions d'insertion en cohérence avec les besoins de l'entreprise ;
 - promotion et aide à la mise en relation des structures d'insertion par l'activité économique susceptibles d'être sollicitées ;
 - proposition d'une aide au recrutement : définition des profils de poste, anticipation des besoins de formation et modalités d'accueil des nouveaux salariés.
- Pilotage de l'animation locale au travers de la création d'une structure opérationnelle. Cette structure concourt à l'animation locale de l'ensemble des intervenants impliqués dans la réalisation des objectifs d'insertion.
- Création d'outils de suivi et d'évaluation du dispositif.
- Suivi de la mise en œuvre des clauses et du respect des engagements.

La structure opérationnelle est constituée de représentants de l'équipe locale du Service Public de l'Emploi, des structures d'insertion par l'activité économique et d'associations locales en charge de l'accompagnement des publics en insertion et des représentants des maîtres d'ouvrage.

Sa coordination est assurée par le PLIE de Bordeaux, elle se réunit mensuellement.

Cette structure a pour objectifs de :

- conduire des actions de mobilisation des publics,
- optimiser les procédures de positionnement des publics bénéficiaires des opportunités d'emploi générées par la clause insertion,
- définir des parcours d'insertion cohérents en mutualisant les ressources de l'ensemble des acteurs de l'insertion et de l'emploi,
- suivre et évaluer les actions d'insertion.

Liste non exhaustive des acteurs de l'emploi et de l'insertion mobilisés :

- Maison de l'emploi de Bordeaux/PLIE de Bordeaux
- Pôle Emploi
- Mission Locale Bordeaux Avenir Jeunes
- Structures d'Insertion par l'Activité Economique
- Conseil Général de la Gironde - AGI de Bordeaux
- DIRECCTE
- Direction du Développement Social Urbain de la Mairie de Bordeaux

Evaluation des objectifs d'insertion

Le PLIE de Bordeaux, en lien avec les membres de la structure opérationnelle, transmet au comité de pilotage les indicateurs d'évaluation une fois par semestre :

- nombre d'heures travaillées par type de marché/prestation/opération, type et nature des contrats de travail ;
- typologie des populations bénéficiaires : nombre, sexe, âge, situation à l'entrée dans le dispositif clause insertion ;
- types de structures d'insertion par l'activité économique bénéficiaires ;
- situation des bénéficiaires à la fin des travaux et à 6 mois ;
- embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et la gestion des équipements aidés par l'ANRU.

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - PNRQAD



ANNEXE 2 à la convention partenariale pour la mise en œuvre du PNRQAD de la Ville de Bordeaux 2011-2018

Annexe 2 A. Tableaux financiers et échanciers ANRU, Etat, Anah

ANRU Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

PLAN DE FINANCEMENT 2011-2018 de la convention du projet : 33000/Bordeaux/Cœur de ville

