



PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE

Opération isolée La Bastide - Benauges Secteur Aubiers - Cracovie

Convention 2010-2013

Décembre 2010

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE	3
PREAMBULE	3
Historique et contexte général du projet	3
Objectifs généraux du projet	7
Titre I - LES DÉFINITIONS	9
Titre II - LE PROJET	10
Article 1 - Le contenu du projet urbain.....	10
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble.....	11
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet	12
TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU	12
Article 4 - Les opérations financées au titre du présent protocole d'intervention	12
4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet	12
4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social.....	13
4-3 Intervention sur les espaces et les équipements publics de proximité	14
Article 5 – Le remembrement foncier.....	14
Article 6 - L'échéancier de réalisation	14
Article 7 - Le plan de financement des opérations.....	15
Article 8 - Les engagements financiers des signataires	15
Article 9 - Application et modalités de suivi.....	15
Article 10 - Les avenants au protocole	16
Article 11 - Signalétique des chantiers.....	16
SIGNATURES	17
COMPOSITION DES ANNEXES	18

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Il est convenu entre,

L'Etat, représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué Territorial de l'ANRU, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

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

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par le Président,

L'O.P.A.C Aquitanis, représenté par le Directeur Général, maître d'ouvrage,

La S.A. Coligny, représentée par le Directeur Général, maître d'ouvrage,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par le Directeur Régional,

ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

1/ Rive droite, la Bastide-Benauges

Au regard de la dynamique de développement de la rive droite, la Ville de Bordeaux a engagé dès 2006 une étude de renouvellement urbain sur le quartier de la Bastide-Benauges en partenariat avec l'Etat, l'ANRU (opération isolée 2005), la Communauté Urbaine et les bailleurs concernés.

Cette étude préalable visait à resituer le quartier de la Benauges au sein du territoire de la Bastide en définissant des principes et des schémas d'organisation, et à réaliser une étude de programmation urbaine, technique, juridique et financière, pouvant aboutir à un projet de renouvellement urbain et l'élaboration d'un dossier visant à solliciter l'intervention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Dans le cadre de l'étude, des « **diagnostics en marchant** » ont été réalisés avec des groupes d'habitants afin d'identifier certains conflits d'usage ou d'aborder des questions d'esthétique urbaine.

Des groupes de travail thématiques (évolution urbaine, équipements et gestion urbaine de proximité,...) ont également été constitués avec les représentants d'associations de locataires et de commerçants, des gestionnaires d'équipements afin de parvenir à un diagnostic partagé.

Une enquête sociale a enfin été menée sur les logements de la Cité Blanche (bailleur : SA Coligny) par le biais de questionnaires (taux de retour satisfaisant de 48%) pour offrir la possibilité aux habitants de s'exprimer librement - et individuellement - sur leur logement, leur immeuble et, a fortiori, leur quartier.

Cette étude est aujourd'hui achevée et une première phase opérationnelle a été identifiée, objet du présent protocole.

Le contexte

Fort d'environ 3 000 habitants, le quartier de la Benaugue se caractérise par une vocation résidentielle affirmée. Il est néanmoins doté d'équipements dont le rayonnement dépasse les limites du quartier : crèche et halte-garderie, collège J. Ellul, bibliothèque de quartier, centre social et culturel avec un pôle « danse » structurant, conservatoire de musique, centre commercial (1 650 m²), piscine Galin. Certains équipements situés dans le quartier ou à proximité peuvent même accueillir des manifestations importantes (stade Galin, salle Jean Dauguet) ou servir à un territoire large (piscine Galin).

Il est identifié en tant que quartier prioritaire du Contrat de Ville et classé en Zone Urbaine Sensible.

Le parc de logements à caractère social de la cité de la Benaugue est géré par deux organismes :

- l'O.P.A.C. Aquitanis (572 logements : cité Pinçon), de faible densité (30 logements à l'hectare),
- la S.A. Coligny (548 logements rachetés à la S.B.U.C. en 2003 : cité Blanche), de forte densité (155 logements à l'hectare), qui est également propriétaire du centre commercial.

Dans le cadre de l'étude relative de renouvellement urbain sur le quartier de la Benaugue, lancée par la Ville en 2006, le diagnostic rendu en mars 2007 a mis en évidence les problématiques socio-économiques suivantes.

Les personnes seules et les familles monoparentales sont en forte progression (respectivement 16,6% et 17,1% des ménages). Les couples avec enfants restent nombreux (41,5%). Les ménages étrangers habitant le quartier de la Benaugue représentent 25% des allocataires de la CAF du quartier, contre 11% sur le reste de la commune. La part des ménages relevant d'une nationalité hors CEE est en progression (+ 6% en 7 ans).

Le niveau de ressources est faible (30% des habitants perçoivent un minimum social et 18,6% le RMI). Cette fragilité économique est plus marquée dans le parc de Coligny. Elle est particulièrement importante pour les emménagés récents (69% ont des revenus inférieurs à 39% des plafonds HLM). Certains bâtiments de la SA Coligny accueillent des populations particulièrement fragiles (dans le bâtiment D et les tours, 80% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 39% des plafonds HLM).

Pour Aquitanis le phénomène est identique avec une hiérarchisation sociale au sein du parc.

La typologie des logements et les évolutions démographiques entraînent un phénomène de sous occupation des logements (49% du parc est constitué de T4 et plus contre 14% de T1-T2).

Les faibles taux de rotation et de vacance traduisent une situation de tension du marché locatif en particulier social. Le nombre de refus après visite en particulier sur certains bâtiments montre une problématique d'attractivité de ce parc et ce, malgré des loyers faibles.

C'est particulièrement le cas sur la cité Blanche (Coligny) où les loyers se situent aux environs de 3 à 4 €/m². En revanche, les charges collectives sont fortes, illustrant l'ancienneté du bâti.

Il se situe au cœur de la rive droite qui fait l'objet de profondes mutations urbaines.

De nombreux projets d'aménagement sont programmés et l'ensemble de la plaine rive droite est susceptible d'accueillir 39 000 nouveaux habitants d'ici vingt ans. L'Opération d'Intérêt National Euratlantique notamment, qui s'étend sur un secteur de 738 ha dont 129 ha sur Bordeaux rive droite, vise à définir une stratégie de développement économique, urbain et métropolitain ; la mise en œuvre de ce projet d'ampleur aboutira à la création de nombreux logements, bureaux, locaux d'activités, commerces et équipements. Le quartier de la Benaugue étant inscrit dans le périmètre de réflexion de l'OIN, mais pas dans son périmètre opérationnel, ne doit pas rester en marge de ce futur développement.

D'autre part, sur les franges du quartier Bastide-Benaugue, les différents projets d'infrastructure (bouclage des boulevards avec la réalisation des nouveaux franchissements de la Garonne, travaux liés au bouchon ferroviaire de Bordeaux et à la mise en service de la LGV) vont générer à terme une augmentation sensible du trafic et une hausse corrélative des nuisances, notamment sonores.

La S.A. Coligny, qui a racheté en 2003 ce patrimoine à la S.B.U.C., s'est interrogée rapidement sur la pérennité de plusieurs de ses bâtiments dont la remise à niveau est indispensable (confirmée par les études de bruit menées par R.F.F.).

Les problématiques rencontrées sur le quartier, confirmées par le diagnostic de l'étude (vieillesse, paupérisation des populations résidentes,...) risquent d'être accentuées par la dynamique de développement instituée sur les autres secteurs.

Il paraît donc primordial d'intégrer ce secteur dans le processus de mutation de la plaine rive droite.

Les enjeux pour la Ville

Sur la base du diagnostic, les enjeux du quartier de la Benaugue doivent pouvoir s'inscrire :

- **à l'échelle même du quartier** : en assurant le renouvellement social et urbain de la Benaugue sur des principes de développement durable et son renforcement en tant que site de centralité, et en développant des liaisons inter-quartiers avec Cenon et Floirac ;
- **à l'échelle de la ville et l'agglomération** : en inscrivant ce secteur dans la dynamique de mutation urbaine de la rive droite, conformément aux objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communautaire, afin notamment d'éviter l'exclusion de ce quartier de la dynamique de développement qui sera créée par l'Opération d'Intérêt National Euratlantique.

2/ Rive gauche, secteur Aubiers-Cracovie

Le contexte

Quarante hectares sont identifiés en tant que ZUS, comptant 3 566 habitants (population municipale - RGP 2006) et 1 200 résidences principales dont 99,7 % sont des HLM. Ce quartier fait partie des 10% les plus pauvres de France avec un revenu médian de 546 € (le seuil de pauvreté est à 880 € d'après l'INSEE 2006) et il souffre d'une très forte stigmatisation (étude remise à la Ville de Bordeaux par le cabinet COMPAS-TIS en mai 2009).

Des choix structurants en matière de TCSP doivent être faits. La poursuite des réflexions liées au futur TCSP qui empruntera l'avenue Lucien Faure et le pont Bacalan-Bastide, ou la requalification de la Place Latule, point nodal d'accroche entre le secteur Aubiers-Cracovie, les Bassins à flot et Ginko, sont des questions qui se posent aujourd'hui avec acuité. De ce fait, plusieurs études ont été ou vont être lancées par la Communauté Urbaine concernant le réaménagement d'axes viaires (place Latule, rue Lucien Faure) et la desserte en transport en commun (prolongement tramway ligne C, tram-train du Médoc et TCSP Cracovie – Rive droite via le pont Bacalan Bastide).

A plus petite échelle, le secteur Aubiers-Cracovie est situé sur l'arc de développement durable du projet urbain « Bordeaux 2030 » qui a pour but de promouvoir une ville durable. La Ville de Bordeaux a élaboré en 2009 un nouveau projet urbain en vue de pouvoir accueillir 100 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cette volonté se traduit concrètement par la mise en évidence d'un arc de développement durable qui regroupe les opérations d'aménagement envisagées et qui doit jouer le rôle de catalyseur du développement de la ville.

Ainsi, aujourd'hui, les Aubiers n'apparaissent plus seulement comme un secteur de renouvellement urbain au sens « politique de la ville », mais aussi comme un potentiel foncier important et stratégique pour une future opération d'aménagement, grâce notamment au marché de définition lancé par la Ville en juillet 2007. Ce marché de définition, portant sur le secteur Aubiers Cracovie, en partenariat avec l'Etat, l'ANRU (opération isolée 2007), Domofrance, Aquitanis et la CDC n'avait pas uniquement pour ambition de travailler sur une opération de rénovation urbaine, mais sur un secteur plus large que les deux résidences des Aubiers et du Lac.

En janvier 2008, les trois équipes retenues dans le cadre des marchés de définition ont présenté des intentions de projets en conclusion de la première phase des études. A l'issue de la phase 1, les partenaires avaient retenu un certain nombre de principes pour le développement de Bordeaux Nord et plus particulièrement du secteur Aubiers-Cracovie.

a) A l'échelle de Bordeaux Nord

- La friche ferroviaire, élément stratégique pour le renforcement du réseau de circulation du quadrant nord-ouest de l'agglomération
- L'hypothèse d'implantation d'un pôle d'échange majeur attenant au quartier Aubiers-Cracovie

- Le réaménagement du secteur de Latule et le positionnement de ses connexions avec le réseau de circulation qui dessert le quartier
- La mise en valeur de la percée végétale du Lac à la Garonne via les Bassins à flot

b) A l'échelle du quartier

- Le développement de programmes de construction au Sud de la résidence des Aubiers
- La création d'une façade urbaine et active le long de l'avenue de Laroque
- L'ouverture du cours des Aubiers vers les allées de Boutaut et la place Latule
- Un nouveau maillage d'équipements publics pour le quartier
- La requalification du patrimoine bâti du quartier
- La requalification des espaces ouverts des résidences et la clarification des circulations piétonnes

Un programme de référence a été établi en novembre 2008, puis validé par les partenaires des études, afin de préciser les orientations de la maîtrise d'ouvrage pour l'engagement de la seconde phase. Les intentions retenues étaient les suivantes :

- le projet renforcera la fonction résidentielle du Lac et développera la fonction tertiaire et les activités de commerces et services dans le quartier en profitant de ses disponibilités foncières importantes,
- les équipes proposeront une évolution du bâti existant qui privilégie sa réhabilitation et marginalise la démolition en y recourant dans le seul intérêt du projet urbain d'ensemble,
- le projet contribuera à clarifier les limites entre espaces publics et privés dans le site actuel des Aubiers en traitant les pieds d'immeubles et l'accessibilité des bâtiments, en donnant un sens et une qualification aux espaces ouverts du quartier, en proposant une meilleure gestion du stationnement résidentiel,
- le désenclavement du quartier devra s'opérer par une refonte du schéma de circulation à l'échelle de Bordeaux Nord et un renforcement des liens entre les résidences Aubiers, Lac et l'opération Berge du Lac,
- la valorisation des qualités végétales du site sera un fondement du projet, en particulier pour la prairie des Aubiers qui devra être envisagée comme un lieu emblématique du futur quartier,
- le projet proposera une démarche de développement durable complète, en intégrant notamment la dimension sociale dans le phasage des actions, en montrant le rôle des habitants et de l'ensemble des autres acteurs dans le processus de renouveau du quartier.

