

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 20 janvier 2012  
(convocation du 9 janvier 2012)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Janvier Deux Mil Douze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard  
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc  
M. OLIVIER Michel à Mme ISTE Michèle  
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 11 h 20  
M. MAURRAS Franck à M. LAGOFUN Gérard  
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme DELATTRE Nathalie jusqu'à 10 h 35  
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis  
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime  
M. DUPOUY Alain à M. DUCASSOU Dominique

Mlle EL KHADIR Samira à M. GUILLEMOTEAU Patrick  
Mme FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean  
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max  
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. MILLET Thierry  
Mme MELLIER Claude à M. PENEL Gilles  
M. MOGA Alain à M. SOLARI Joël  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 30  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. ROBERT Fabien à Mme FAYET Véronique à partir de 10 h 30  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain  
M. SIBE Maxime à Mme TOUTON Elisabeth

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Pessac - projet de renouvellement urbain d'Arago -**  
**☐ Décision - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Situé à proximité du centre ville de Pessac, le quartier Châtaigneraie – Arago est inscrit au Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2009 de Pessac signé avec l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux le 20 Mars 2007.

### **1- Situation du quartier et contexte**

Situé à proximité du centre de Pessac, le quartier bénéficie d'un positionnement stratégique (commerces, services, pôle intermodal...) et jouit par ailleurs d'équipements d'échelle communale, toutefois sa situation en position d'angle mort entre deux infrastructures majeures : la ligne de chemin de fer et la rocade et liaison autoroutière entraîne un ensemble de contraintes préjudiciables au cadre de vie et à l'environnement tant urbain que naturel (enclavement – bruit pollution).

Le quartier constitué de trois entités distinctes (Châtaigneraie, Arago et Antoune) rassemble près de 1 500 logements, la plupart en locatif social géré par Domofrance.

### **2 - Enjeux et orientations du projet urbain**

Le projet de renouvellement urbain d'Arago s'inscrit dans la continuité du travail d'aménagement et de développement initié il y a 20 ans sur ce quartier.

Il s'agit suite au rachat par Domofrance en 2006 de la résidence Arago de faire émerger un nouveau projet sur ce quartier, construit autour de la requalification de la résidence au regard des dysfonctionnements constatés, notamment :

- Un déséquilibre social et une paupérisation du quartier qui représente 7% de la population de la commune,
- Il s'agit particulièrement d'une forte présence de personnes âgées (29% sur Arago), une surreprésentation des ménages en situation d'isolement (52% des ménages d'Arago dont 65% de plus de 60 ans), une surreprésentation de retraités, employés et ouvriers (73% des ménages) et une réelle précarité affectant 50% des 855 allocataires CAF (Revenu par Unité de Consommation médian inférieur à celui de la commune : 845€ pour 919€ à Pessac),
- L'obsolescence de la résidence, la déqualification du centre commercial et une entrée et un accès au quartier peu attractifs et adaptés au fonctionnement urbain.

La réflexion engagée a montré qu'une réhabilitation classique ne répondrait pas aux enjeux du devenir du quartier et qu'il convenait d'être plus ambitieux afin de,

- Préserver les équilibres sociaux en favorisant la mixité sociale,
- Travailler l'attractivité du quartier par la diversification des formes urbaines, l'habitat et l'offre de services,
- Intégrer la dimension environnementale par le traitement de la précarité énergétique, les économies d'énergie, le tri sélectif, le paysage et la biodiversité...

Le projet retenu par la ville et l'ensemble des partenaires s'inscrit dans « la ville durable et généreuse, « la ville durable et écologique », « la ville durable et à partager » du projet de ville de Pessac.

Les objectifs du projet reposent sur les quatre principes suivants :

#### Quatre grands principes d'aménagement

- L'ouverture du quartier sur son environnement
- Une organisation spatiale clarifiée organisée autour de l'avenue de la Châtaigneraie et d'une nouvelle « méridienne verte »
- Une fluidité interne améliorée
- Un rôle structurant accru pour l'avenue de la Châtaigneraie

#### 518 logements réhabilités en BBC

- Une volonté de diversité architecturale
- Un confort fortement amélioré pour les habitants, notamment en terme d'isolation
- Des consommations d'énergie divisées par 3
- Un rééquilibrage de la typologie des logements avec davantage de T2 et T3 afin de mieux répondre à la demande actuelle
- Une adaptation des immeubles aux Personnes à Mobilité Réduite notamment en rendant un bâtiment (bât A) complètement accessible avec des équipements adaptés.

#### 93 logements démolis

Les bâtiments F et D d'Arago 2, ainsi que les logements au-dessus du centre commercial et ceux du centre médical, soit au total 93 logements, seront démolis pour permettre à la fois la création de la méridienne verte et une offre nouvelle de logements.

#### Une offre de logements nouvelle

Aujourd'hui le quartier compte 611 logements destinés aux locataires ne dépassant pas les plafonds PLUS. Demain, après démolition des 93 logements et construction des nouveaux logements à l'emplacement des bâtiments F et D et au-dessus du centre commercial, il comptera 723 logements beaucoup plus diversifiés : 518 logements PLUS réhabilités et 205 logements neufs (116 logements PLUS, 28 logements PLS, 31 logements en accession, 30 logements PLAI pour une Résidence Sociale jeunes travailleurs). Soit une offre supplémentaire de 112 logements.

#### Une offre commerciale confortée

La requalification du centre commercial vise à transformer le site en profondeur sur les plans commercial, architectural et urbain.

L'enveloppe du bâtiment sera restructurée par une extension des cellules commerciales et par le traitement des vitrines et des parties arrières (stockage et livraisons). La construction de bâtiments d'habitation de 3 étages, au-dessus des commerces, donnera au site des proportions spatiales adaptées. Les 73 logements ainsi construits, apporteront la mixité fonctionnelle et sociale qui manque au lieu.