N° de zone PNRQAD (3 caractères) + N° réservé (7 caractères) + N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) + N°Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) + N°Chrono = opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)	N° PROJET : 006		LOCALISATION			CONTRIBUTIONS																DETAIL ANRU		DETAIL MAITRE D'OUVRAGE		ECHANCIER		VI			
	ZONE INTERVENTION			COMMUNE	CODE INSEE	CODE POSTAL																									
	33000/Bordeaux/Cœur de ville			Bordeaux	33063	33000																									
LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	COMMENTAIRE	IMMEUBLES		LOGEMENTS		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	COUT TTC	COUT	Retenu (1)	Ville	EPCI	Conseil Général	Conseil régional	Etat	Europe	Autres financements	Valorisation Pour les familles à bilan	Maître d'ouvrage Fonds Propres et Prêt(s)	ANRU	ANRU		Total des prêt(s)	Dont prêt(s) CDC	Démarrage		Durée en				
		NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SHAB	(1)				%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	ASSIETTE	TAUX DE SUBV.	-1-	-2-	Année	semestre	semestre(s)				
01 REQUALIFICATION DES ILOTS DEGRADEES																															
006 0000000 01 0001 001	26 rue des Menuts	Secteur 1	1		3	033/MNCITE	187 976	187 976	187 976	62 659	33%	31 329	17%								93 988	50%									
006 0000000 01 0002 001	14 rue des Menuts	Secteur 1	1		1	033/MNCITE	44 488	44 488	44 488	17 795	40%	8 898	20%								17 795	40%									
006 0000000 01 0002 002	72 rue des Faures	Secteur 1	1		5	033/MNCITE	213 338	213 338	213 338	71 113	33%	35 556	17%								106 669	50%									
006 0000000 01 0002 003	52-54 rue des Faures	Secteur 1	2		3	033/MNCITE	237 670	237 670	237 670	79 223	33%	39 612	17%								118 835	50%									
006 0000000 01 0002 004	50 rue des Faures	Secteur 1	1		3	033/MNCITE	286 690	286 690	286 690	95 563	33%	47 782	17%								143 345	50%									
006 0000000 01 0002 005	33 rue des Faures	Secteur 1	1		3	033/MNCITE	176 600	176 600	176 600	58 867	33%	29 433	17%								88 300	50%									
006 0000000 01 0002 006	19 rue des Pontets	Secteur 1	1		2	033/MNCITE	40 990	40 990	40 990	16 036	40%	8 018	20%								16 036	40%									
006 0000000 01 0002 007	59 rue C. Sauvageau	Secteur 1	1		2	033/MNCITE	633 200	633 200	633 200	211 067	33%	105 533	17%								316 600	50%									
006 0000000 01 0002 008	61 rue C. Sauvageau	Secteur 1	1		2	033/MNCITE	127 350	127 350	127 350	42 450	33%	21 225	17%								63 675	50%									
006 0000000 01 0002 009	73 rue C. Sauvageau	Secteur 1	1		4	033/MNCITE	235 429	235 429	235 429	78 476	33%	39 238	17%								117 715	50%									
006 0000000 01 0002 010	5 rue du Hamel	Secteur 1	1		6	033/MNCITE	300 478	300 478	300 478	100 159	33%	50 080	17%								150 239	50%									
006 0000000 01 0002 011	12-14-16 rue Nérigeau	Secteur 1	3		16	033/MNCITE	536 708	536 708	536 708	178 903	33%	89 451	17%								268 354	50%									
006 0000000 01 0002 012	47 rue C. Sauvageau	Secteur 1	1		11	033/MNCITE	200 950	200 950	200 950	66 983	33%	33 492	17%								100 475	50%									
006 0000000 01 0002 013	43 rue Carpentier	Secteur 1	1		5	033/MNCITE	471 123	471 123	471 123	157 041	33%	78 521	17%								235 562	50%									
006 0000000 01 0002 014	45 rue Carpentier	Secteur 1	1		10	033/MNCITE	273 519	273 519	273 519	91 173	33%	45 587	17%								136 760	50%									
006 0000000 01 0002 015	8 rue des Allouandiers	Secteur 1	1		4	033/MNCITE	59 777	59 777	59 777	23 911	40%	11 955	20%								23 911	40%									
006 0000000 01 0002 016	1 rue des Ayres	Secteur 2	1		8	033/MNCITE	31 933	31 933	31 933	12 773	40%	6 387	20%								12 773	40%									
006 0000000 01 0002 017	10-11 place Lafargue	Secteur 2	2		3	033/MNCITE	49 176	49 176	49 176	19 670	40%	9 835	20%								19 670	40%									
006 0000000 01 0002 018	11 rue Saint-James	Secteur 2	1		3	033/MNCITE	185 596	185 596	185 596	61 865	33%	30 933	17%								92 798	50%									
006 0000000 01 0001 002	13-15 rue Saint-James	Secteur 2	2		14	033/MNCITE	513 703	513 703	513 703	171 234	33%	85 617	17%								256 852	50%									
006 0000000 01 0001 003	17 rue Saint-James	Secteur 2	1		3	033/MNCITE	41 478	41 478	41 478	16 591	40%	8 296	20%								16 591	40%									
006 0000000 01 0001 004	15 rue Buhon	Secteur 2	1		2	033/MNCITE	82 144	82 144	82 144	32 858	40%	16 429	20%								32 858	40%									
006 0000000 01 0001 005	5 rue Teulière	Secteur 2	1		2	033/MNCITE	142 413	142 413	142 413	47 471	33%	23 736	17%								71 207	50%									
006 0000000 01 0001 006	9 rue Renière	Secteur 2	1		4	033/MNCITE	22 150	22 150	22 150	8 860	40%	4 430	20%								8 860	40%									
006 0000000 01 0001 007	17 rue Renière	Secteur 2	1		2	033/MNCITE	63 083	63 083	63 083	25 233	40%	12 617	20%								25 233	40%									
006 0000000 01 0001 008	6 rue du Soleil	Secteur 2	1		3	033/MNCITE	155 365	155 365	155 365	51 788	33%	25 894	17%								77 683	50%									
006 0000000 01 0001 009	20 cours de l'Yser	Secteur 5	1		4	033/MNCITE	89 015	89 015	89 015	35 606	40%	17 803	20%								35 606	40%									
006 0000000 01 0001 010	94 rue C. Sauvageau	Quartier St Michel / Ste Croix	1		1	033/MNCITE	7 173	7 173	7 173	2 870	40%	1 435	20%								2 868	40%									
006 0000000 01 0001 011	25 rue du Cloître	Quartier St Michel / Ste Croix	1		3	033/MNCITE	56 070	56 070	56 070	22 428	40%	11 214	20%								22 428	40%									
006 0000000 01 0001 012	14 rue de l'Observance	Quartier St Michel / Ste Croix	1		8	033/MNCITE	36 846	36 846	36 846	14 738	40%	7 369	20%								14 738	40%									
006 0000000 01 0001 013	37 rue Rigot	Quartier St Michel / Ste Croix	1		1	033/MNCITE	121 730	121 730	121 730	48 692	40%	24 346	20%								48 692	40%									
006 0000000 01 0001 014	98 cours V. Hugo	Quartier St Michel / Ste Croix	1		4	033/MNCITE	7 505	7 505	7 505	3 000	40%	1 500	20%								3 005	40%									
006 0000000 01 0001 015	9 rue D. Gradis	Quartier St Michel / Ste Croix	1		2	033/MNCITE	221 894	221 894	221 894	88 758	40%	44 379	20%								88 758	40%									
006 0000000 01 0001 016	40 rue J. Guesde	Quartier St Michel / Ste Croix	1		4	033/MNCITE	139 438	139 438	139 438	55 775	40%	27 888	20%								55 775	40%									
006 0000000 01 0001 017	35 rue des Augustins	Quartier Victoire	1		17	033/MNCITE	35 799	35 799	35 799	14 320	40%	7 160	20%								14 320	40%									
006 0000000 01 0001 018	3 rue A. Dumereq	Quartier Victoire	1		9	033/MNCITE	60 199	60 199	60 199	24 080	40%	12 040	20%								24 080	40%									
006 0000000 01 0001 019	22 rue de Candale	Quartier Victoire	1		2	033/MNCITE	560 000	560 000	560 000	222 167	40%	111 084	20%								226 749	40%									
006 0000000 01 0001 020	A définir	Quartier St Michel / Ste Croix	1		10	033/MNCITE	4 051 904	4 051 904	4 051 904	1 467 803	36%	733 901	18%								1 850 200	46%									
006 0000000 01 0001 021	A définir	Quartier St Michel / Ste Croix	1		111	033/MNCITE	4 051 904	4 051 904	4 051 904	1 467 803	36%	733 901	18%								1 850 200	46%									
Sous Total 1 REQUALIFICATION DES ILOTS DEGRADEES							42		300		10 700 000	10 700 000	10 700 000	3 800 000	36%	1 900 000	18%				5 000 000	47%									
02 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																															
006 0000000 02 0001 001	Création d'espaces publics de proximité	Secteurs stratégiques				033/COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	7 000 000		7 000 000	2 250 000	32%	3 700 000	53%								1 050 000	15%	7 000 000	15%			2012	1	10		
Sous Total 2 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE									7 000 000		7 000 000	2 250 000	32%	3 700 000	53%							1 050 000	15%								
03 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																															
006 0000000 03 0001 001																															
006 0000000 03 0001 002																															
Sous Total 3 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																															
04 RESIDENTIALISATION																															
006 00																															

06 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																	
006	0000000	06	0001	001	Halle des Douves	Secteur 3	033/COMMUNE DE BORDEAUX	2 000 000	2 000 000	1 000 000	50%			700 000	35%					300 000	15%	2 000 000	15%					2013	2	4			
					<i>Création d'équipements publics de proximité</i>	Secteurs stratégiques	033/COMMUNE DE BORDEAUX	5 000 000	5 000 000	1 750 000	35%	1 300 000	26%	300 000	6%	500 000	10%			400 000	8%												
					<i>Sous Total 6 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE</i>			7 000 000	7 000 000	2 750 000	39%	1 300 000	19%	1 000 000	14%	500 000	7%			400 000	6%												
07 EQUIPEMENTS A FINALITE "ECONOMIQUE"																																	
006	0000000	07	0001	001	Revitalisation du tissu commercial	Complément à l'OUIC	PARTICULIERS	2 600 000	2 600 000	300 000	12%	200 000	8%			300 000	12%			100 000	4%												
					<i>Sous Total 7 EQUIPEMENTS A FINALITE "ECONOMIQUE"</i>			2 600 000	2 600 000	300 000	12%	200 000	8%			300 000	12%			100 000	4%												
08 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET																																	
006	0000000	08	0001	001	Communication / Concertation		033/COMMUNE DE BORDEAUX	600 000	600 000	300 000	50%																						
006	0000000	08	0001	002	Etude de définition du projet urbain		033/COMMUNE DE BORDEAUX	1 400 000	1 400 000	700 000	50%																						
					<i>Sous Total 8 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET</i>			2 000 000	2 000 000	1 000 000	50%																						
TOTAL								29 300 000	10 700 000	29 300 000	10 100 000	34%	7 100 000	24%	1 000 000	3%	800 000	3%			500 000	2%											
PM opérations déjà financées :																																	

