Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - « PNRQAD »

Avenant n°1

mars 2012

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – PARTIES A L'AVENANT 4

ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE 5

ARTICLE 3 – OBJET DE L'AVENANT 5

ARTICLE 4 – MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE 5

4.1 – Le Projet urbain Bordeaux [Re]Centres 5
4.2 – Les aménagements de proximité 7
4.3 – Les équipements publics de proximité 8
4.4 – Les équipements à finalité « économique » 10
4.5 – Les objectifs de l'OPAH RU et hôtels meublés 10
4.6 – Identification des bailleurs sociaux 12
4.7 – Ajustement des opérations de requalification d'îlot dégradé 12

ARTICLE 5 – COMMUNICATION ET CONCERTATION SUR LE PROJET 14

ARTICLE 6 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE 14

SIGNATURES 17

ANNEXES 18

Annexe 1 – Plan Guide 18
Annexe 2 – Fiches projet 19
2.1 Aménagements de proximité 19
2.2 Equipements de proximité 29
2.3 Equipements à finalité économique 42
Annexe 3 – Convention OPAH RU HM 44
Annexe 3.1 – Périmètre de l'OPAH RU HM 44
Annexe 3.2 – Secteurs prioritaires de l'OPAH RU HM 45
Annexe 3.3 – Financement détaillé : ingénierie/travaux 46
Annexe 4 – Synthèse des opérations PNRQAD 47
Annexe 5 – Tableau des opérations de création de logements sociaux 48
Annexe 6 – Tableaux financiers 49

ARTICLE 1 – PARTIES A L'AVENANT

La VILLE de BORDEAUX
Porteur de projet,
Représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE.

ET

L'Etat
Représenté par le Préfet de département, Monsieur Patrick STEFANINI.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre SALLENAVE.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)
Représentée par le Délégué de l'Agence dans le département, Monsieur Patrick STEFANINI.

La Communauté Urbaine de Bordeaux
Délégataire des aides à la Pierre,
Représentée par son Président, Monsieur Vincent FELTESSE.

La Caisse des Dépôts et Consignations
Représentée par son Directeur Régional, Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART.

Action Logement
Représenté par un Membre du Directoire, Monsieur Eric THUILLEZ.

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) de la Gironde (groupe CILSO)
Représentée par son Président, Monsieur Norbert HIERAMENTE.

InCité
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Noël GALVAN.

Aquitanis
Représenté par son Directeur Général, Bernard BLANC.

Domofrance
Représenté par son Directeur Général, Philippe DEJEAN.

Gironde Habitat
Représenté par sa Directrice Générale, Sigrid MONNIER.

Clairsienne
Représenté par son Directeur Général, Daniel PALMARO.

Les parties ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DE LA CONVENTION INITIALE

La convention partenariale pour la mise en œuvre du PNRQAD a été signée le 21 janvier 2011 entre l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, la SACICAP de la Gironde, InCité et la Ville de Bordeaux pour une durée de sept ans (2011-2018).

Le périmètre du PNRQAD englobe les secteurs du centre ancien qui concentrent les difficultés en matières, urbaines et socio-économiques. Il comprend 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 intègre une partie de la rive droite qui, progressivement, est devenue partie intégrante du centre ville de Bordeaux.

Dans ce cadre d'intervention globale, cinq objectifs opérationnels ont été définis dans la convention PNRQAD :

1. Produire 300 logements sociaux publics,
2. Réhabiliter 600 logements privés,
3. Aménager les espaces publics de proximité,
4. Créer des équipements publics de proximité,
5. Revitaliser le tissu commercial.

ARTICLE 3 – OBJET DE L'AVENANT

Lors de la signature de la convention, le 21 janvier 2011, l'élaboration du projet urbain et les études pré-opérationnelles d'OPAH RU et Hôtels Meublés venaient à peine d'être lancées. Aussi, il a été convenu qu'un avenant serait signé sur la base des résultats des études mais également suite à l'identification des bailleurs sociaux souhaitant s'inscrire dans le dispositif.

L'avenant a donc pour objectif de préciser :

1. Le projet urbain Bordeaux [Re]Centres,
2. Les objectifs de l'OPAH RU et Hôtels Meublés,
3. Les bailleurs sociaux signataires de la convention.