Le 19 juin 2009, le jury a désigné l'équipe Dusapin-Leclercq lauréate du marché de définition. Le projet proposé par cette équipe a notamment mis en évidence les capacités du secteur Aubiers-Cracovie à participer à l'arc de développement durable par l'accueil de nouvelles populations (3 000 logements).

Les enjeux

Si le marché de définition a ouvert de nouvelles perspectives de réflexion, il n'a pas pour autant permis de déboucher sur une opération d'aménagement et aucune décision de faire n'a à ce jour été prise par les pouvoirs publics. **L'enjeu est donc de donner un signal fort, indiquant que la transformation du quartier est engagée, par la réalisation d'actions concrètes et visibles en cœur de quartier, aptes à amorcer le changement nécessaire et venant conforter les projets déjà arrêtés.**

Cet enjeu devra se traduire concrètement au final par :

- une stratégie de pilotage et un mode de gouvernance partagés par l'ensemble des acteurs concernés,
- une stratégie d'aménagement opérationnelle partagée par ces mêmes acteurs.

Il doit permettre aux maîtres d'ouvrage concernés :

- d'amorcer le renouveau du quartier par des interventions à caractère opérationnel,
- de préciser et d'amender le cas échéant le parti d'aménagement urbain du plan-guide élaboré lors du marché de définition.

3/ Les démarches de gestion urbaine de proximité

Sur les deux secteurs, une démarche de gestion urbaine de proximité a été lancée depuis plus d'un an. Cette démarche se fait en concertation avec les habitants, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie. Elle permettra de mettre en œuvre des actions d'accompagnement au projet de renouvellement urbain à venir.

Objectifs généraux du projet

1/ Rive droite, la Bastide-Benauge

Objectifs généraux

▪ **Positionner le quartier dans le fonctionnement urbain de la rive droite**

Le quartier de la Benauge est concerné par de nombreuses évolutions urbaines sur la rive droite de l'agglomération bordelaise dans les prochaines années (le pont Bacalan-Bastide et son raccordement au boulevard Joliot Curie, l'émergence de la ZAC des quais de Floirac et celle de Bastide Niel de l'autre côté de l'avenue Thiers, l'Opération d'Intérêt National Euratlantique). Ainsi, il doit s'inscrire dans cette dynamique et voir, notamment, son rôle d'entrée de ville valorisé.

▪ **Recomposer le quartier suivant des principes de développement durable**

Ce projet doit être l'occasion d'appliquer des principes de développement durable sur un quartier d'habitat social à Bordeaux. Des principes comme la gestion des déplacements (desserte du quartier par un TCSP, modes de déplacements doux), la gestion des ressources naturelles par l'introduction de mesures de traitement des eaux, le développement de constructions permettant une réduction des consommations énergétiques peuvent aisément trouver leur place dans un projet de recomposition urbaine.

▪ **Diversifier et densifier les fonctions urbaines du quartier**

Le quartier de la Benauge joue déjà un rôle important dans l'offre d'équipements et services sur la rive droite. Cette fonction pourrait être confortée en s'appuyant notamment sur le centre commercial existant. Le projet devra intégrer le départ programmé du collège Jacques Ellul en 2016 et prévoir la destination des locaux et de l'emprise foncière libérés.

▪ **Préserver l'offre de logements sociaux, tout en diversifiant l'offre d'habitat**

Le quartier joue un rôle essentiel dans l'offre de logements sociaux de Bordeaux. Cependant, l'état de vétusté de certains bâtiments rend nécessaire une réhabilitation lourde voire la démolition de certains bâtiments ; d'autre part, l'implantation de certains immeubles peut empêcher toute évolution urbaine du quartier, donc justifier une démolition. Dans les deux cas, le relogement des habitants concernés, donc la construction préalable de logements, est indispensable au démarrage de quelque projet de renouvellement urbain que ce soit, afin de maintenir, a minima, l'offre sociale existante et assurer la faisabilité du projet.

Ces objectifs généraux font l'objet d'actions qui devront s'adapter aux évolutions du contexte.

Objectifs opérationnels

Afin de répondre aux objectifs précédemment évoqués, la Ville envisage à la fois de lancer une étude pré-opérationnelle afin de mettre à jour les propositions de l'étude de renouvellement urbain lancée en 2006 et de mettre en œuvre les premières actions opérationnelles permettant d'amorcer une dynamique de renouvellement du quartier.

L'étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie doit permettre de :

- définir le rôle du secteur Joliot Curie, auquel appartient le quartier de la Benauge, au sein de la rive droite, proposer une stratégie d'aménagement et élaborer un plan-guide ;
- répondre aux enjeux de diversification sociale et fonctionnelle du secteur ;
- faire des propositions opérationnelles en matière de rénovation urbaine.

Les premières actions opérationnelles consistent en :

- la création d'une nouvelle aire de jeux sur le quartier afin de libérer une emprise stratégique pour la construction de logements individuels ;
- la construction de logements à proximité du quartier de la Benauges afin d'anticiper les interventions lourdes sur le bâti et de reloger les habitants.

2/ Rive gauche, secteur Aubiers-Cracovie

Objectifs généraux

▪ Intégrer le quartier dans la ville constituée

Le quartier des Aubiers, sorti de terre au début des années 1970, était à l'origine un morceau de ville isolé du tissu urbain dense du centre ville. Aujourd'hui, la donne est en train de changer : le secteur Aubiers-Cracovie est situé à la limite de la ville constituée, entouré par de nombreuses opérations d'aménagement. La mise en service du tramway sur les allées de Boutaut, les zones d'aménagement de Ravezies, des Bassins à flot ou de la Berge du Lac sont autant de projets qui viennent se greffer autour de ce secteur et qui donnent corps à de nouvelles limites de la ville constituée.

L'environnement urbain du quartier des Aubiers a en effet été modifié par la réalisation à ce jour presque complète de la ZAC Ravezies et du programme des allées de Boutaut. Mais le contexte urbain va changer encore plus radicalement dans les cinq prochaines années, avec :

- l'engagement de la première phase du projet Ginko (700 logements, livrés en 2012),
- la réalisation des premiers îlots des Bassins à flot (900 à 1 000 logements pour la première phase).

L'arrivée du tramway a modifié l'impression d'enclavement de ce quartier mais les habitants sont restés très repliés sur eux-mêmes. L'arrivée de Ginko crée par ailleurs des inquiétudes auxquelles il est aujourd'hui nécessaire de répondre en donnant un signe fort d'intervention sur ce quartier.

▪ Appliquer de manière concrète les principes du développement durable

Ce projet doit être l'occasion d'appliquer des principes de développement durable sur un quartier d'habitat social à Bordeaux. Les modalités envisagées de mise en œuvre du développement durable, qui comprendront à la fois les composantes économiques, sociales, environnementales et urbaines, seront prises en compte pour chacune des actions envisagées dans le cadre de la présente convention.

▪ Développer une mixité urbaine et sociale

Le quartier des Aubiers présente une monofonctionnalité « logement » affirmée. Le marché de définition avait ainsi mis en exergue que le quartier souffrait d'un déficit d'animation (commerces, loisirs, activités économiques). C'est pourquoi la réalisation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions, en vue d'augmenter la mixité fonctionnelle et la mixité résidentielle (pour rendre possible les parcours résidentiels) du quartier sont prônées.

Ces objectifs généraux font l'objet d'actions qui devront s'adapter aux évolutions du contexte.

Objectifs opérationnels

Au regard du contexte précédemment évoqué, la Ville envisage d'une part de lancer une étude pré-opérationnelle permettant de préciser les orientations définies par le marché de définition et, d'autre part, de créer une amorce au renouvellement du quartier.

Ainsi, deux opérations préalables à l'étude sont envisagées dans le cadre de la présente convention :

- La démolition des 12 logements d'Aquitans, situés en surplomb du cours des Aubiers, afin de faciliter le bouclage viaire sur les allées de Boutaut, ceci dans le but de désenclaver le quartier et de rendre plus perceptible la plaine des Aubiers ;
- La réhabilitation du terrain de football qui est une demande récurrente des habitants et qui intervient en parallèle du travail mené avec la déléguée du Préfet et les associations pour remonter le club de football des Aubiers.

L'étude pré-opérationnelle envisagée est stratégique, car elle doit permettre aux maîtres d'ouvrage concernés, dans la perspective d'un futur PNRU :

- d'amorcer le renouveau du quartier en se centrant sur deux secteurs d'intervention prioritaires, l'un sur la résidence du Lac et l'autre sur la résidence des Aubiers,
- de disposer d'un référentiel pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, et ce pour chaque maîtrise d'ouvrage.

La mission d'étude pré-opérationnelle consiste à préciser le parti d'aménagement retenu (plan guide) dans le cadre du marché de définition pour des secteurs stratégiques d'intervention. A cet égard, les remarques du jury désignant l'équipe lauréate des marchés de définition devront être prises en compte.

L'étude a pour but d'identifier et de déterminer les interventions envisageables sur deux périmètres restreints en vue d'une mise en œuvre ultérieure, par les différentes maîtrises d'ouvrage concernées. Les deux secteurs prioritaires d'intervention envisagés, sachant qu'en fonction des propositions de l'équipe retenue ces périmètres pourront éventuellement être légèrement recalés après validation des partenaires, concernent :

- la résidence des Aubiers, en lien avec la recomposition urbaine autour du cours des Aubiers,
- la résidence du Lac, en lien avec l'écoquartier Ginko.

Le programme de l'étude comprendra à la fois l'aménagement et la requalification de voiries et d'espaces publics, mais aussi la réalisation ou le changement de destination de constructions, en vue d'augmenter la mixité fonctionnelle et résidentielle du quartier. La forme urbaine devra s'intégrer dans le paysage urbain et la composition bâtie existante. Les limites des maîtrises d'ouvrages respectives devront être précisément définies, en lien avec les recompositions foncières qui pourraient s'avérer nécessaires, et les missions de maîtrise d'œuvre ultérieures devront être chiffrées pour chaque maîtrise d'ouvrage.

L'étude comprendra en outre deux missions d'accompagnement : la première portera sur une participation à la concertation, l'autre sur la mise à jour du plan-guide élaboré par l'équipe Dusapin-Leclercq en fonction des éléments indiqués ci-avant et des remarques du jury du marché de définition.

TITRE I - LES DÉFINITIONS

- Le projet représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions qui concourent à sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations du programme validées par l'ANRU et les opérations complémentaires hors programme.
- Le programme est constitué de l'ensemble des opérations et actions éligibles aux aides de l'ANRU, approuvées en comité d'engagement ou en conseil d'administration, qu'elles soient financées par l'ANRU ou par un Conseil Régional ou un Conseil Général dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée avec l'ANRU. Par convenance, au titre de la présente convention, on appellera « décroisement » le cas de figure où l'opération du programme n'est pas financée par l'ANRU.
- L'opération physique est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage.
- La typologie de l'habitat décrit les diverses composantes de l'habitat :
 - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire ;
 - Le statut du logement : locatif public (PLAi, PLUS, PLS, PLUS CD) ; logements foyers, locatif privé ; copropriétaires ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II - LE PROJET

Article 1 - Le contenu du projet urbain

1/ Rive droite, la Bastide-Benauge

Le projet qui sert de base à la conclusion du présent protocole est celui validé en Comité de Pilotage le 8 juin 2008 par l'ensemble des partenaires.

Cependant, de nouveaux éléments sont apparus et des décisions restent en suspens :

- relocalisation du collège J. Ellul en dehors du quartier libérant un foncier d'environ 1 ha,
- absence de validation du tracé d'un TCSP.

Par ailleurs, la problématique de renouvellement urbain doit être étendue aux communes de Floirac et Cenon au regard du fonctionnement de ce secteur.

Ainsi, une étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie a été lancée conjointement par les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac en mai 2010. L'objectif est de disposer, début 2011, d'un projet de renouvellement urbain du secteur Joliot Curie avec une déclinaison opérationnelle à l'échelle des quartiers.