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
- le semestre au cours duquel elle démarre
- la durée de l'opération exprimée en nombre de semestres sous la forme d'un entier (ex: 2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestres soit 12 mois)

LIBELLE DE L'OPERATION	Commentaire	Nombre de logements	dont PLUS	dont PLAI	MAITRE D'OUVRAGE	COÛT Assiette éligible (€)	Etat Droit commun CUB délégataire	%	VILLE	%	CUB	%	CG	%	CR	%	CDC	%	Autres (ADEME,prêts CDC, bailleurs...)	%	CALENDRIER
Production de logements sociaux publics																					
26 rue des Menuts	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
14 rue des Menuts	Réhabilitation	1	1	0	Bailleurs sociaux	150 000	10 000	7%	9 000										131 000		
72 rue des Faures	Réhabilitation	5	3	2	Bailleurs sociaux	750 000	62 000	8%	45 000				20 000						623 000		
52-54 rue des Faures	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
50 rue des Faures	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
33 rue des Faures	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
19 rue des Pontets	Réhabilitation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
59 rue C. Sauvageau	Réhabilitation et surélévation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
61 rue C. Sauvageau	Réhabilitation	2	2	0	Bailleurs sociaux	300 000	20 000	7%	18 000										262 000		
73 rue C. Sauvageau	Réhabilitation	4	3	1	Bailleurs sociaux	600 000	46 000	8%	36 000				10 000						508 000		
5 rue du Hamel	Réhabilitation	6	4	2	Bailleurs sociaux	900 000	72 000	8%	54 000				20 000						754 000		
12-14-16 rue Nérigeau	Construction neuve	16	11	5	Bailleurs sociaux	2 400 000	190 000	8%	144 000				50 000		48 000				1 968 000		
47 rue C. Sauvageau	Réhabilitation	11	7	4	Bailleurs sociaux	1 650 000	134 000	8%	99 000				40 000						1 377 000		
43 rue Carpenteyre	Construction neuve	5	3	2	Bailleurs sociaux	750 000	62 000	8%	45 000				20 000		15 000				608 000		
45 rue Carpenteyre	Construction neuve	10	7	3	Bailleurs sociaux	1 500 000	118 000	8%	90 000				30 000		30 000				1 232 000		
8 rue des Allamandiers	Réhabilitation	4	3	1	Bailleurs sociaux	600 000	46 000	8%	36 000				10 000						508 000		
1 rue des Ayres	Réhabilitation	8	5	3	Bailleurs sociaux	1 200 000	98 000	8%	72 000				30 000						1 000 000		
10-11 place Lafargue	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
11 rue Saint-James	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
13-15 rue Saint-James	Réhabilitation	14	9	5	Bailleurs sociaux	2 100 000	170 000	8%	126 000				50 000						1 754 000		
17 rue Saint-James	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
15 rue Buhan	Réhabilitation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
5 rue Teulère	Réhabilitation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
9 rue Renière	Réhabilitation	4	3	1	Bailleurs sociaux	600 000	46 000	8%	36 000				10 000						508 000		
17 rue Renière	Réhabilitation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
6 rue du Soleil	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
20 cours de l'Yser	Réhabilitation	4	3	1	Bailleurs sociaux	600 000	46 000	8%	36 000				10 000						508 000		
94 rue C. Sauvageau	Réhabilitation	1	1	0	Bailleurs sociaux	150 000	10 000	7%	9 000										131 000		
25 rue du Cloître	Réhabilitation	3	2	1	Bailleurs sociaux	450 000	36 000	8%	27 000				10 000						377 000		
14 rue de l'Observance	Réhabilitation	8	5	3	Bailleurs sociaux	1 200 000	98 000	8%	72 000				30 000						1 000 000		
37 rue Bigot	Réhabilitation	1	1	0	Bailleurs sociaux	150 000	10 000	7%	9 000										131 000		
98 cours V. Hugo	Réhabilitation	4	3	1	Bailleurs sociaux	600 000	46 000	8%	36 000				10 000						508 000		
9 rue D. Gradis	Réhabilitation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
40 rue J. Guesde	Réhabilitation	4	3	1	Bailleurs sociaux	600 000	46 000	8%	36 000				10 000						508 000		
35 rue des Augustins	Réhabilitation	17	11	6	Bailleurs sociaux	2 550 000	206 000	8%	153 000				60 000						2 131 000		
3 rue A. Dumercq	Réhabilitation	9	6	3	Bailleurs sociaux	1 350 000	108 000	8%	81 000				30 000						1 131 000		
22 rue de Candale	Réhabilitation	2	1	1	Bailleurs sociaux	300 000	26 000	9%	18 000				10 000						246 000		
A définir	Réhabilitation	10	7	3	Bailleurs sociaux	1 500 000	118 000	8%	90 000				30 000						1 262 000		
Site des remparts	Réhabilitation	33	22	11	Bailleurs sociaux	4 950 000	396 000	8%	297 000				110 000						4 147 000		
Site des remparts	Construction neuve	20	13	7	Bailleurs sociaux	3 000 000	242 000	8%	180 000				70 000						2 508 000		
Site André Meunier	Construction neuve	40	27	13	Bailleurs sociaux	6 000 000	478 000	8%	360 000				130 000		57 000				4 975 000		
A définir	Réhabilitation	18	12	6	Bailleurs sociaux	2 700 000	216 000	8%	162 000				60 000						2 262 000		
Total		300	200	100		450 000	3 600 000		2 700 000		0		1 000 000		150 000		0		37 550 000		