ARTICLE 4 – MODIFICATIONS DE LA CONVENTION INITIALE

4.1 – Le Projet urbain Bordeaux [Re]Centres

L'article 1 de la convention est précisé comme suit.

La Ville de Bordeaux a souhaité redéfinir un **projet global de redynamisation du centre ancien** afin de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable. Ainsi, le projet Bordeaux [Re]Centres est issu d'une réflexion à l'échelle de l'ensemble du centre ancien et s'inscrit dans la dynamique lancée par le projet urbain global Bordeaux 2030. Un premier plan guide a été présenté en juillet 2011. Il définit la vision urbaine à long terme du territoire.

L'équipe pluridisciplinaire (CANAL/ANMA/Pepito/M75/Atis/CETAB/PACT), retenue en octobre 2010 pour l'élaboration de ce projet, a mis en œuvre une **démarche singulière** partant des spécificités de chaque lieu pour aller aux fondamentaux du projet. Pour cela, l'équipe, sous la houlette de Patrick RUBIN et Nicolas MICHELIN, a recensé des « pépites », c'est-à-dire des espaces, pleins ou vides, qui peuvent donner de la

valeur urbaine à une ville. Cette recherche a permis d'évaluer le potentiel de lieux parfois oubliés ou insuffisamment mis en valeur.
Ce travail de micro-projet a été associé à un travail sur des îlots tests, pour la plupart des sites majeurs à l'échelle du centre ancien, dont la mutation va participer au renouveau du territoire.
L'assemblage des pépites et des îlots tests fait apparaître ainsi une nouvelle cartographie d'intervention avec une dizaine de secteurs de projet.
Cette méthodologie permet d'élaborer un projet urbain sur-mesure, s'appuyant sur le « déjà-là » afin de le révéler en le faisant évoluer. Il s'agit non seulement d'un projet respectueux des usages préexistants, mais aussi favorable à l'apparition de nouvelles manières d'habiter la ville.

L'instance de suivi du projet Bordeaux [Re]Centres est **l'Atelier des Centres**. Constitué de la Ville de Bordeaux, de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, il assure le suivi des études et l'analyse des projets opérationnels. Ainsi, les membres du groupe ont pu partager une culture commune autour du projet et avancer sur les différentes thématiques du projet urbain.
Dans le cadre d'un urbanisme négocié, ce groupe de travail reçoit les différents porteurs de projet (promoteurs, bailleurs, aménageur, propriétaires et acteurs de la vie associative, culturelle ou économique) afin de partager l'esprit du plan guide et d'affiner les différents projets suivant les orientations prédéfinies.

Le **plan guide** (cf annexe 1) dresse les grandes orientations du projet dans l'espace et dans le temps sans en figer la forme et le contenu. Conçu comme un outil évolutif cadrant les actions à mener, il est avant tout un support d'échange et de discussion sur le devenir du centre de Bordeaux avec tous les acteurs du projet urbain : élus, techniciens, investisseurs publics et privés habitants, usagers,…
Le plan guide se concentre plus particulièrement sur le territoire du PNRQAD, correspondant aux quartiers les plus fragiles du centre ancien, mais s'inscrit dans l'échelle plus vaste de l'ensemble du centre de Bordeaux et est en cohérence avec l'OIN Euratlantique.
Son objectif est de concentrer les interventions opérationnelles sur des secteurs de projet, en matière de requalification du bâti, d'amélioration de l'habitat, de création d'équipements et espaces publics de proximité et de redynamisation du tissu commercial et artisanal.

Les **orientations urbaines, environnementales et paysagères** définies dans le plan guide sont les suivantes.

- **Habiter le centre ancien**

Dans l'optique de revitaliser le centre ancien, d'y attirer de nouveaux habitants tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, les quartiers centraux doivent pouvoir proposer un confort et une qualité de vie accrus et, ainsi, s'adapter aux nouveaux modes de vie. Cette adaptation nécessaire relève du défi dans un centre ancien tel que celui de Bordeaux, marqué par une forte densité, une congestion du sol et un parcellaire étroit.
Les objectifs sont de favoriser l'émergence d'un parc de logements de qualité, attractifs et accessibles à tous, et de revitaliser l'offre commerciale.