Une première phase opérationnelle doit préfigurer la mise en œuvre d'un projet global et anticiper les nécessaires besoins en relogement, préalable indispensable à une future recomposition du quartier. Elle permet également d'amorcer la dynamique de renouvellement du quartier.

Cette première phase opérationnelle consiste en la construction de logements en vue du relogement d'habitants de la Benauge.

- Construction de 18 maisons individuelles par Aquitanis sur le quartier de la Benauge en vue de la constitution d'une façade urbaine cohérente sur la rue du Petit Cardinal (maisons de ville) et du relogement des habitants des maisons du quartier qui devraient être démolies pour permettre une densification du quartier. Le financement de ce projet de création de logements sociaux est prévu dans le cadre du droit commun. Le terrain où seront construits ces logements doit, au préalable, être libéré des équipements qu'il accueille (aire de jeux, terrain et local des boulistes) ; ceux-ci seront déplacés sur la parcelle voisine, à l'intérieur du quartier (aménagement et équipements des boulistes inclus dans ce protocole).
- Construction de 25 logements collectifs sur le quartier Bastide, à proximité de la Benauge, afin de reloger des habitants de la Benauge, locataires du parc de la SA Coligny pour amorcer la rénovation urbaine du quartier, mais sans anticiper sur les propositions de l'étude intercommunale Joliot Curie concernant la recomposition du quartier, notamment l'aménagement le long du boulevard de l'Entre-deux-Mers (où la construction était initialement prévue).

2/ Rive gauche, secteur Aubiers-Cracovie

Deux secteurs de projet ont été définis et font l'objet de l'étude lancée en janvier 2011.

Secteur 1 : au nord de la résidence du Lac

Au sein du quartier des Aubiers, la résidence du Lac est enclavée entre le pôle de formation du Lac et le projet de jardin promenade de la ZAC Ginko. Elle présente également des difficultés d'accès depuis l'avenue de Laroque, compte tenu de la présence d'un stationnement sous dalle sur deux niveaux. Il est attendu des propositions finales qu'une attention plus grande soit portée à cette résidence, de manière à étayer les propositions d'aménagement déjà existantes ou à en développer de nouvelles ; ceci dans le but de conférer à ce lieu son rôle d'articulation entre le secteur Aubiers - Cracovie et le futur écoquartier Ginko.

L'équipe retenue devra proposer un aménagement, comportant le cas échéant des constructions, qui permettra de structurer la lisière nord de la résidence, afin d'articuler cette dernière sur les équipements existants et prévus, tels le jardin promenade et l'équipement sportif de l'opération Ginko. Des précisions devront être apportées sur le désenclavement de l'arrière de la résidence, ainsi que les flux de circulation (tous modes).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- qualifier les espaces et hiérarchiser les circulations,
- améliorer le rapport à l'espace public,
- travailler l'aspect architectural au cœur d'un quartier rénové.

Secteur 2 : la recomposition urbaine autour du cours des Aubiers

Le cours des Aubiers est aujourd'hui en impasse et débouche sur les parkings de la résidence et la plaine des Aubiers : sa fermeture avait été décidée, avant la démolition du pont de Cracovie, afin d'empêcher des usages non souhaités. L'accroche du cours des Aubiers sur l'avenue de Laroque est également peu lisible car la place Ginette Neveu crée un effet barrière. Enfin, douze logements surplombent cette voirie, ne permettant que très partiellement de percevoir la plaine des Aubiers qui accueille des équipements importants pour le quartier (bicross, ferme enfantine, jardins familiaux, etc.).

En préalable à cette étude, la démolition des 12 logements d'Aquitanis qui surplombent le cours des Aubiers est une condition nécessaire pour permettre la réussite du projet urbain pour ce quartier. La reconstitution de l'offre est prévue à la Bastide sur le même site que les constructions prévues pour la reconstitution de l'offre de la Benauge.

La requalification du terrain de football des Aubiers permettra d'amorcer la mise en valeur des équipements de proximité du quartier.

Il est attendu de l'étude des propositions portant à la fois sur des réaménagements et des créations de voirie, mais aussi sur des programmes complémentaires de constructions et d'aménagements d'espaces publics : ceci pour, d'une part, désenclaver le quartier et structurer la trame urbaine et, d'autre part, dégager une stratégie d'aménagement cohérente autour du cours des Aubiers.

Cette action s'inspire directement du parti d'aménagement du marché de définition, qui prévoyait le bouclage du cours des Aubiers vers les allées de Boutaut et vers la place Latule. Cependant, il est demandé à l'équipe d'étudier uniquement le bouclage viaire vers les allées de Boutaut, dans l'attente des conclusions des études menées par la CUB portant sur la place Latule et la desserte en TCSP du secteur.

En lien avec le bouclage viaire, l'étude devra également se pencher sur les usages actuels et futurs de la plaine des Aubiers. A cet égard, la réflexion menée devra notamment s'appuyer sur plusieurs projets en cours en les intégrant aux scénarios qu'elle proposera et, le cas échéant, en faisant des propositions complémentaires.

Aquitanis a, parallèlement, anticipé une politique de restructuration du bâti qui doit donner un signal fort de l'engagement du bailleur et de l'ensemble des partenaires sur leur volonté de pérenniser le site des Aubiers pour assurer une qualité de vie se rapprochant des constructions futures projetées sur les secteurs Nord et Sud du quartier.

Le programme en cours actuellement porte sur des travaux d'économie d'énergie, le renouvellement des équipements (ascenseurs, chaufferies, VMC), l'installation de dispositifs d'économie d'eau dans les logements et un programme pluriannuel de rénovation des parties communes intégrant le tri sélectif des déchets.

Son coût est de l'ordre de 7 M€, financé à hauteur de 30 % par le FEDER pour les travaux d'économie d'énergie évaluées à 4 M€, un éco-prêt et des fonds propres Aquitanis.

Cette opération participera à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et se traduira par une réduction substantielle des dépenses d'énergie en réduisant la consommation d'énergie primaire à un niveau inférieur à 72 kWh/m² SHON/an, correspondant au classement BBC des réhabilitations de bâtiments existants.

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

La coordination du présent projet est assurée par la Ville de Bordeaux, chaque opération restant sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

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

Des réunions d'information seront organisées par la Ville de Bordeaux tout au long de ce projet.

Une concertation relative à l'élaboration du plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie sera menée en parallèle par la Ville sur le quartier de la Benauges. Il en sera de même sur le secteur Aubiers – Cracovie.

Les bailleurs assureront l'information et l'accompagnement nécessaire auprès de leurs locataires susceptibles d'être relogés dans les nouvelles constructions.

TITRE III - LE PROGRAMME APPROUVÉ PAR L'ANRU

Article 4 - Les opérations financées au titre du présent protocole d'intervention

4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

Etudes préalables et expertises : études pré opérationnelles

4-1-1 Etude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie

Une étude pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme sur le secteur Joliot Curie est menée conjointement par les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac (cf. carte du périmètre en annexe). Un groupement de commande a été constitué entre la Ville de Bordeaux et le GIP GPV des Hauts de Garonne, représentant les communes de Cenon et Floirac, dont la Ville de Bordeaux est mandataire. Une équipe pluridisciplinaire a été mandatée courant mai 2010, l'objectif étant de disposer, début 2011, d'un projet de renouvellement urbain du secteur Joliot Curie avec une déclinaison opérationnelle à l'échelle des quartiers.

Un projet global de rénovation urbaine du quartier de la Benauges pourra donc être mis en œuvre à compter de début 2011.

Le coût de cette étude est de 320 887 € TTC, avec une participation de l'ANRU de 16 044 €, soit un taux d'intervention de 5%.

4-1-2 Etude pré-opérationnelle sur le secteur Aubiers-Cracovie

Le cahier des charges de l'étude envisagée a été validé par l'ensemble des partenaires concernés le 15 octobre 2010.

La date limite de remise des offres était fixée au 23 novembre ; une procédure de négociation avec l'équipe candidate a été menée, après validation des objectifs de la négociation avec les partenaires le 9 décembre 2010. L'attribution du marché est prévue avant le 15 janvier 2011.

La durée prévisionnelle de l'étude est de huit mois (hors délais de validation éventuels), afin que chaque maîtrise d'ouvrage concernée puisse engager des travaux entre 2012 et 2014.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet d'aménagement global et transversal partagé dans lequel viendront s'intégrer des opérations de rénovation urbaine proprement dites qui pourront faire l'objet d'une convention pluriannuelle ultérieure.

Le coût de cette étude est de 172 500 € HT, avec une participation de l'ANRU de 43 125 €, soit un taux d'intervention de 25%.

4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

4-2-1 Démolition de logements sociaux : démolition de 12 logements dans la résidence des Aubiers

Il s'agit de démolir 12 logements du bailleur Aquitanis situés en surplomb du cours des Aubiers et de suivre en cela l'une des propositions faites lors du marché de définition. Cette démolition est un préalable nécessaire et indispensable au bouclage viare proposé, à savoir la prolongation du cours des Aubiers.

Cette démolition permettra en effet d'ouvrir une perspective vers la plaine des Aubiers, mais aussi d'amorcer et de faciliter le désenclavement de ce quartier pour le rattacher à la ville.

Par ailleurs, Aquitanis devant déménager en 2012 pour occuper son nouveau siège (construit dans le cadre de l'opération Ginko), la réutilisation des locaux libres du siège actuel est envisagée par le bailleur. Des premiers contacts ont été pris avec le service Développement économique de la Ville de Bordeaux afin d'étudier les possibilités de valorisation économique (hôtel d'entreprise par exemple). La démolition des 12 logements, la requalification viare du cours des Aubiers et le bouclage vers les allées de Boutaut à étudier dans le cadre de l'étude, devraient permettre à ce bâtiment de bénéficier d'un effet d'adresse plutôt valorisant.

Le coût total de l'opération inclut les frais de travaux, les relogements et le capital restant dû ; il est estimé à 710 559 € TTC, avec une participation de l'ANRU de 314 463 €, soit un taux d'intervention de 44% (participation de l'Agence aux dépenses hors pertes d'autofinancement).

4-2-2 Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAi, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)

Une opération de construction neuve, afin d'assurer le relogement des habitants dont le logement est voué à la démolition ou à une réhabilitation lourde, est nécessaire. Il s'agit d'anticiper la démolition de 12 logements aux Aubiers (cf. 4-2-1 du présent protocole) et la démolition ou la réhabilitation lourde de bâtiments de la cité Blanche à la Benaue (cf. article 1 du présent protocole).

Pour cela, une parcelle mutable, prochainement mise en vente, a été repérée sur le quartier de la Bastide. Ce terrain fait actuellement l'objet d'une négociation pour une acquisition à l'amiable ; à défaut d'accord, la Cub exercera son droit de préemption et cédera, ensuite, le terrain à Aquitanis.

Le projet sera mené en co-maîtrise d'ouvrage par les deux bailleurs sociaux. Il s'agit d'une opération mixte avec la construction d'une centaine de logements dont 50% de locatifs sociaux par les bailleurs Aquitanis et Coligny, et 50% de logements libres par un promoteur privé. Les logements sociaux répondront aux besoins de relogement des habitants en termes de typologie et de montant de loyer.

La pré-programmation fait apparaître la répartition suivante :

- Pour Aquitanis :
 - construction de 12 PLUS en reconstitution de l'offre des Aubiers,
 - 8 PLUS et 5 PLAi financés en droit commun.
- Pour Coligny :
 - construction de 15 PLUS CD et 10 PLAi en reconstitution de l'offre de la Benaue.

Le coût de la construction de 12 logements (12 PLUS) par Aquitanis en reconstitution de l'offre est estimé à 1 950 000 € TTC, avec une assiette subventionnable de 1 600 000 € et une participation de l'ANRU de 80 000 €, soit un taux d'intervention de 5%.

Le coût de la construction de 25 logements par Coligny (15 PLUS CD et 10 PLAi) en reconstitution de l'offre est estimé à 3 659 869 € TTC, avec une participation de l'ANRU de 452 494 €, soit un taux d'intervention de 12%.

Si les négociations pour l'acquisition du terrain repéré pour la construction des logements n'aboutissaient pas, les financements des différents partenaires seraient reportés sur une opération de même nature sur un foncier différent.

4-3 Intervention sur les espaces et les équipements publics de proximité

4-3-1 Les espaces et équipements sur le quartier de la Benaugue : aménagement d'une aire de jeux et d'un boulodrome et construction d'un local associatif pour boulistes

Afin de permettre la construction de 18 logements individuels par Aquitanis le long de la rue du Petit Cardinal, il convient de déplacer le terrain des boulistes et le local mis à disposition de l'association « Anciens Bastidiens Club Pétanque » par la Ville de Bordeaux, ainsi que l'aire de jeux situés sur le terrain prévu à cet effet.