LIBELLE DE L'OPERATION	Commentaire	Nombre de logements	MAITRE D'OUVRAGE	COÛT Assiette éligible (€)	Anah Droit commun CUB délégataire	%	VILLE	%	CUB	%	CG	%	CR	%	CDC	%	Autres (ADEME,prêts CDC,bailleurs...)	%	CALENDRIER
Intervention sur l'habitat privé																			
<i>OPAH RU - Propriétaires bailleurs</i>	<i>habitat indigne et très dégradé</i>	175	Propriétaires privés	9 375 000	3 281 250	35%	2 175 000	23%	779 500	8%	472 500	5%					2 666 750	28%	
<i>OPAH RU - Propriétaires bailleurs</i>	<i>autres</i>	125	Propriétaires privés	3 750 000	1 000 000	27%	375 000	10%	437 500	12%	315 000	8%					1 622 500	43%	
<i>OPAH RU - Propriétaires occupants</i>	<i>habitat indigne et très dégradé</i>	55	Propriétaires privés	2 150 000	1 075 000	50%	277 500	13%			190 240	9%					607 260	28%	
<i>OPAH RU - Propriétaires occupants</i>	<i>autres</i>	100	Propriétaires privés	2 000 000	700 000	35%	200 000	10%			30 480	2%					1 069 520	53%	
<i>Volet hôtels meublés</i>		145	Propriétaires privés	600 000	420 000	70%	60 000	10%	60 000	10%							60 000	10%	
Total		600		17 875 000	6 476 250		3 087 500		1 277 000		1 008 220						6 026 030		
Ingénierie																			
<i>Etude pré-opérationnelle OPAH RU</i>			Commune de Bordeaux	96 900	48 450	50%	15 450	16%	15 000	15%	18 000	19%							
<i>Etude pré-opérationnelle volet hôtels meublés</i>			Commune de Bordeaux	70 000	35 000	50%	8 500	12%	8 500	12%	18 000	26%							
<i>Suivi-animation</i>			Commune de Bordeaux	1 000 000	400 000	40%	180 000	18%	300 000	30%	120 000	12%							
Total				1 166 900	483 450		203 950		323 500		156 000								
TOTAL				19 041 900	6 959 700		3 291 450		1 600 500		1 164 220								

Tableau récapitulatif global

	THEMATIQUES	ACTIONS	OBJECTIFS QUANTITATIFS	MAITRISE D'OUVRAGE	COÛT Assiette éligible (Millions €)	FINANCEMENTS (Millions €)								CALENDRIER	
						PNRQAD			Ville	Partenaires					
						ANRU	ANAH Droit commun CUB délégataire	Etat Droit commun CUB délégataire		CUB	CG	CR	CDC		Autres (ADEME, prêts CDC, bailleurs...)
LOGEMENT PRIVE	OPAH RU dont volet Hôtels Meublés	Réhabilitation de logements privés	300 logements conventionnés privés 155 logements PO ou en accession	Ville / Particuliers	19		7		3,3	1,6	1,1	0,1	0,1	5,8	2011-2016
		Restructuration de chambres d'hôtels meublés	145 chambres	Ville / Particuliers			37%							Particuliers	
	Total		600		19		7		3,3	1,6	1,1	0,1	0,1	5,8	
LOGEMENT SOCIAL PUBLIC	Production de logement social public PLUS/PLAi	Acquisition-amélioration par la restructuration d'îlots et d'immeubles dégradés	200 PLUS 100 PLAi	InCité, bailleurs sociaux	45			3,6	2,7		1	0,9		36,8	2011-2018
	Total		300		45			3,6	2,7		1	0,9		36,8	
	Déficit d'opérations de restructuration d'îlots	Financement des bilans d'opérations de restructurations d'îlots	Démolition 30 logements pour la production de logements sociaux	InCité, bailleurs sociaux	10,7	5 47%			3,8	1,9 surcharge					2011-2018
Total				10,7	5			3,8	1,9						
CADRE DE VIE	Création d'espaces publics de proximité	Aménagement du site des remparts	m ²	CUB	2	0,3 15%			0,7	1					2014-2016
		Aménagement d'un espace public de proximité secteur Ste Croix / St Michel	m ²	CUB	2	0,3 15%			0,5	1,2					2012-2014
		Aménagement d'un espace public de proximité secteur Marne/Yser	m ²	Ville	1	0,15 15%			0,55	0,3					2013-2015
		Aménagement d'un espace de proximité secteur André Meunier	m ²	Ville / CUB	2	0,3 15%			0,5	1,2					2014-2016
		Total				7	1,05			2,25	3,7				
SERVICES PUBLICS DE QUARTIER	Création d'équipements publics de proximité	Espace associatif la Halle des Douves	m ²	Ville	2	0,3 15%			1		0,7				2013-2015
		Espace à vocation culturelle	m ²	Ville	2	0,3 15%			0,6	0,6		0,3		0,2	2014-2016
		Espace à vocation petite enfance	m ²	Ville	1	0,15 15%			0,35		0,3			0,2	2012-2014
		Espace à vocation sportive	m ²	Ville	2	0,3 15%			0,8	0,7		0,2			2012-2014
		Total				7	1,05			2,75	1,3	1	0,5		0,4
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Revitalisation du tissu commercial	Restructuration des pieds d'immeuble d'axes structurants	2500 m ²	Particuliers	2,6	0,4 15%			0,3	0,2 77€/m ²		0,3	0,1	1,3	2011-2016
	Total				2,6	0,4			0,3	0,2		0,3	0,1	1,3	
INGENIERIE	Communication et concertation	Mise en place d'un plan d'actions (prestation et supports)		Ville	0,6	0,3 50%			0,3						2010-2013
	Total				0,6	0,3			0,3						
	Etudes	Projet urbain		Ville	1,4	0,7 50%			0,7						2010-2013
Total				1,4	0,7			0,7							
Total général			900 logements m² espaces publics m² équipements 2 500 m² commerces		93,30	8,50	7,00	3,60	16,10	8,70	3,10	1,80	0,20	44,30	
Total PNRQAD						19,10									

Annexe 2 B. Planning prévisionnel et séquentiel de réalisation des opérations

	2010									2011									2012	2013	2014	2015-2018
	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept				
<u>Elaboration d'un porter à connaissance Aurba</u>																						
<u>Etude anthropologique</u>																						
<u>Elaboration et mise en œuvre du projet urbain (PU) centre ancien</u>																						
Elaboration du projet urbain du centre ancien (mission 1)																						
Mise à jour du plan guide (mission 6)																						
Etudes pré opérationnelle sur des îlots tests (missions 2 et 3)																						
Etudes pré-opérationnelle d'OPAH RU-compléments (mission 4)																						
Suivi de la mise en œuvre opérationnelle du PU : mission d'architecte-urbaniste conseil/ateliers du centre (mission 5)																						
<u>AMO pilotage du PNRQAD</u>																						
<u>Communication / Concertation sur projet le projet urbain centre ancien</u>																						
Phase d'élaboration de la stratégie																						
Mise en œuvre du plan de communication et concertation																						
<u>Mise en œuvre opérationnelle du PNRQAD</u>																						
Suivi-animation OPAH RU																						
Restructuration d'îlots																						
Espaces publics de proximité																						
Equipements publics de proximité																						
Revitalisation commerciale																						

- Présentations
- ◆ Validations

Annexe 2 C. Cahier des charges des consultations lancées pour les études pré-opérationnelles d'OPAH RU et hôtels meublés

Extrait du CCTP Mission d'étude, d'assistance et de conseil pour l'élaboration et la mise en œuvre du projet urbain du centre ancien de Bordeaux

MISSION 4 : COMPLEMENTS A L'ETUDE PREOPERATIONNELLE D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH RU) (4 mois)
--

Les compléments à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU feront l'objet d'un bon de commande ferme et seront lancés dès le démarrage de la mission du prestataire, parallèlement à l'élaboration du projet urbain.