- **Aménager les espaces publics**

Le tramway a considérablement changé l'image de Bordeaux et a bouleversé les habitudes de transport. Les habitants modifient leur approche des espaces publics, la manière de se déplacer, et souhaitent des espaces publics plus justes par rapport aux nouveaux usages. La ville, et plus particulièrement son centre historique, doit répondre à ces nouveaux besoins par des équipements sur mesure, afin de continuer la métamorphose engagée.
Si la zone située au nord du cours Victor Hugo est plutôt satisfaisante avec des règles de partage adaptées à un hyper centre, la zone sud reste inadéquate, la plupart des rues et places étant « cannibalisées » par la voiture et le stationnement. C'est dans cette zone que le manque d'espaces publics de proximité est le plus flagrant.
Les objectifs concernent le respect des règles de partage des espaces, l'amélioration des déplacements en favorisant les déplacements doux et les transports en commun, l'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie, l'embellissement de la ville et l'émergence de nouveaux espaces publics.

- **Faciliter les déplacements doux**

Le centre ancien est maillé d'itinéraires piétons évitant les axes à fort passage. Le plan guide propose de mettre en valeur ces usages et de les compléter afin d'élaborer une trame douce à l'échelle du centre où les cheminements piétons et vélos sont facilités. Ce maillage permettra de connecter la plupart des espaces et équipements du territoire, mais aussi les commerces et les transports en commun. Il s'appuie sur les espaces dont la requalification est programmée ou en cours et permet de mettre en évidence les requalifications à prévoir.

- **Diversifier l'offre de stationnement**

La voiture, si elle est indispensable aux habitants, encombre l'espace lorsqu'elle est stationnée. Sa suppression de l'espace public bénéficie à de nouveaux usages dans la ville.
Il s'agit de poursuivre les incitations à la mobilité alternative, reporter le stationnement de longue durée et saisir les opportunités de mutualiser le stationnement.

Le PNRQAD, à travers sa convention partenariale, soutient les projets et programmes identifiés dans le plan guide du projet urbain.

4.2 – Les aménagements de proximité

Le paragraphe 4-2 de l'article 4 de la convention est modifié comme suit.

Les aménagements de proximité présentés dans le cadre du présent avenant ont été sélectionnés pour l'impact potentiellement très fort qu'ils peuvent générer sur la qualité des espaces publics des quartiers concernés.
Au-delà d'interventions ponctuelles, l'objectif est d'enclencher un processus vertueux qui transforme en profondeur la qualité de vie des secteurs visés.
La répartition de ces aménagements a été pensée de façon à ce qu'ils bénéficient aux secteurs du plan guide concentrant le plus de difficultés ou sur lesquels peu d'actions d'amélioration ont été menées jusqu'à présent :

- l'îlot des Remparts en tant qu'îlot positionné à l'interface des quartiers Saint-Michel et Sainte-Croix et véritable espace de respiration au cœur de secteurs très denses,
- le secteur Marne/Yser (avec le projet de la rue Kleber),
- le secteur Sainte-Eulalie/Pasteur (avec le réaménagement des places Mabit et Pressensé).

La réflexion sur les trames douces vise à relier ces aménagements entre eux de façon à proposer un cheminement doux qualitatif qui vienne irriguer l'ensemble du périmètre PNRQAD et rapprocher les quartiers entre eux.

4.2.1 Le jardin des remparts

Cf annexe 2.1 Fiche-projet 1

Par la qualité de son architecture, sa situation stratégique centrale et la place qu'il occupe dans l'histoire bordelaise, l'îlot des Remparts constitue un site exceptionnel. Ce lieu aujourd'hui mystérieux participe pleinement aux enjeux du centre ancien de par son ampleur et sa situation stratégique, au cœur d'un quartier en recomposition, entre la diagonale Saint-Michel/Capucins et la diagonale Sainte-Croix/Dormoy. Mais plus que tout, la générosité de ses vides et la qualité du végétal, dans un quartier dense et minéral, en font un potentiel urbain de plus de 2 ha, encore inconnu et inexploité.

L'objectif est d'ouvrir largement ce site au public, d'y créer du logement (sociaux et libres), des activités et commerces, ainsi qu'un espace vert de proximité, le « jardin des Remparts ».