Ces équipements publics seront relocalisés dans le quartier, le long de la rue du Petit Cardinal, à proximité du groupe scolaire.

L'opération consiste donc en la création d'une aire de jeux sécurisée pour enfants et d'un boulodrome remplaçant les équipements existants. D'autre part, un nouveau local pour l'association des boulistes sera construit sur le même site, conformément aux besoins exprimés par l'association. Ce local pourra être mis à disposition d'autres associations du quartier.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Ville de Bordeaux.

Le coût de cet aménagement est estimé à 273 997 € HT, avec une participation de l'ANRU de 54 799 €, soit un taux d'intervention de 20 %.

4-3-2 Les espaces et équipements sur le secteur Aubiers-Cracovie : réfection du terrain de football

Le terrain de football des Aubiers est dans un état qui ne permet plus la pratique de ce sport. Un travail de terrain a été mené pour réactiver le club de football par les services de la Ville (Service des Sports et Direction du Développement Social et Urbain), en lien avec les services préfectoraux (Déléguée du Préfet). Cette réfection est en outre une demande forte des habitants.

La réfection du terrain de football des Aubiers comprend les travaux suivants :

- le retraitement de la surface actuelle en gazon synthétique (qualité mono filament), pour une pratique de foot à 7 et foot à 5,
- la reprise des abords avec un trottoir en béton bitumineux,
- la mise en place de protections pare ballons derrière les buts pour foot à 7 et de matériel sportif.

Le coût de cet aménagement est estimé à 195 370 € HT, avec une participation de l'ANRU de 39 074 €, soit un taux d'intervention de 20 %.

Article 5 – Le remembrement foncier

Le projet de construction par Aquitanis sur la Benaugue nécessite un transfert foncier entre la Ville de Bordeaux et Aquitanis : cession d'une partie de la parcelle AR 82.

Un plan d'alignement doit par ailleurs être approuvé rue du Petit Cardinal. Il touchera en particulier la parcelle AR 82.

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations est annexé au présent protocole ; il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 - Le plan de financement des opérations

Le tableau financier annexé donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau prévisionnel de l'annexe 3-2 appliqué au coût éligible, 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'Agence 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'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable décliné par opération financière de 1 000 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 3-2.

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 3 510 696 €, comprenant du PLUS pour 1 364 000 € et du PRU pour 2 146 696 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts et consignations sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les modalités de mise à disposition et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêts de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité soit par la CGLLS.

Article 8 - Les engagements financiers des signataires

Les engagements financiers des partenaires sont indiqués dans le tableau financier annexé au présent protocole.

Les demandes de subvention auprès de l'ANRU sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du code civil.

Article 9 - Application et modalités de suivi

Le présent protocole prendra effet à compter de la date de sa signature.

La durée de validité du présent protocole court sur la durée de réalisation des opérations décrites dans l'article 4 ci-dessus.

Le suivi de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain décrit dans le présent protocole sera assuré par un Comité de Pilotage, présidé par le Maire de la Ville de Bordeaux et composé de représentants de l'Etat, de l'ANRU, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, du Conseil Général, du Conseil Régional, de la Caisse des Dépôts, d'Aquitanis et de Coligny.

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

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

Article 10 - Les avenants au protocole

Il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenants signés par les acteurs concernés par les modifications introduites.

Ces avenants seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires du présent protocole et de ses avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

Article 11 - Signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner les participations de l'ensemble des partenaires financiers sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de ce protocole, en y faisant notamment figurer leurs logos.

SIGNATURES

L'Etat

Représenté par le préfet de la Région Aquitaine,
Préfet de la Gironde et Délégué Territorial de l'ANRU,

Dominique SCHMITT

Le porteur de projet

La Ville de Bordeaux
Représentée par son Maire

Alain JUPPE

La Communauté Urbaine de Bordeaux

Représentée par son Président

Vincent FELTESSE

La Caisse des Dépôts et Consignations

Représentée par son Directeur Régional

Xavier ROLLAND-BILLECART

L'OPAC AQUITANIS

Représenté par son Directeur Général

Bernard BLANC

La SA Coligny

Représentée par son Directeur Général

Franck CALDERINI

COMPOSITION DES ANNEXES

Annexe 1 : Composition du programme physique - localisation des opérations sur la Benauge

- 1.1. Un plan de situation
- 1.2. Une carte de spatialisation des enjeux
- 1.3. Un plan état des lieux de l'ensemble du quartier
- 1.4. Un plan état du quartier en fin de mise en œuvre du présent protocole illustrant l'amorce de la transformation du quartier
- 1.5. Un plan « avant » et « après », mettant notamment en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme)
- 1.6. Un plan de localisation du terrain pour la reconstitution de l'offre Benauge et Aubiers
- 1.7. Un plan du périmètre de l'étude Joliot Curie
- 1.8. Un plan d'aménagement de l'aire de jeux, de l'aire et du bâtiment des boulistes à la Benauge

Annexe 2 : Composition du programme physique - localisation des opérations sur le secteur Aubiers Cracovie

- 2.1. Un plan de situation et des enjeux du secteur Aubiers Cracovie
- 2.2. Le plan-guide de l'équipe lauréate du marché de définition (Dusapin Leclercq : rendu été 2009)
- 2.3. Le Plan des deux secteurs prioritaires d'intervention pour l'étude Aubiers Cracovie lancée fin 2010 et présentant la localisation des projets du présent protocole
- 2.4. Un plan de la domanialité
- 2.5. Le plan masse de la démolition des 12 logements aux Aubiers
- 2.6. Un plan présentant la proposition de requalification du cours des Aubiers après démolition des 12 logements Aquitanis (marché de définition - Dusapin Leclercq)
- 2.7. Un plan état des lieux du terrain de foot des Aubiers

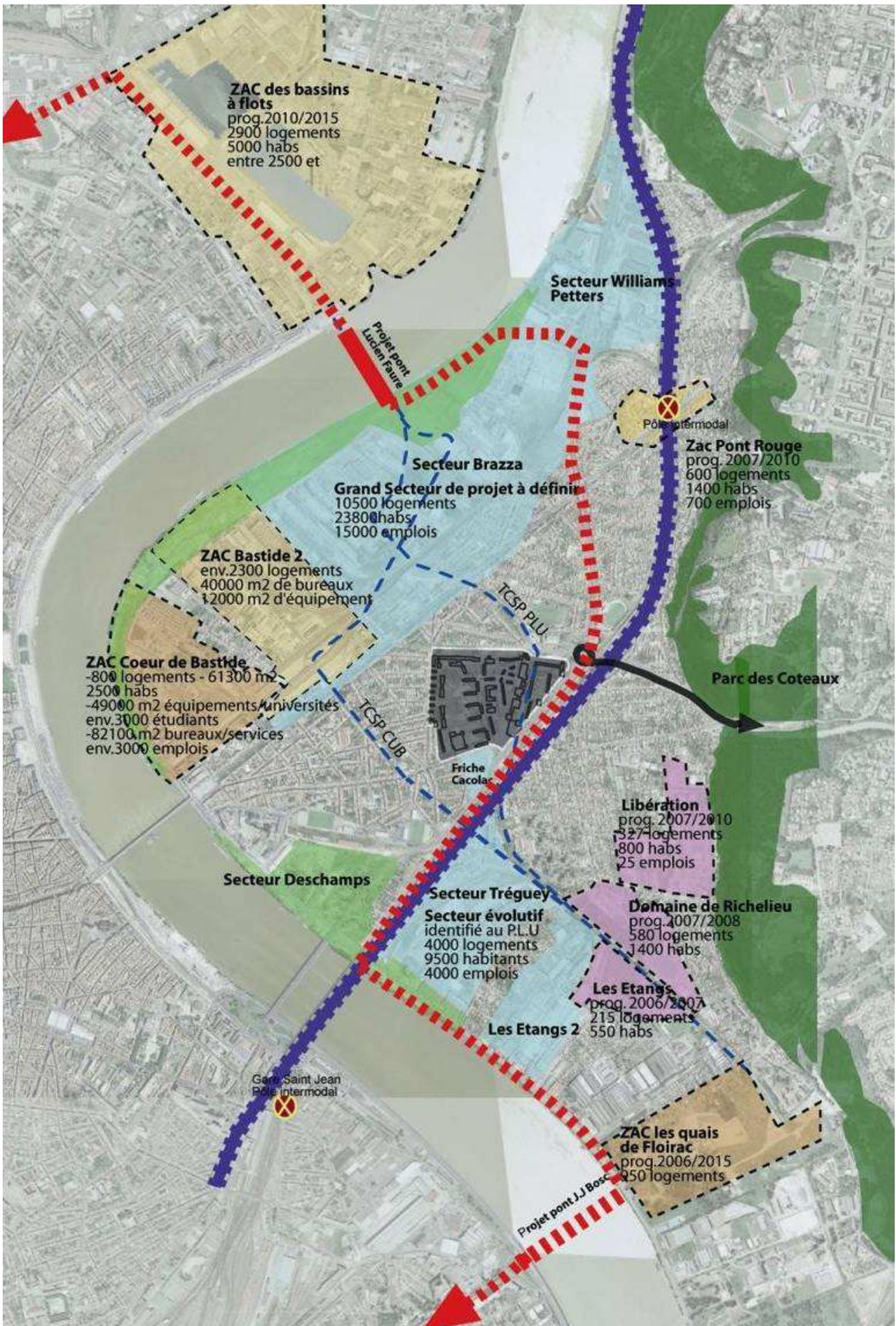
Annexe 3 : Tableaux financiers

- 3.1. Rappel des opérations isolées précédemment engagées par l'ANRU sur les secteurs de la Benauge et des Aubiers
- 3.2. Tableau financier et calendrier des opérations du présent protocole