La mission consiste à **compléter l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU** réalisée par la SEM InCité en 2008 ; cela implique de valider la pertinence du périmètre proposé, adapter les objectifs quantitatifs et qualitatifs aux nouvelles priorités de l'ANAH, intégrer des volets lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique, et de revoir la maquette financière avec les différents partenaires.

La présente mission d'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU sera centrée sur les aspects habitat. En effet, les orientations en matière de renouvellement urbain seront explicitées dans le cadre de la définition du projet urbain et des études pré-opérationnelles d'îlots tests ; celles-ci pourront également réajuster voire réorienter les objectifs de l'OPAH RU.

L'objectif est de lancer le suivi-animation de l'OPAH RU intégrant un volet de traitement des hôtels meublés, qui fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle indépendante, courant du premier semestre 2011 après consultation des différents opérateurs.

L'étude pré-opérationnelle réalisée par InCité comprend :

- un diagnostic très complet du territoire concernant la dynamique du marché immobilier, la complexité d'intervention en centre historique et un zoom sur le secteur Marne/Yser intégré dans le périmètre proposé pour la future OPAH,
- la définition des enjeux,
- une proposition de dispositif opérationnel présentant les outils et moyens sous forme de fiches actions.

Les compléments demandés à cette étude sont les suivants.

- Compléter le volet habitat indigne

A partir du repérage d'immeubles dégradés déjà réalisé dans la précédente étude, il s'agira de proposer un descriptif technique général du bâti aboutissant à la définition de typologies. Un échantillon représentatif de chacune des typologies fera l'objet d'une analyse technique approfondie concernant la nature et le coût estimatif des travaux, ainsi que la situation sociale et financière des propriétaires et des occupants. Cette étude permettra d'extrapoler, à l'échelle de l'ensemble du territoire d'étude, sur le nombre de logements indignes à traiter et les moyens d'accompagnement à mettre en place (aides financières, accompagnement social, relogements).

Un travail avec le Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (SCHS) en particulier, sera mené pour définir les modalités d'un partenariat pour le traitement de l'habitat indigne dans la phase opérationnelle.

- Elaborer un volet précarité énergétique

Une situation de précarité énergétique est définie par une consommation énergétique importante dans un logement occupé par des personnes à faibles ressources.

Ces situations sont souvent liées à des situations d'habitat insalubre. Le repérage pourra être complété avec le fichier FSL des impayés d'énergie et les fichiers CAF concernant les ressources des ménages. Une évaluation énergétique sera réalisée sur un échantillon représentatif de l'ordre de 10 logements (qui pourra être le même que pour l'habitat indigne) afin de déterminer le nombre de

logements à traiter dans le cadre de la précarité énergétique, le type de travaux à prévoir et les financements nécessaires.

Un travail avec les acteurs de la précarité énergétique (FSL, CAF, travailleurs sociaux, réseau RAPPEL,...) sera mené afin de définir les modalités d'un partenariat pour le traitement de cette problématique dans la phase opérationnelle.

- Redéfinir les objectifs quantitatifs et qualitatifs en fonction des nouvelles priorités de l'Anah et du PNRQAD. Ces objectifs resteront centrés sur l'habitat.
- Revoir les engagements financiers de chaque partenaire en fonction des nouveaux objectifs définis et des priorités et règlements d'intervention de chacun.

CCTP Mission d'étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat sur les hôtels meublés bordelais

Exposé des motifs

Depuis le début de l'année 2008, la Ville de Bordeaux a mis en place une mission pour le « traitement des chambres et hôtels meublés insalubres et dangereux ». Dans ce cadre, une visite systématique des établissements meublés bordelais a été effectuée, après un recensement grâce à un croisement de différents fichiers existants dans les services de la mairie. Ces établissements ont fait l'objet d'un diagnostic technique, juridique, administratif et financier qu'il convient aujourd'hui de mener à terme afin d'envisager la mise en place d'un programme animé spécifique au traitement de ces hôtels meublés.

Il ressort de ce diagnostic, après visite d'une cinquantaine d'établissements, que :

- 39 sont encore en activité, soit environ 500 chambres,
- 19 ont fermé, dont 6 par arrêtés de police.

Sur les 39 hôtels meublés encore en activité, 11 hôtels peuvent être considérés comme vétustes et près de 30% des chambres sont de qualité médiocre. Par ailleurs, aucun des 39 hôtels ne respectera les nouvelles normes de sécurité incendie exigibles en 2011 ; ils risquent alors de fermer.

Or, ces hôtels meublés, quel que soit leur état, ont majoritairement une fonction sociale que la Ville de Bordeaux souhaite conserver.

Jusqu'à présent, l'action publique sur les hôtels meublés s'est traduite à Bordeaux par la mise en œuvre de procédures coercitives au titre de la sécurité et de la salubrité, pouvant aboutir à la fermeture des établissements (c'est dans ce cadre qu'ont été fermés 9 établissements).

Prenant en compte les atouts d'un tel parc social, voire très social, mais aussi sa disparition progressive, la Ville de Bordeaux souhaite le soutenir par une intervention publique visant à aider les propriétaires et/ou les exploitants à réhabiliter leurs biens.

Cette intervention devrait, a minima, permettre leur mise aux normes de sécurité incendie exigibles en 2011 quand ils sont Etablissements Recevant du Public de 5^{ème} catégorie, l'objectif étant, si la Ville de Bordeaux est accompagnée dans sa démarche par l'ensemble des acteurs publics en charge de l'habitat, du logement, de l'hébergement et de l'action sociale, d'aller vers une réhabilitation pérenne de ces structures.

De plus, il existe des alternatives au statut d'hôtel, ce qui permettrait de supprimer le classement en Etablissements Recevant du Public de 5^{ème} catégorie pour aller vers une exploitation de résidence hôtelière à vocation sociale, de location meublée, voire d'habitat.

Bien évidemment, quand cela s'avère possible, la Ville de Bordeaux souhaite remettre sur le marché les hôtels meublés fermés, une fois réhabilités.

Par ailleurs, le choix de Bordeaux parmi les villes éligibles au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) offre à la Ville une opportunité exceptionnelle d'intervenir de manière globale sur son centre ancien ; c'est dans ce cadre que sera traitée la problématique spécifique des hôtels meublés.

En effet, l'objectif du PNRQAD, nouveau dispositif expérimental mis en place par l'Etat, est de définir une politique globale et volontariste de requalification des quartiers anciens dégradés, en traitant simultanément les dimensions urbaines, sociales et environnementales.

Ainsi, il devrait permettre tout à la fois de traiter les bâtis les plus dégradés grâce à une intervention foncière sur des îlots d'habitat dégradé et de réhabiliter des logements privés, de développer l'offre de logement social public, de redynamiser les commerces et activités, de favoriser les aménagements et équipements de proximité.

Le périmètre du PNRQAD retenu contient 11 des 39 hôtels en activité et 4 des 19 hôtels fermés.