4.2.2 La rue Kléber

Cf annexe 2.1 Fiche-projet 2

Le quartier Marne/Yser présente une forte mixité culturelle et sociale. Il est constitué par un tissu urbain dense et monofonctionnel. Il concentre de nombreux logements précaires, mais offre peu de jardins ou cours à l'intérieur des parcelles et aucun espace ou équipement de proximité.
La rue Kléber, colonne vertébrale du quartier qu'elle irrigue en son centre, du nord au sud, possède une situation stratégique en termes de requalification. Cependant, elle est aujourd'hui peu praticable du fait de l'omniprésence des voitures, des poubelles et du mauvais état des trottoirs.

L'objectif est que les habitants se réapproprient la rue comme un réel espace public de quartier et y développent des usages innovants.

4.2.3 Les places Mabit et Pressensé

Cf annexe 2.1 Fiche-projet 3

Le quartier Sainte-Eulalie/Pasteur, bien qu'entouré de pôles et artères majeurs (place de la Victoire, cours Pasteur, cours d'Albret,…), reste à l'abri de l'effervescence et bénéficie d'une ambiance calme, en retrait. Il est caractérisé par une concentration de logements médiocres et une mixité fonctionnelle riche.
Après la place Sainte-Eulalie, située à l'extérieur du périmètre PNRQAD, les places Mabit et Pressensé sont les principaux espaces publics du quartier. Malgré des équipements et un patrimoine architectural remarquable, ces places ne sont pas mises en valeur et semblent davantage dédiées à la voiture qu'aux piétons.

Ainsi, elles représentent un potentiel important pour améliorer la qualité de vie du quartier en ménageant des lieux de tranquillité pour les familles et le repos.

4.2.4 La trame douce

Cf annexe 2.1 Fiche-projet 4

Le diagnostic territorial a révélé la présence d'itinéraires piétons parallèles, c'est-à-dire évitant les axes à forte fréquentation comme les cours ou la rue Sainte-Catherine. Cependant, ces itinéraires sont souvent interrompus et manque de liens entre eux.
Ainsi, afin de créer une cohérence globale et de faciliter les cheminements sur l'ensemble du territoire, le plan-guide propose de s'appuyer sur ces usages pour l'élaboration d'une trame douce à l'échelle du centre.
Ce maillage permettra de desservir la plupart des équipements de quartier, les commerces et les arrêts de tram. Il permettra également d'ouvrir ces quartiers sur le fleuve et d'améliorer la liaison avec la gare Saint-Jean.

L'objectif est d'aménager des espaces de liaison entre les itinéraires existants afin de créer une véritable trame douce ininterrompue sur l'ensemble du centre ancien.

4.3 – Les équipements publics de proximité

Le paragraphe 4-4-1 de l'article 4 de la convention est modifié comme suit.

La réussite des processus d'aménagement d'espaces publics est étroitement liée à la création d'équipements de proximité qui viennent renforcer la convivialité et le « bien vivre ensemble » dans les quartiers. Ainsi, les équipements présentés ci-dessous viennent en complémentarité des actions d'aménagement en cours ou envisagées dans le PNRQAD.

- La maison associative des Douves fait partie intégrante de l'îlot des Remparts et du futur jardin ouvert au public. Un véritable lieu de vie pourra ainsi se développer autour de ces deux pôles.
- Le centre de loisirs des Faures va s'inscrire en complémentarité du réaménagement de la place Saint-Michel. Si la transformation de la place constitue un enjeu urbain à l'échelle de la ville voire de

l'agglomération, le centre de loisirs constituera un équipement destiné directement aux habitants du quartier.

- La réhabilitation de l'espace culturel de la Lucarne relève d'un symbole important : si un projet urbain global vise la requalification en profondeur de certains quartiers afin d'engager un processus de revalorisation, il permet aussi le maintien d'espaces culturels existants essentiels pour la conservation de l'âme de ces quartiers.
- La crèche des Douves, quant à elle, jouxte la place André Meunier qui fait l'objet d'un projet de transformation en profondeur.

4.3.1 La maison associative des Douves

Cf annexe 2.2 Fiche-projet 1

La mise en valeur du site des Remparts 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.