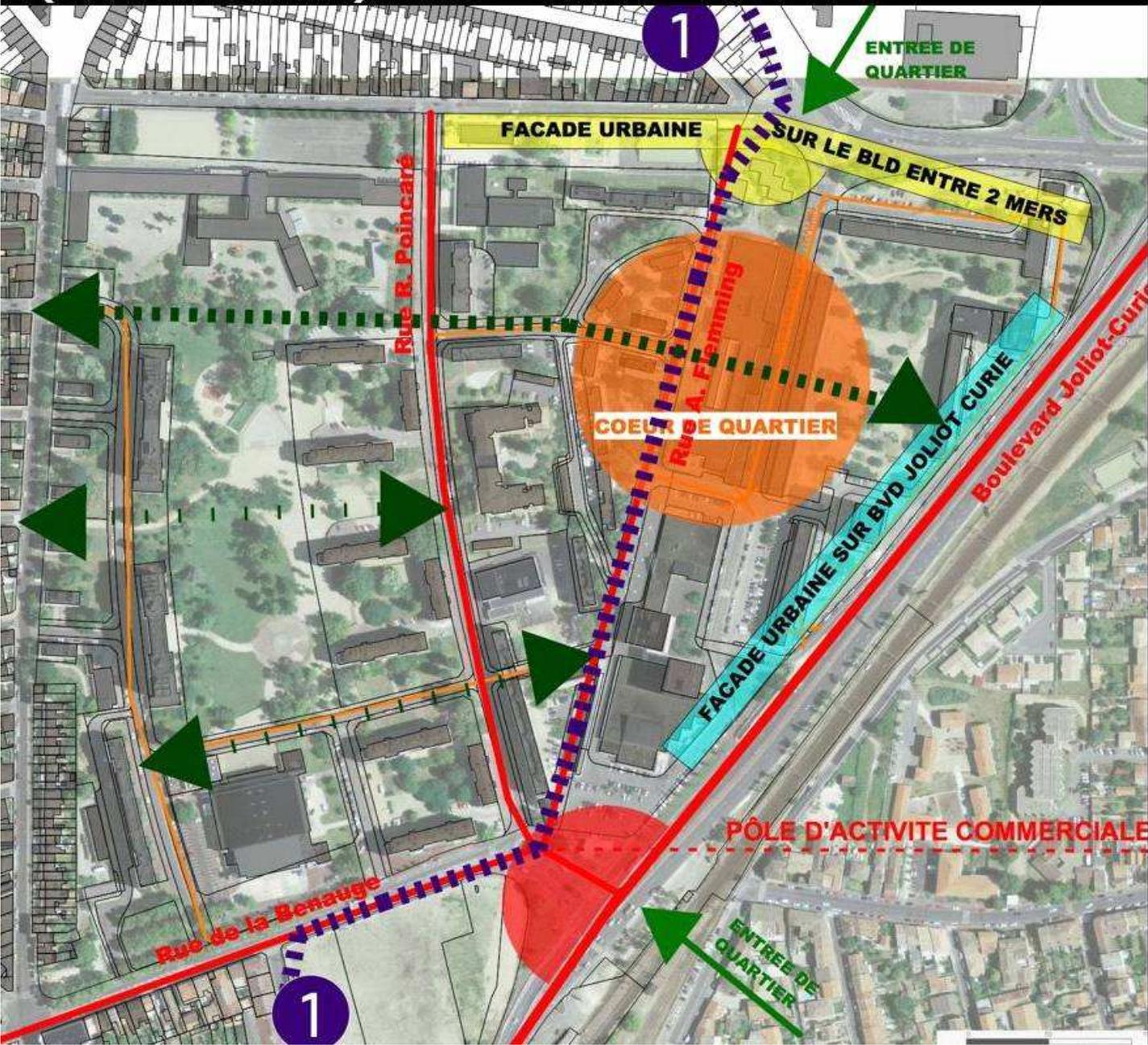
ANNEXE 1

COMPOSITION DU PROGRAMME PHYSIQUE – LOCALISATION DES OPERATIONS SUR LA BENAUGE

Annexe 1-1 : Plan de situation



Annexe 1-2 : Carte de spatialisation des enjeux



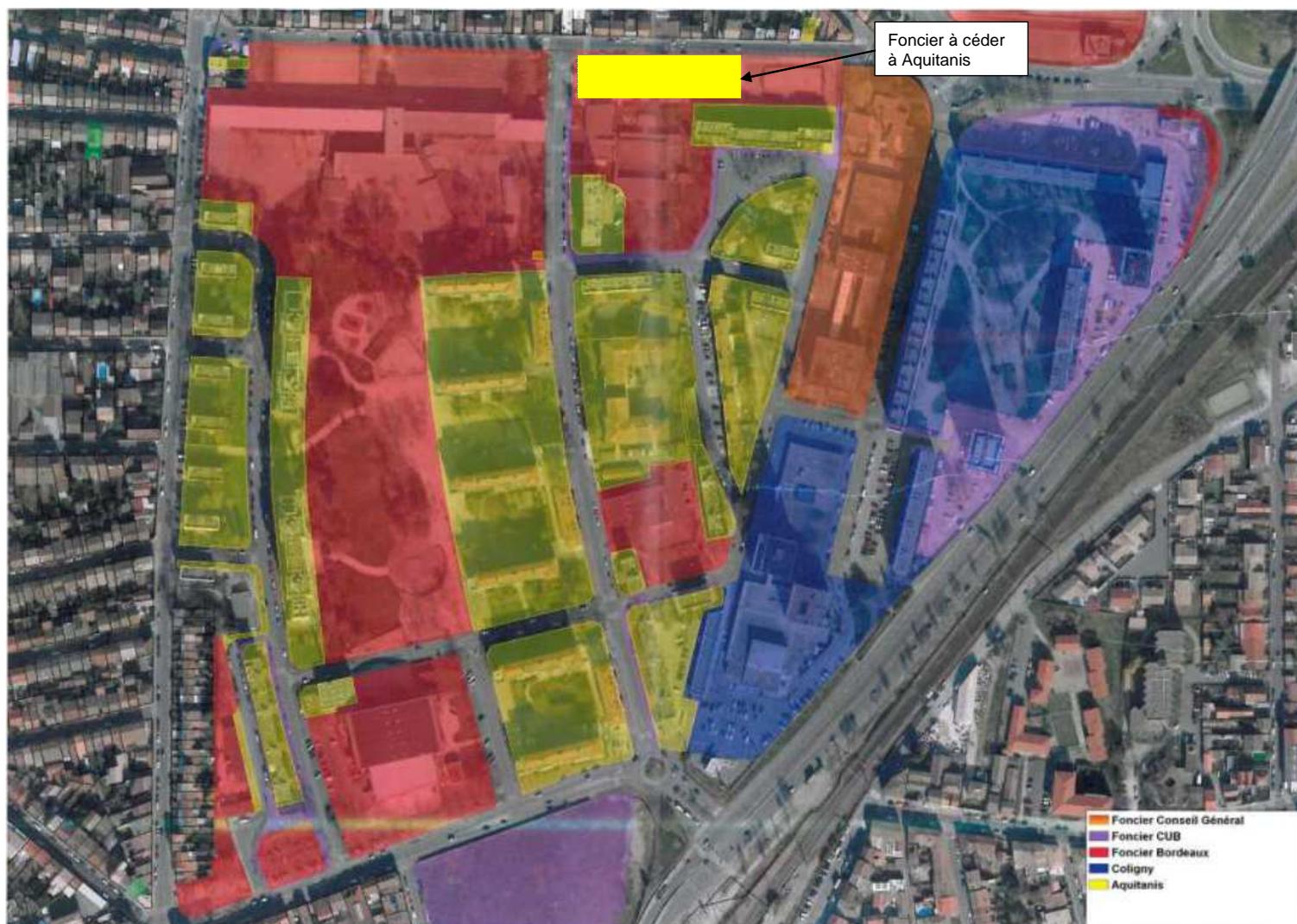
Annexe 1-3 : Plan état des lieux de l'ensemble du quartier



Annexe 1-4 : Plan état du quartier en fin de mise en œuvre du présent protocole



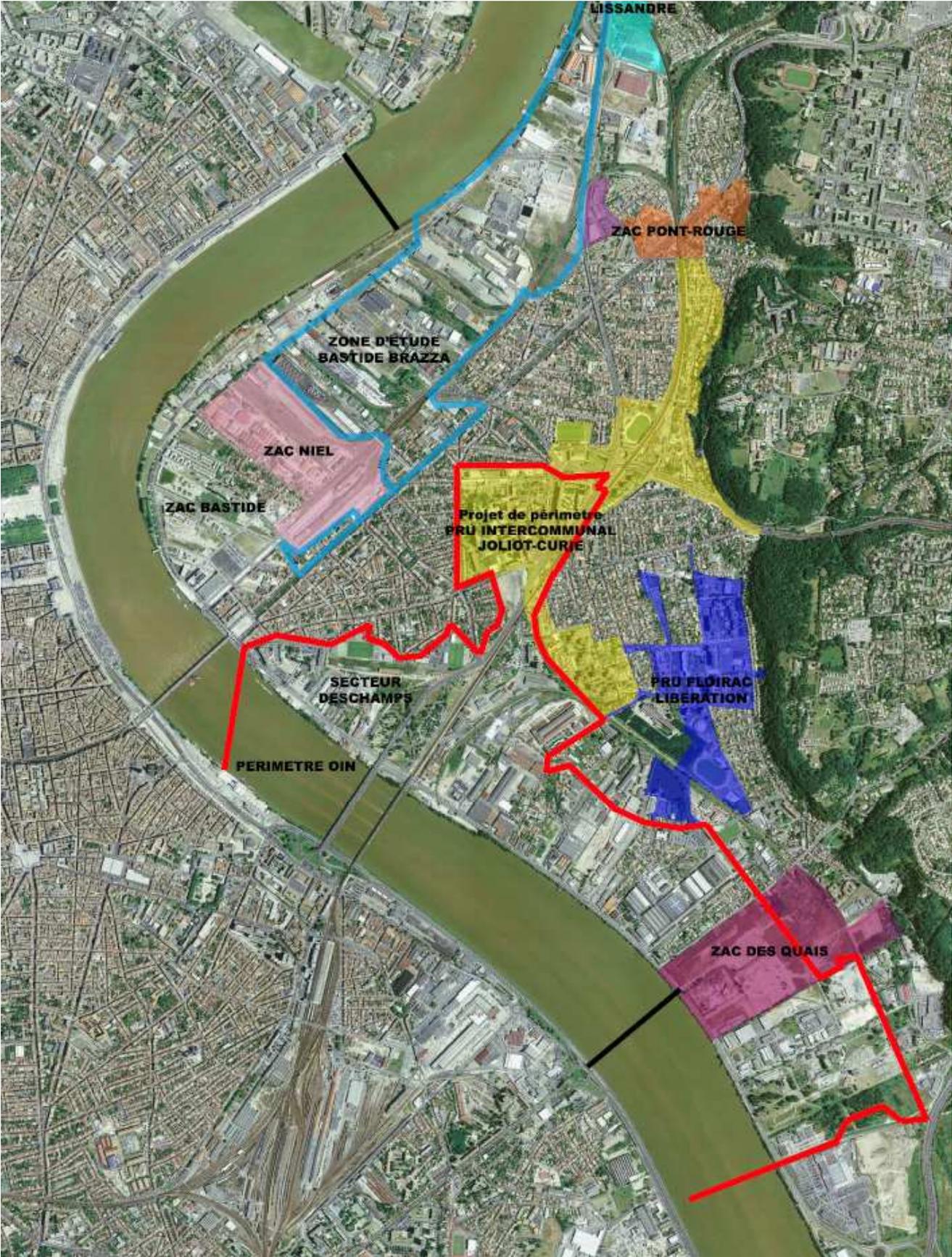
Annexe 1-5 : Plan de la domanialité avant et après projet



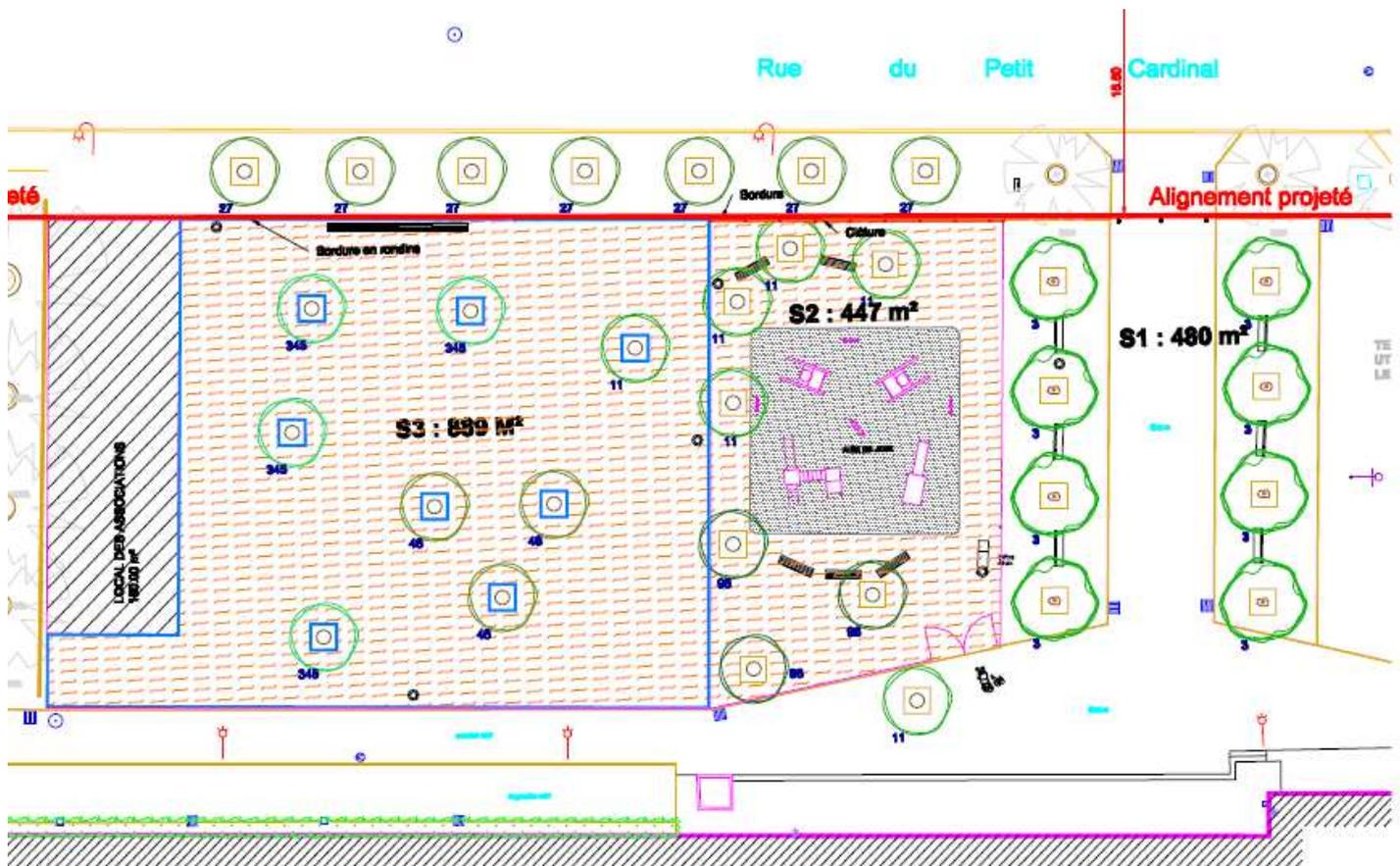
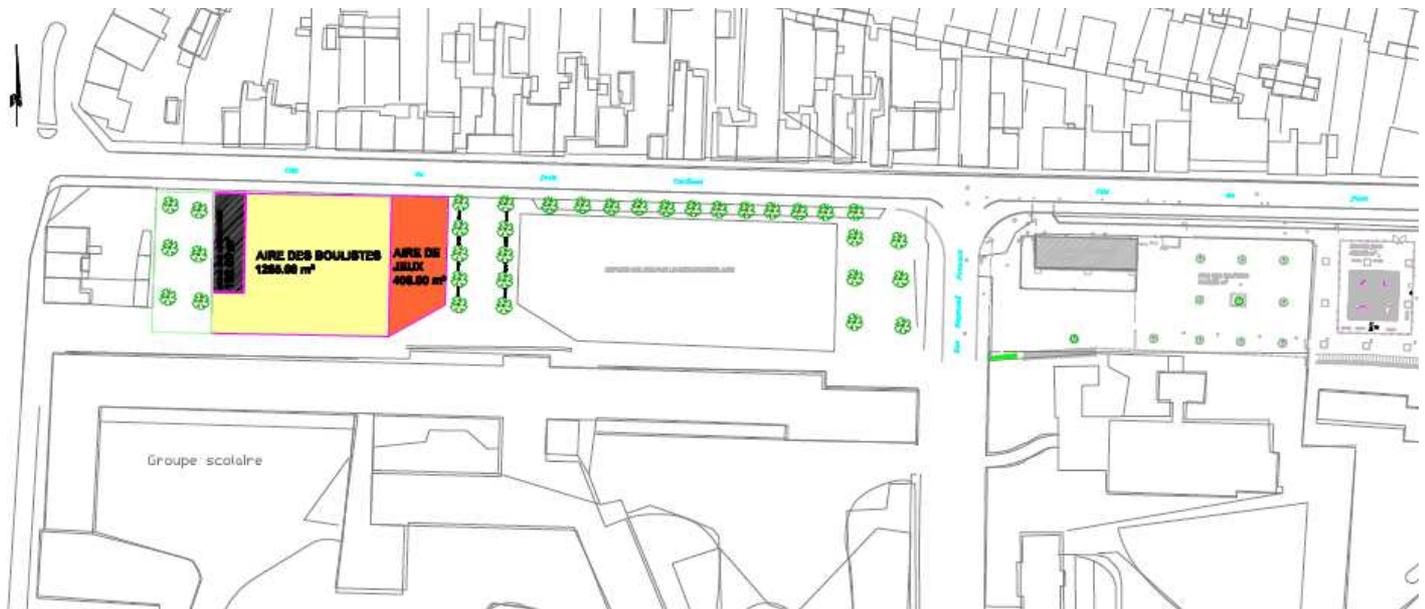
Annexe 1-6 : Plan de localisation du terrain pour la reconstitution de l'offre Benauges et Aubiers