Il convient donc d'engager une étude pré-opérationnelle au lancement d'un programme animé (de type OPAH) afin de traiter ce parc social et très social composé d'hôtels meublés en activité ou fermés. Le traitement des hôtels meublés constituera un volet spécifique de la future OPAH RU dont l'étude pré-opérationnelle est lancée simultanément au présent marché, dans le cadre de l'élaboration du projet global de requalification du centre ancien.

Le prestataire est chargé de réaliser une étude qui comprendra deux phases distinctes.

ARTICLE 1 : INTITULE ET OBJET DU MARCHE

La présente mission a pour objectif général l'exécution d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les hôtels meublés bordelais, en vue de la mise en œuvre d'un volet spécifique Traitement des hôtels meublés dans la future OPAH RU.

Les missions confiées au titulaire sont réparties en deux phases :

- la réalisation d'un diagnostic complémentaire sur l'ensemble des hôtels meublés bordelais,
- la proposition d'un dispositif opérationnel pour traiter l'ensemble des hôtels meublés.

Le référent du prestataire sera la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine. Le prestataire travaillera en collaboration étroite avec le prestataire de l'étude de définition d'un projet urbain pour le centre ancien, qui réalisera notamment l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, et celui de l'étude anthropologique sur le centre ancien.

ARTICLE 2 : CONTENU DU MARCHE

La mission du prestataire couvrira l'ensemble des hôtels meublés de la Ville de Bordeaux, même si le périmètre de la future OPAH RU sera plus restreint.

PHASE 1 : DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE (2 MOIS)

Sur la base du diagnostic réalisé et mis à disposition du prestataire par la Ville, ce dernier aura deux types de missions.

1. Les hôtels meublés en activité

Le prestataire prendra contact avec le propriétaire et l'exploitant de chaque établissement afin de cerner les exploitants désireux d'accompagner l'évolution de leur activité vers un accueil de longue durée à caractère social (de type résidence principale) par opposition à ceux dont la clientèle resterait essentiellement touristique (hôtel sans étoile, souvent de type routard).

Cette étude pré-opérationnelle doit permettre :

- d'identifier et de distinguer les établissements dont l'activité présente un caractère social compte tenu des types d'occupation, des publics accueillis et des tarifs pratiqués des autres hôtels ;
- de compléter et d'éclairer le diagnostic réalisé sur certains éléments techniques, financiers, juridiques, clefs d'entrée pour passer en phase projet (équipements préexistants, estimation du chiffre d'affaires, date et montant du bail commercial,...) ;
- de réaliser un diagnostic social des publics accueillis dans chacun des hôtels (ancienneté, ressources, taux d'effort, difficultés spécifiques, handicap,...) et identification des exploitants en tiers payant de la CAF ;
- de mesurer, pour certains propriétaires et/ou exploitants, leur souhait et leur capacité à faire évoluer leur statut, prenant en compte tout ou partie des prestations hôtelières habituelles et de leur évolution possible ;
- de valider techniquement l'application des réglementations en fonction de la nature de chaque projet (RHVS, location meublée, appartement, hôtel type pension de famille,...) : ERP de 5^{ème} catégorie, décence, Règlement Sanitaire Départemental, et plus généralement Code de la Santé Publique, Code de la Construction et de l'Habitation, Règlement Général d'Administration de l'Anah,..., ainsi que les impacts en termes de travaux pour une mise en conformité a minima ;

- d'évaluer les montants financiers en jeu (travaux et subventions) en fonction du régime Anah retenu (habitat) ou d'autres financements spécifiques aux activités commerciales (hôtels) ;
- de rédiger les termes du volet Traitement des hôtels meublés qui sera intégré à la future convention d'OPAH RU, en lien avec les partenaires et incluant les objectifs, les coûts et les enveloppes financières avec possibilité d'un fléchage pour la future OPAH RU.

2. Les hôtels meublés fermés

Sur les 39 hôtels meublés ayant fait l'objet du diagnostic préalable réalisé depuis 2008, certains ont été reconvertis en résidences hôtelières, d'autres ont muté vers de l'habitat privé ou public, mais plus d'une dizaine sont fermés et vacants, voire à vendre.

Pour l'ensemble des hôtels meublés fermés, le prestataire prendra contact avec les propriétaires afin d'évoquer le devenir des immeubles bâtis dans une perspective de remise sur le marché de logements sociaux ou très sociaux, voire de production d'hébergement public ou privé ; les différentes possibilités seront étudiées avec la Ville et l'ensemble des partenaires afin de définir la solution la mieux adaptée.

Dans les deux cas, le prestataire prendra contact avec le propriétaire et l'exploitant de chaque établissement, cette démarche visant à identifier clairement le choix du statut définitif après réhabilitation du bâti.

A l'issue de cette phase, le prestataire devra avoir repéré précisément les propriétaires et/ou exploitants désireux de s'inscrire dans un projet compatible avec les financements de l'Anah.

PHASE 2 : PROPOSITION D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL (2 MOIS)
--

Le prestataire devra être en mesure de :

- définir les objectifs :
 - qualitatifs et quantitatifs pour le traitement de l'ensemble des hôtels meublés repérés, en activité ou fermés, en lien avec les nouvelles priorités de l'Anah,
 - par type de structure,
 - par type de travaux : performance énergétique, sortie d'insalubrité, de non décence, mise aux normes ERP, réhabilitations simples, adaptations pour s'inscrire dans les normes de structures de sortie possibles, ...
 - d'un futur programme animé réunissant, de par sa spécificité, l'ensemble des acteurs publics traitant de l'hébergement, du logement et de l'habitat ;
- évaluer les enveloppes financières nécessaires à l'atteinte de ces objectifs avec chacun des partenaires financiers potentiels (Anah, Ville de Bordeaux, CUB, Conseil Général, Conseil Régional, CILG, CAF, ...), ceci en fonction de leurs priorités et de leur règlement d'intervention, soit dans le cadre du droit commun, soit dans un cadre spécifique à la problématique des hôtels meublés (négociation, décision à prendre) ;
- définir les particularités du suivi-animation pour le volet spécifique de traitement des hôtels meublés dans le cadre de la future OPAH RU ;
- définir précisément les modalités de prise en compte du volet énergétique et l'organisation du relogement temporaire ou définitif des éventuels occupants ;
- proposer un dispositif et des outils de suivi et d'évaluation du traitement des hôtels meublés bordelais.

Le prestataire rédigera, en lien avec le prestataire réalisant l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, le volet traitement des hôtels meublés bordelais.

Cette convention devra notamment :

- identifier les projets de réhabilitation d'hôtels meublés, inclus dans le périmètre du PNRQAD et de l'OPAH-RU II de Bordeaux, notamment pour les interventions lourdes nécessitant du portage foncier, de la démolition reconstruction,...
- prévoir un volet social traitant notamment de l'hébergement temporaire ou du relogement des occupants des hôtels meublés pendant et après les travaux.