Un espace de centralité sera créé par le nouveau cadre architectural mais aussi le traitement du parking. La « Place publique » ainsi aménagée permettra un usage mixte. Le parking du centre commercial sera pour cela rétrocédé par Domofrance à la Ville à titre gratuit. Il sera traité en tant qu'espace public d'entrée de quartier en confortation du boulevard urbain de la Châtaigneraie et du parc de Camponac pour que soient traités de façon globale et cohérente l'entrée du quartier et le lien avec le parc.

### Des espaces extérieurs et des voiries réaménagés

Les espaces extérieurs seront aménagés avec des identités propres à chaque sous ensemble. Des espaces de jeux et de rencontres favoriseront le « vivre ensemble et la mixité ». La création d'un maillage piéton/vélo Est-Ouest permettra de relier les deux extrémités du quartier et en particulier la future station de tramway.

L'espace public et privé sera recomposé pour de nouveaux usages via les maîtrises d'ouvrages de Domofrance, de la Ville de Pessac et de la Communauté Urbaine.

- La CUB aménagera la deuxième tranche de l'avenue de la Châtaigneraie dans le cadre des contrats de co-développement 2014-2016 (études) et 2015-2017 (travaux).

- Domofrance aménagera les voies de desserte du programme de construction Sud, la voie Nord visant à irriguer les immeubles ainsi que les autres voiries et stationnements.

- La Ville de Pessac aménagera la « Place publique ».

- Une volonté d'exemplarité dans l'association des habitants au changement de leur cadre de vie et de participation à ce changement (vie sociale, emploi, insertion, Gestion Urbaine de Proximité...).

Pour affirmer cette volonté d'exemplarité, plusieurs labels sont recherchés : la certification Habitat et Environnement BBC Effinergie ; le concours « architecture bas carbone » d'EDF ; l'appel à projet EcoQuartier du Ministère du logement pour lequel la Ville de Pessac, en collaboration avec Domofrance, l'Etat et la CUB, a souhaité concourir et dont les résultats seront connus fin novembre.

### **3-Le programme du projet urbain porté par la CUB**

La CUB intervient au titre de l'aménagement de l'avenue de la Châtaigneraie, hors éclairage public et espaces verts relevant des compétences communales.

Il s'agira aussi dans un deuxième temps de travailler sur le lien Arago-Camponac.

### **4-Les contributions partenariales et communautaire**

Le coût total du projet est estimé à 90 millions d'euros partagés entre le bailleur Domofrance, la CUB, la ville de Pessac, la Région, l'Etat, l'ANRU, le Conseil Général, le FEDER et le FISAC.

La participation communautaire au projet repose sur deux axes :

1 - l'aménagement d'espace public

2 - l'aide au projet logements par l'attribution de subventions à Domofrance

1 - Le coût global de l'aménagement communautaire de l'avenue de la châtaigneraie est estimé à 1 340 000 millions d'euros TTC valeur 2011.dont 1 196 000 euros pour la CUB.

Les travaux prévus seront réalisés dans le cadre du contrat de co-développement de 2015 à 2017.

L'engagement communautaire sera réparti conformément au Règlement d'Intervention Habitat/Politique de la Ville à hauteur de 75% au titre des crédits politique de la ville et à hauteur de 25% au titre des crédits du fond de proximité.

2 - L'aide au projet logements concerne trois axes :

- Une aide à l'équilibre de l'opération au titre de la démolition conformément à la fiche 14 du Règlement d'Intervention d'un montant de 708 746 euros,

- Une aide au développement de l'offre d'un montant de 376 105 euros pour la création de 23 PLUS et d'une Résidence Sociale de 30 logements, conformément à la fiche 3 du Règlement d'Intervention,

- Une aide au titre du Plan Climat communautaire pour la réhabilitation des 518 logements d'un montant de 1 366 000 euros.

A cet égard, au regard de l'investissement communautaire, il conviendra d'examiner l'opportunité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur renouvelable dès lors que celui-ci serait envisagé.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil de Communauté,**

**VU** le code général des collectivités

**VU** la délibération de la communauté urbaine du 23 février 2007 relative au contrat urbain de cohésion sociale et à l'orientation communautaire de la politique de la ville

**VU** le CUCS 2007-2009 de Pessac signé entre la commune et la communauté urbaine de Bordeaux le 20 mars 2007

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** cette opération participe à la mise en œuvre des objectifs communautaires de requalification des quartiers en politique de la ville,

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

La réalisation du programme des travaux sous maîtrise d'ouvrage CUB pour un montant de 1 196 000€ TTC de 2012 à 2017, réparti à 75% soit 897 000€ sur les crédits « actions d'accompagnement politique de la ville » et à 25% soit 299 000€ sur les crédits « fonds de proximité »

### **Article 2 :**

L'attribution de subventions à Domofrance d'un montant de 2 450 851 euros

**Article 3 :**

Monsieur Le Président est autorisé à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre du projet

**Article 4 :**

L'imputation des crédits correspondants est faite :

- au chapitre 23-fonction 8220-compte 2315-CRB UE 00 –programme HC 36
- au chapitre 204-fonction 8330-compte 20417-programme OC 05-CRB UE 00
- au chapitre 204-fonction 72-compte 20417-programme HC 39-CRB UE00
- au chapitre 204-fonction 72-compte 2042-programme HC 00-CRB UE00.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 janvier 2012,

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

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE 13 FÉVRIER 2012</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 13 FÉVRIER 2012</b></p>
---

M. JEAN TOUZEAU