Annexe 1-7 : Plan du périmètre de l'étude Joliot Curie



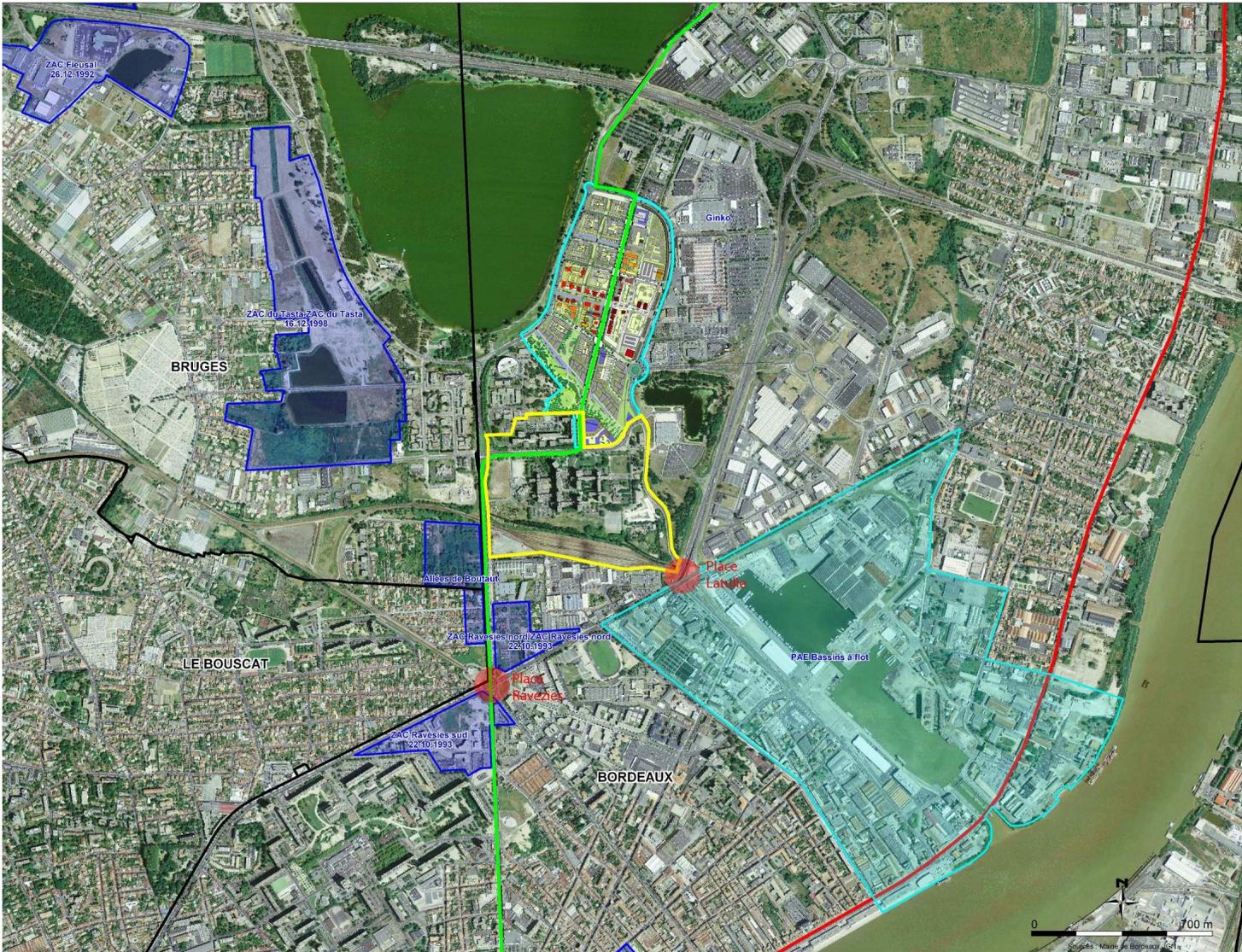
Annexe 1-8 : Plan d'aménagement de l'aire de jeux, de l'aire et du bâtiment des boulistes à la Benauge