Il est rappelé, d'une façon générale, que les hôtels meublés ne constituent pas de l'habitat classique, en raison de :

- la complexité des cadres réglementaires et légaux qui les régissent : activité commerciale, valorisation d'un fonds de commerce, bail commercial, gestion en location-gérance,...
- de la diversité des situations recensées,
- de la présence d'occupants ayant des droits et souvent assimilables à des publics en difficulté.

Dans ce cadre, le prestataire devra prendre en compte quelques spécificités révélées par le diagnostic réalisé par la Ville, et notamment :

- les incidences fiscales d'un changement de statut pour un loueur en meublé professionnel, qu'il soit propriétaire ou exploitant, voire les deux simultanément ;
- le respect des enjeux économiques et financiers des exploitants dans le cadre d'un équilibre de compte d'exploitation ;
- la spécificité technique liée au respect de la réglementation des ERP de 5^{ème} catégorie, aux travaux d'amélioration et à ceux permettant l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées ;
- la particularité des baux d'occupation relevant de la location meublée ;
- une approche sociale permettant de dresser un diagnostic du profil d'occupation pour chaque établissement.

ARTICLE 3 : MODALITES DE SUIVI

La **maîtrise d'ouvrage** de la mission objet du présent marché est assurée par la Ville de Bordeaux. Le chef de projet Habitat indigne et logement temporaire sera le référent du prestataire.

Le prestataire fera un point régulier, selon des modalités à préciser, avec le chef de projet tout au long de sa mission.

Un **Comité de pilotage** sera composé des différents partenaires financeurs. Il se réunira trois fois au cours de la mission :

- au démarrage de l'étude pour le lancement de la mission,
- à la fin du deuxième mois pour la validation de la phase 1,
- à la fin de l'étude pour le rendu et la validation des propositions à inscrire dans la convention d'OPAH RU.

Un groupe de travail rassemblant les financeurs potentiels du programme se réunira au moins deux fois pour travailler sur le projet de convention.

Un **Comité technique** sera composé de représentants de l'ensemble des partenaires.

Il se réunira au moins trois fois afin de suivre l'avancée de la mission du prestataire et de préparer les Comités de pilotage.

ARTICLE 4 : DOCUMENTS A RENDRE

A la fin de chaque phase, le prestataire remettra un rapport en trois exemplaires sous format papier, dont un reproductible et un CD-Rom avec les documents aux formats word, excel, power point, pdf, jpeg ou compatible. Il remettra également, à la fin de la mission, le résultat détaillé sous forme de 58 sous-dossiers des prestations accomplies pour chaque situation.

ARTICLE 5 : LISTE DES DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Les documents suivants sont mis à disposition des candidats :

- Carte des hôtels meublés sur la Ville de Bordeaux
- Zoom sur le périmètre PNRQAD
- Synthèse diagnostic Ville sur la situation des hôtels meublés

Préalablement au démarrage de l'opération, les documents suivants seront remis au prestataire :

- une cinquantaine de fiches d'établissements, indiquant pour chacun des éléments diversifiés concernant la propriété, le bâti, les équipements existants, des travaux de salubrité et de sécurité à réaliser, le fonctionnement de l'établissement,...
- un reportage photo pour chaque hôtel
- un tableau de bord actualisé des procédures en cours
- le bilan de la première OPAH RU
- le dossier de candidature au PNRQAD

Annexe 2 D. Programmation et localisation de la production de logements locatifs sociaux

PNRQAD - PRODUCTION LOGEMENT SOCIAL CPA


12/10/2010

Quartier	PRI	N°	Voie	année achat	prix achat	€ / m² U acquis	Nombre logts EDL	Frais acq ^s	Eviction commerciale	Nb relog	Relogement	Sécurisation passive	Frais de gestion	coût démol	année démol	travaux avant revente	état	
				8² U acquis														
Saint Michel	St Eloi Salinières	19	Pontets	405	2003	85 000	210	1 811		1	5 000	1 170	4 250				10 623 réalisé	
Saint Eloi	St Eloi Salinières	1	Ayres	432	2003	184 624	427	6 112		0	0		9 231				140 000 prévu	
Saint Michel	St Eloi Salinières	26	Menuts	362	2005	220 000	608	4 243		4	20 000		12 284	36 000	2 010		1 125	
Saint Eloi	St Eloi Salinières	17	Saint James	255	2005	78 300	307	2 092		0	0	1 152	3 671					
Saint Eloi	St Eloi Salinières	11	Saint James	316	2006	220 000	696	2 798		1	5 000	1 476	6 345					
Saint Michel	St Eloi Salinières	52+54	Faures	363	2009	78 000	215	3 900	65 000	14	70 000	1 560	3 900	52 400	2 011			
Saint Eloi	St Eloi Salinières	13+15	Saint James	955		557 200	583	15 110		0	0	1 440	5 000				120 000 prévu	
Saint Michel	St Eloi Salinières	14	Menuts	55		122 500	2 227	6 125		0	0		6 125				25 000 en cours	
Saint Eloi	St Eloi Salinières	15	Buhan	172	2010	184 700	1 074	9 235		1	5 000	780	9 235					
Saint Eloi	St Eloi Salinières	17	Renière	136	2010	139 600	1 026	11 168		0	0	975	6 980					
Saint Eloi	St Eloi Salinières	5	Teulère	165	2010	182 500	1 106	9 125		1	5 000		9 125					
Saint Michel	St Eloi Salinières	50	Faures	253,5	2010	355 000	1 400	5 400	40 000	3	15 000	5 000	17 750	19 000	2 011			
Saint Eloi	St Eloi Salinières	6	Soleil	198	2010	281 500	1 422	26 945		0	0		14 075					
Saint Michel	St Eloi Salinières	72	Faures	301,5	2011	301 500	1 000	15 075		0	0	780	15 075					
Saint Eloi	St Eloi Salinières	10 11	F.Lafarque	160	2011	107 200	670	5 360	30 000	0	0		5 360					
Saint Michel	St Eloi Salinières	33	Faures	200	2011	200 000	1 000	6 000		0	0		10 000					
Saint Eloi	St Eloi Salinières	9	Renière	320	2011	98 880	309	4 944		3	15 000		4 944					
Saint Michel	St Michel Ste Croix	45	Carpenteyre	716	2003	144 863	202	1 864		1	5 000		16 110	179 000	2 011			
Saint Michel	St Michel Ste Croix	73	Sauvageau	484	2007	400 000	826	20 813		0	0	2 160	6 500					
Saint Michel	St Michel Ste Croix	43	Carpenteyre	359	2007	190 000	529	2 633		0	0	10 440	2 880	268 750	2 011			
Saint Michel	St Michel Ste Croix	12+14+16	Nérigean	884	2007	444 000	502	5 076		0	0		22 200	203 500	2 011			
Saint Michel	St Michel Ste Croix	8	Allamandiers	300	2008	235 800	786	3 170		2	10 000	910	6 000					
Saint Michel	St Michel Ste Croix	94	Sauvageau	36	2008	40 250	1 118	1 116		0	0		4 025				30 000 prévu	
Sainte Croix	St Michel Ste Croix	47	Sauvageau	559,5	2010	476 720	852	14 302		0	0		14 302					
Saint Michel	St Michel Ste Croix	5	Hamel	560	2010	448 000	800	22 400		14	70 000		22 400	17 500	2 012			
Saint Michel	St Michel Ste Croix	61	Sauvageau	170	2010	170 000	1 000	8 500		1	5 000		8 500					
Saint Michel	St Michel Ste Croix	59	Sauvageau	700	2010	490 000	700	24 500		1	5 000		24 500	150 000	2 012			
Saint Michel		25	Cloître	450	2003	163 945	364	2 178		0	0		8 197				42 103	
Saint Michel		14	Observance	380	2003	248 623	654	7 511		0	0		12 431				60 000 prévu	
Sainte Croix		40	J.Guesde	251	2007	310 000	1 235	23 540		0	0		5 000					
Saint Michel		37	Bigot	128	2009	58 580	458	4 300		2	10 000	780	6 000					
Victoire		35	Augustins	860	2009	322 116	375	4 969		7	35 000	12 510	30 000					
Victoire		3	Dumercq	231,5	2009	190 000	821	3 500		0	0	1 620	9 500					
Marne Yser		20	Yser	350	2009	300 000	857	21 543			0	975	4 000					
Sainte Eulalie	Immeuble			350	2010	420 000	1 200	21 000			0		21 000					
Saint Michel		98	Victor Hugo	380	2010	310 000	816	9 300		3	15 000		15 500					
Victoire		22	Candale	72	2010	111 800	1 553	5 590		0	0		5 590				72 000 prévu	
Sainte Eulalie	Immeuble			350	2011	420 000	1 200	21 000			0		21 000					
Saint Michel		9	D.Gradis	97		139 000	1 433	6 950		0	0		6 950				15 000 prévu	
				14 015		9 625 331	687		0	374 994	135 000	64	320 000	43 728	424 040	926 150	16 089	521 101