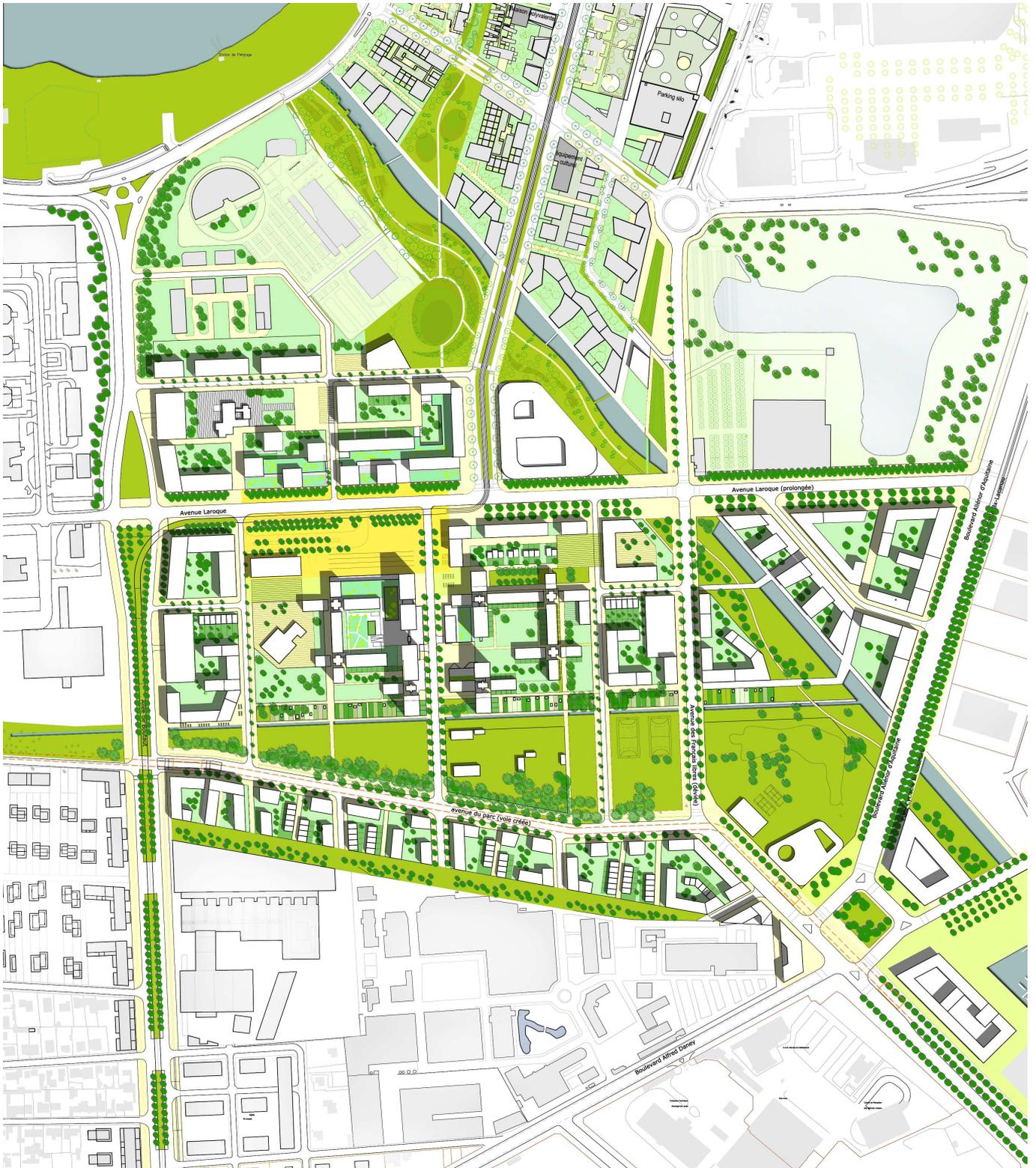
ANNEXE 2

COMPOSITION DU PROGRAMME PHYSIQUE – LOCALISATION DES OPERATIONS SUR LE SECTEUR AUBIERS CRACOVIE

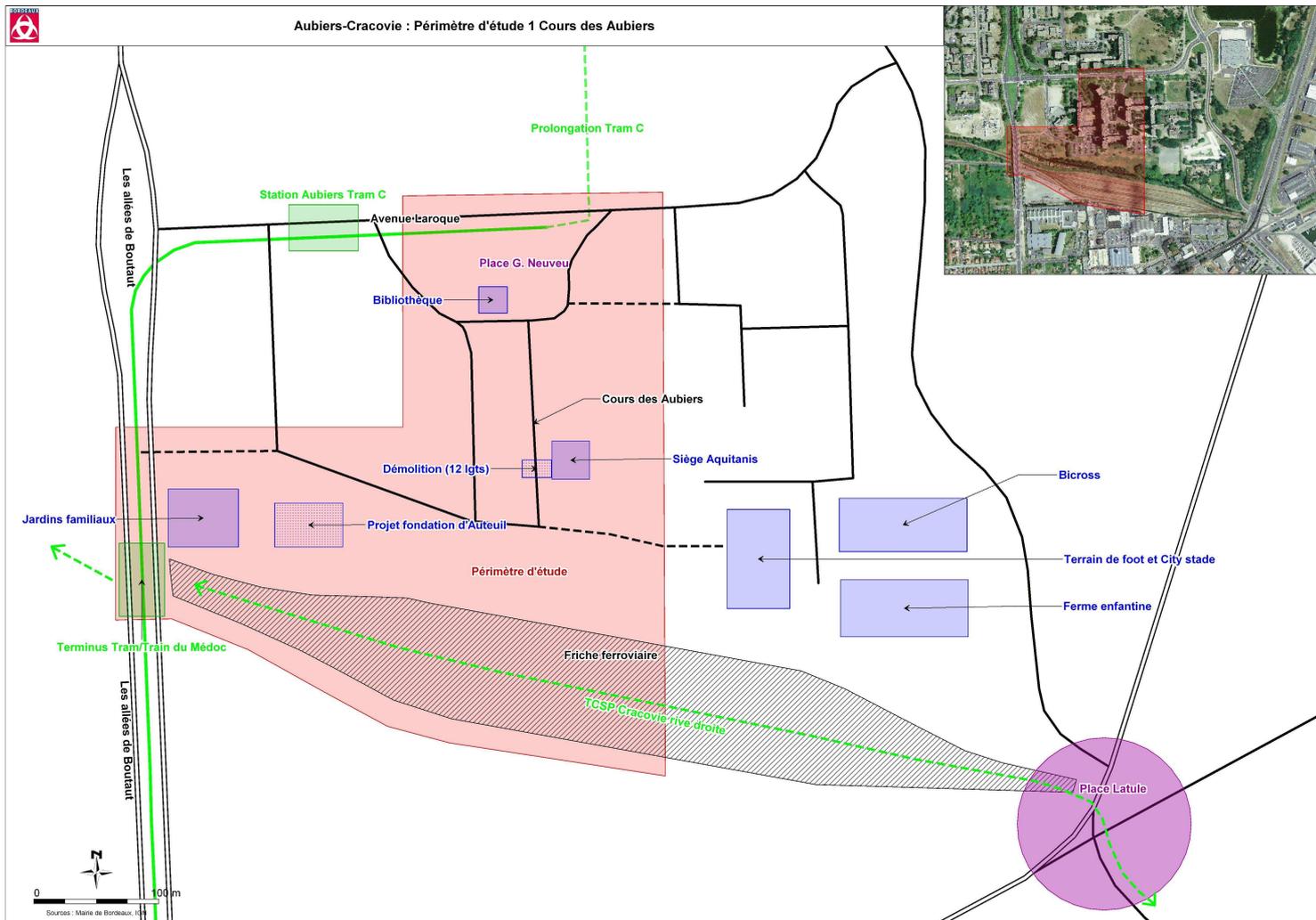
Annexe 2-1 : Plan de situation et des enjeux du secteur Aubiers Cracovie

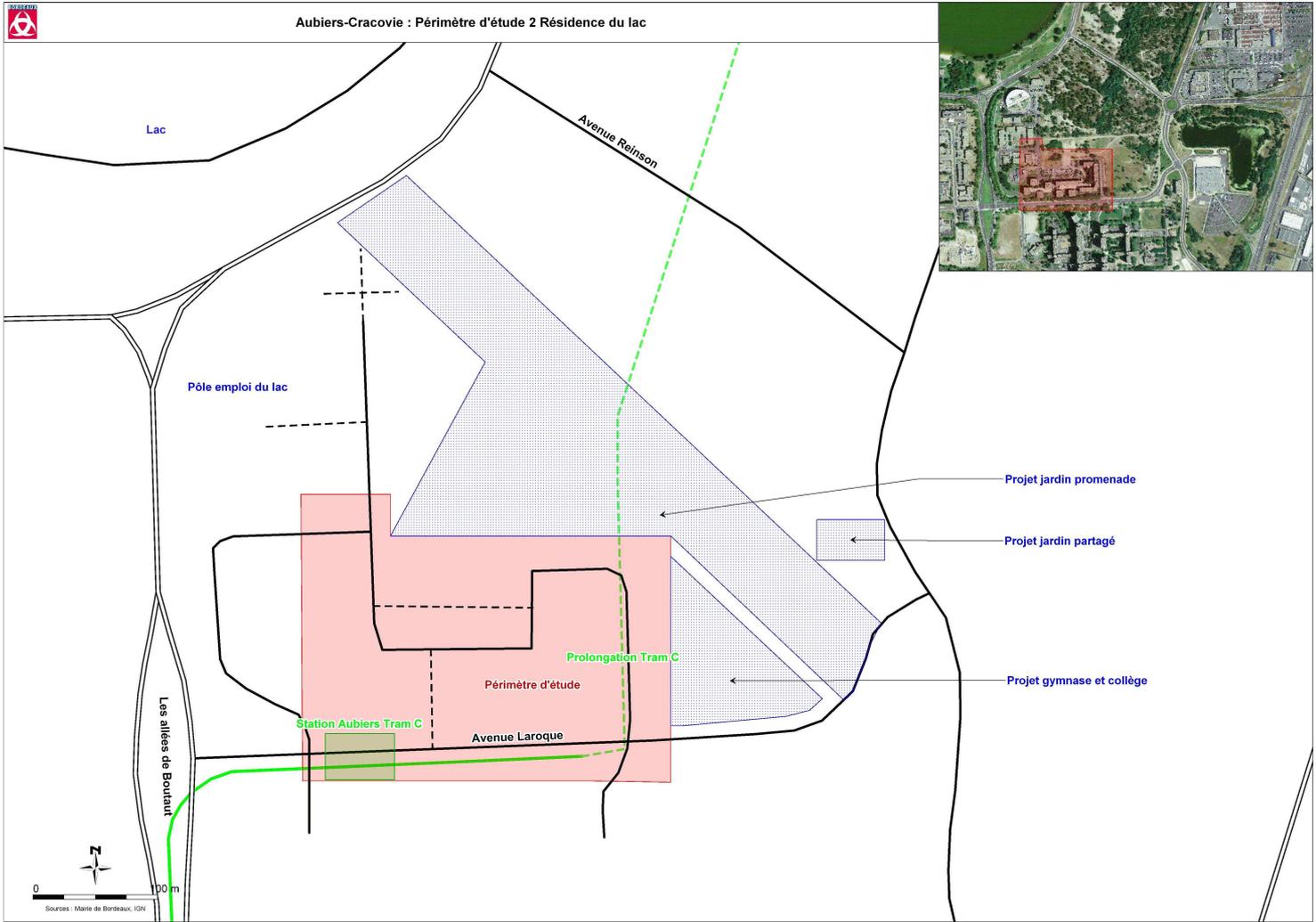


Annexe 2-2 : Plan guide de l'équipe lauréate du marché de définition (Dusapin Leclercq : rendu été 2009)

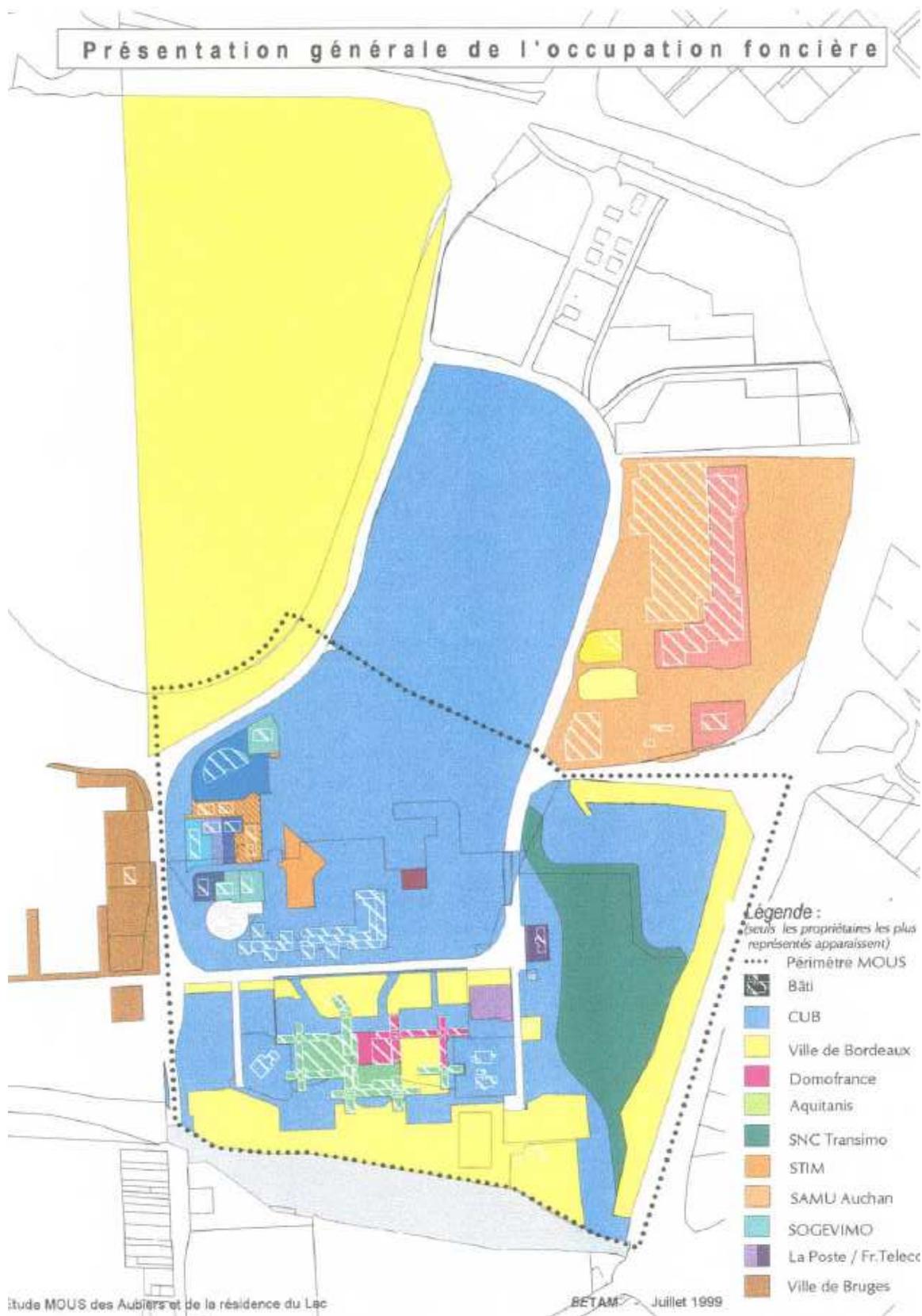


Annexe 2-3 : Plan des deux secteurs prioritaires d'intervention pour l'étude Aubiers Cracovie lancée fin 2010