PNRQAD - PRODUCTION LOGEMENT SOCIAL CPA

Honos	Impôts et taxes	Ingénierie	Prix de revient prévisionnel	Prix revient/m2	année vente	S² U vendus2	Prix mise en vente	TVA a/marge	Prix TTC	€ TTC /m² U vendu	Résultat net	Nombre logements pgm	Nombre logements à créer	Activités écos
	7 493	9 743	125 090	596	2010	434	85 000	0	85 000	434	-40 090	2	2	
5 000	42 193	33 574	420 733	974	2013	900	388 800	38 821	427 621	990	-31 933	8	8	
4 455	13 287	26 582	337 976	1 724	2011	765	150 000	0	150 000	765	-187 976	3	3	60
0	24 723	8 039	117 978	463	2011	300	76 500	0	76 500	300	-41 478	3	3	42
0	22 497	22 280	280 396	887	2011	300	94 800	0	94 800	300	-185 596	3	3	84
21 400	14 790	15 180	261 130	1 126	2011	101	23 460	0	23 460	101	-237 670	3	3	
15 000	15 722	70 731	800 203	838	2011	300	286 500	0	286 500	300	-513 703	14	14	152
3 750		15 738	179 238	3 259	2013	2 450	134 750	1 201	135 951	2 472	-44 488	1	1	
0		19 394	228 344	1 328	2011	850	146 200	0	146 200	850	-82 144	2	2	
0	6 000	13 960	178 683	1 314	2011	850	115 600	0	115 600	850	-63 083	2	2	
0		19 163	224 913	1 363	2011	500	82 500	0	82 500	500	-142 413	2	2	
10 000	6 000	38 940	472 090	2 292	2012	900	185 400	0	185 400	700	-286 690	3	3	71
		30 845	353 365	1 785	2012	1 000	198 000	0	198 000	1 000	-155 365	3	3	
0		31 658	364 088	1 208	2011	500	150 750	0	150 750	700	-213 338	5	5	53
0		11 256	129 176	807	2012	500	80 000	0	80 000	500	-49 176	3	3	
		20 600	236 600	1 972	2012	500	60 000	0	60 000	700	-176 600	3	3	
0		10 382	134 150	419	2012	350	112 000	1 602	113 602	355	-22 150	4	4	
26 850	25 674	35 258	434 619	486	2011	180	161 100	0	161 100	180	-273 519	10	10	
2 300	3 656	40 000	475 429	1 601	2010	808	240 000	0	240 000	808	-235 429	4	4	
21 400	7 517	48 278	551 898	1 230	2011	180	80 775	0	80 775	180	-471 123	5	5	
30 525	15 097	68 310	788 708	563	2012	180	252 000	0	252 000	180	-536 708	16	16	
0		23 897	279 777	1 036	2010	815	220 000	0	220 000	815	-59 777	4	4	89
4 500	2 607	7 475	89 973	2 499	2013	2 300	82 800	8 121	90 921	2 526	-7 173	1	1	
0		49 102	554 425	991	2011	632	353 475	0	353 475	632	-200 950	11	11	119
2 625		49 053	631 978	1 239	2012	650	331 500	0	331 500	650	-300 478	6	6	
0		17 850	209 850	1 272	2012	500	82 500	0	82 500	500	-127 350	2	2	
22 500		68 700	785 200	4 133	2012	800	152 000	0	152 000	800	-633 200	2	2	
4 210	16 574	21 244	258 453	574	2013	850	382 500	42 410	424 910	944	124 047	3	3	
0	37 892	31 613	398 070	1 048	2013	900	342 000	16 830	358 830	944	-56 070	8	8	
0		33 354	371 894	2 055	2010	829	150 000	0	150 000	829	-221 894	4	4	
453	5 830	5 903	91 846	718	2010	430	55 000	0	55 000	430	-36 846	1	1	
5 000	18 750	33 209	461 554	537	2011	375	322 116	0	322 116	375	-139 438	17	17	
0	1 777	19 000	225 397	974	2011	819	189 599	0	189 599	819	-35 799	9	9	
1 048	11 344	30 105	369 015	958	2011	727	280 000	0	280 000	727	-89 015	4	4	150
0		44 100	506 100	1 446	2011	800	280 000	0	280 000	800	-226 100	5	5	
	6 000	31 930	387 730	1 020	2012	700	266 000	0	266 000	700	-121 730	4	4	80
10 800		20 019	225 799	3 136	2013	2 300	165 600	9 449	175 049	2 431	-60 199	2	2	
0		44 100	506 100	1 446	2012	800	280 000	0	280 000	800	-226 100	5	5	
2 250		16 320	186 470	1 922	2013	1 845	178 965	6 471	185 436	1 912	-7 505	2	2	
194 086	318 228	1 157 300	13 904 939	992		30 160	7 413 190	124 804	7 538 094	250	-6 491 750	198	197	899