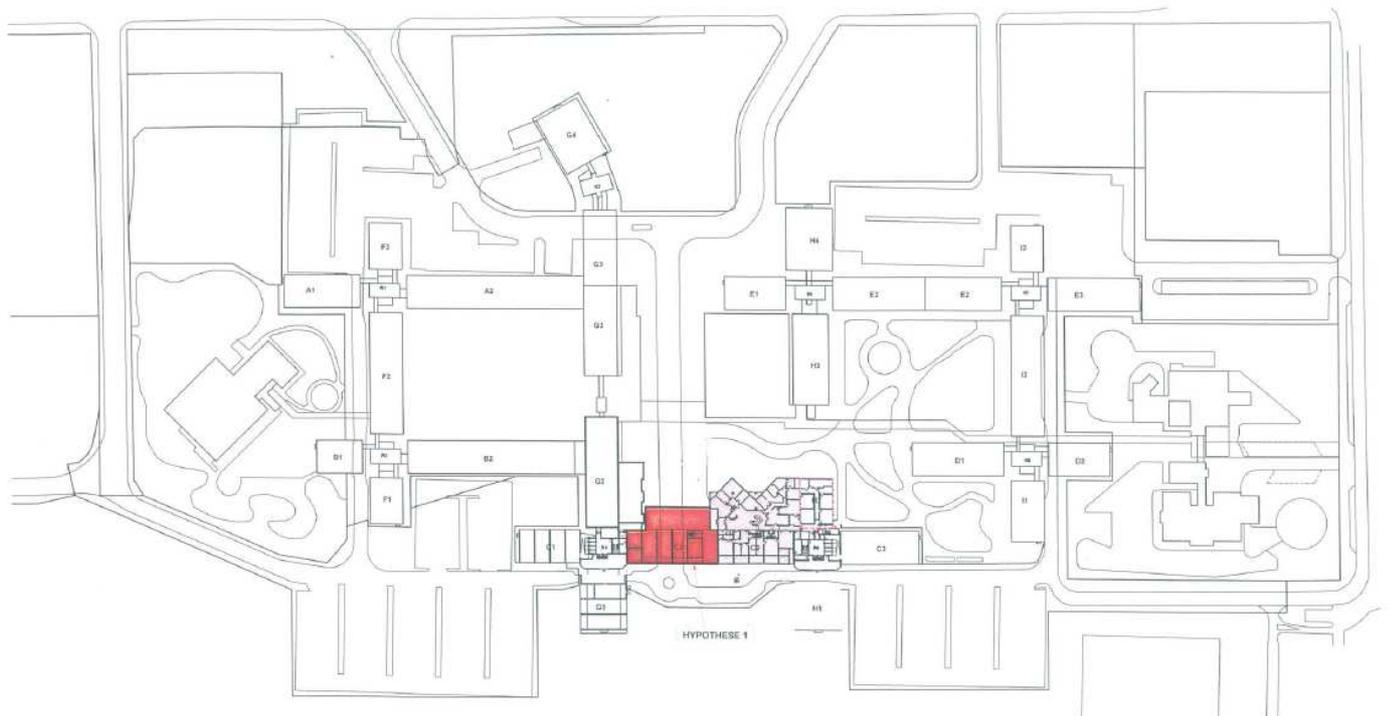




Annexe 2-4 : Plan de la domanialité

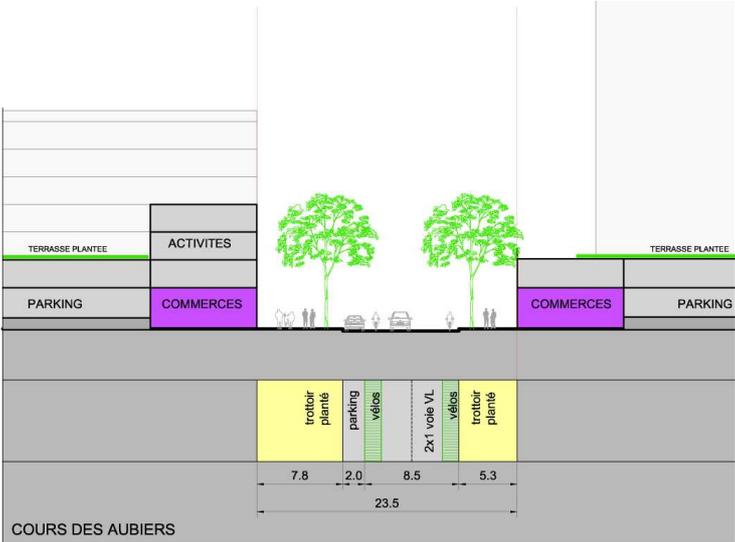
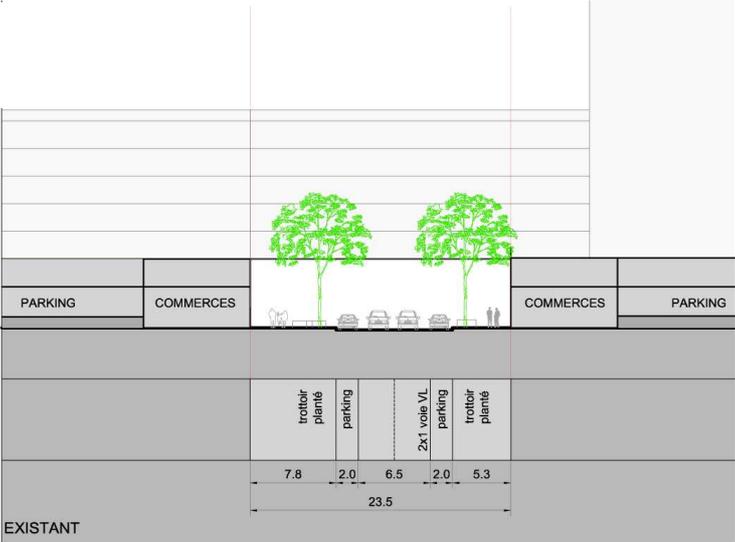


Annexe 2-5 : Plan masse de la démolition des 12 logements aux Aubiers

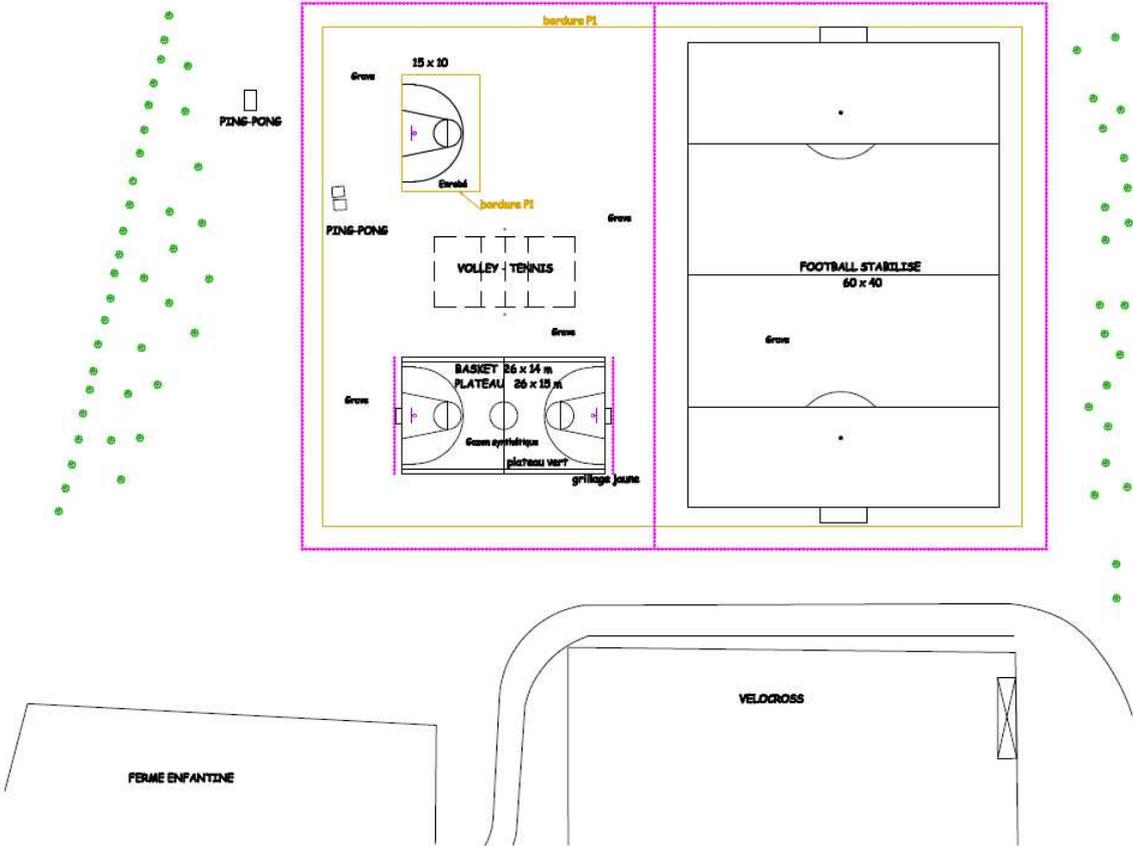


Annexe 2-6 : Proposition de requalification du cours des Aubiers après démolition des 12 logements Aquitanis (marché de définition - Dusapin Leclercq)

Le cours des Aubiers



Annexe 2-7 : Plan état des lieux du terrain de foot des Aubiers



ANNEXE 3

TABLEAUX FINANCIERS

Annexe 3-1 : Rappel des opérations isolées précédemment engagées par l'ANRU sur les secteurs de la Benauge et des Aubiers (hors protocole)

Opération	Base subventionnable	ANRU		Date DAS ANRU	Autres financeurs (non exhaustif)
LA BENAUGE					
Réhabilitation bâtiment D – Coligny	758 589,87 €	189 648,38 €	25%	05/12/2005	
Réhabilitation tours 1 et 2 - Coligny	614 700,00 €	153 674,99 €	25%	07/08/2006	
Réhabilitation bâtiments A et B – Coligny	361 621,02 €	90 405,50 €	25%	02/12/2005	
PALULOS bâtiments A et B – Coligny	238 452,37 €	59 612,61 €	25%	06/07/2005	
Réhabilitation bâtiment C – Coligny	121 603,32 €	30 400,83 €	25%	05/12/2005	
AQS bâtiment D – Coligny	271 739,46 €	129 610,48 €	47,7%	30/11/2004	
AQS tours 1 et 2 – Coligny	58 406,37 €	29 241,31 €	50,07%	10/12/2004	
Etude de requalification du quartier de la Benauge – Ville de Bordeaux	75 000,00 €	15 000 ,00 €	20%	02/12/2005	
Sous-total La Benauge	1 885 412,41 €	682 594,10 €	36,2%		
LES AUBIERS					
Extension et réhabilitation des jardins familiaux des Aubiers – Ville de Bordeaux	352 433,00 €	35 904,00 €	10,19%	13/12/2007	FEDER = 59 840 € (17%)
Conduite de projet / Etude sur les Aubiers – Ville de Bordeaux	300 584,45 €	60 116,89 €	20%	22/12/2009	CDC = 37 665 € (12%)
Sous-total Les Aubiers	653 017,45 €	96 020,89 €	14,7%		
TOTAL	2 538 429,86 €	778 614,99 €	30,7%		

Annexe 3-2 : Tableau financier et calendrier des opérations du présent protocole

Opération	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	Coût éligible	ANRU		Ville		CUB		Conseil Général	Conseil Régional		FEDER		Bailleurs sociaux		dont prêts Caisse des dépôts		Autre	Calendrier	
					Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant		Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant			PLUS
Démolition de logements																						
Démolition 12 logements - Aubiers	Aquitanis	596 686,00 €	710 559,00 €	710 559,00 €	44%	314 463,00 €			12%	84 000,00 €						44%	312 096,00 €				2011	
Sous-total démolition de logements		596 686,00 €	710 559,00 €			314 463,00 €				84 000,00 €												
Reconstitution de l'offre																						
Construction de 12 logements sociaux 12 PLUS	Aquitanis	1 630 434,78 €	1 950 000,00 €	1 600 000,00 €	5%	80 000,00 €	4%	60 000,00 €	4%	60 000,00 €			2%	36 000,00 €			85%	1 364 000,00 €	1 364 000,00 €		2013	
Construction de 25 logements sociaux 15 PLUS CD et 10 PLAi	SA Coligny	3 471 079,00 €	3 659 869,00 €	3 659 869,00 €	12%	452 494,32 €	3%	125 000,00 €	3%	125 000,00 €	3%	100 000,00 €	2%	75 000,00 €			74%	2 722 374,68 €		2 097 374,68 €	60 000,00 €	2013
Sous-total reconstitution de l'offre		5 101 513,78 €	5 609 869,00 €			532 494,32 €		185 000,00 €		185 000,00 €		100 000,00 €		111 000,00 €					1 364 000,00 €	2 097 374,68 €	60 000,00 €	
Equipements publics																						
Aménagement aires de jeux et boulistes, construction d'un bâtiment pour l'association des boulistes - Benauges	Ville de Bordeaux	273 996,66 €	327 700,00 €	273 996,66 €	20%	54 799,33 €		219 197,32 €													2009	
Réaménagement terrain de foot - Aubiers	Ville de Bordeaux	195 370,00 €	243 000,00 €	195 370,00 €	20%	39 074,00 €		58 611,00 €			25%	48 842,50 €	25%	48 842,50 €								2011
Sous-total équipements publics		469 366,66 €	570 700,00 €			93 873,33 €		277 808,32 €				48 842,50 €	48 842,50 €									
Ingénierie																						
Etude PRU Joliot Curie	Ville de Bordeaux / GPV	268 300,17 €	320 887,00 €	320 887,00 €	5%	16 044,35 €	12%	37 347,38 €	17%	53 660,03 €			5%	16 044,35 €	50%	160 443,50 €					37 347,38 €	2010
Etude préopérationnelle Secteur Aubiers - Cracovie	Ville de Bordeaux	172 500,00 €	206 310,00 €	172 500,00 €	25%	43 125,00 €	20%	34 500,00 €	20%	34 500,00 €			20%	34 500,00 €			15%	25 875,00 €				2010
Sous-total ingénierie		440 800,17 €	527 197,00 €			59 169,35 €		71 847,38 €		88 160,03 €				50 544,35 €		160 443,50 €		25 875,00 €			37 347,38 €	
TOTAL		6 608 366,61 €	7 418 325,00 €			1 000 000,00 €		534 655,7 €		357 160,03 €		148 842,50 €		210 386,85 €		160 443,50 €		25 875,00 €	1 364 000,00 €	2 097 374,68 €	97 347,38 €	