La Halle des Douves est l'équipement public majeur sur ce site. Ce bâtiment exceptionnel est un témoignage tardif de l'architecture métallique publique. Implanté à l'angle de la rue des Douves et de la rue Marbotin, il se compose d'un bâtiment principal (les halles), d'anciennes annexes le long du rempart et d'un bâtiment annexe plus récent enclavé entre la halle et le rempart. Aujourd'hui, la halle des Douves accueille principalement le stockage et l'atelier de réparation des vélos pour le compte de la « maison du vélo ».

Le projet de réhabilitation et de reconversion de la Halle en maison des associations a été enclenché par une vaste concertation, durant deux ans, afin de fédérer les forces vives associatives locales et définir un projet partagé.

4.3.2 Le centre de loisirs des Faures

Cf annexe 2.2 Fiche-projet 2

Au cœur du secteur prioritaire d'intervention Saint-Michel/Sainte-Croix, qui concentre un fort taux de logements indignes, un patrimoine architectural remarquable et des contraintes liées au secteur sauvegardé, la réhabilitation des immeubles situés 72 rue des Faures et 26 rue des Menuts sera emblématique. En effet, il s'agit à la fois de restructurer les immeubles pour créer des logements locatifs sociaux, d'aménager un cœur d'îlot agréable et de réhabiliter un local associatif.

Au-delà de la requalification du bâti, l'objectif est d'aménager un jardin pédagogique en cœur d'îlot et de réhabiliter le local du centre d'animation de Saint-Michel destiné à l'accueil des jeunes du quartier.

4.3.3 L'espace culturel de la Lucarne

Cf annexe 2.2 Fiche-projet 3

Le théâtre de la Lucarne, petit théâtre de quartier, est situé au cœur du secteur prioritaire d'intervention Saint-Michel/Sainte-Croix. De plus, il fait partie de l'un des îlots opérationnels identifiés dans le projet urbain [Re]Centres, l'îlot Carpenteyre. Cet îlot doit faire l'objet d'une requalification importante du bâti et d'un aménagement du cœur d'îlot.
La requalification de l'immeuble concerné comprendra une recomposition du bâti afin de créer des logements en accession sociale à la propriété et l'amélioration des locaux accueillant le théâtre.

L'objectif est donc de créer des locaux en rez-de-chaussée répondant aux normes de sécurité et dédiés au spectacle vivant ; deux associations se partageraient les locaux : la Lucarne, compagnie théâtrale occupant actuellement les lieux, et Chahuts, association des arts de la parole.

4.3.4 La crèche des Douves

Cf annexe 2.2 Fiche-projet 4

Le secteur André Meunier/Renaudel fait partie des secteurs stratégiques définis dans la convention PNRQAD. La crèche des Douves est l'un des équipements situés autour de la place André Meunier et joue un rôle essentiel en termes d'accueil petite enfance pour le quartier.

L'objectif est de mettre en conformité les locaux et moderniser les installations afin d'améliorer les conditions d'accueil des jeunes enfants, ainsi que de créer une dizaine de places supplémentaires.

4.4 – Les équipements à finalité « économique »

Le paragraphe 4-4-2 de l'article 4 de la convention est modifié comme suit.

Cf annexe 2.3 Fiche-projet 1

La mise en réseau des espaces publics à l'échelle du centre ancien s'accompagne d'une attention particulière sur l'occupation des pieds d'immeubles donnant sur ces rues.
Ces derniers doivent en effet être le support d'une programmation active venant enrichir les interactions entre espace public et espace privé.

Les commerces de proximité participent à l'animation et à l'attractivité des quartiers centraux tout comme la présence d'activités tertiaires ou artisanales. Une intervention sera donc menée sur plusieurs axes prioritaires. L'intervention de l'ANRU sera destinée aux propriétaires de locaux commerciaux pour des travaux sur la structure du bâti ; le FISAC interviendra en complément pour l'amélioration des vitrines et l'aménagement des locaux dans le cadre d'une Opération Urbaine Collective lancée par la Ville.

- La rue Kléber en complémentarité du projet de rue jardin et dans l'objectif de réactiver plusieurs pieds d'immeubles vides pour leur donner ou redonner une vocation économique (commerciale ou non) ;
- La rue des Faures et le cours de l'Yser où de nombreux locaux commerciaux sont très dégradés voire vacants ;
- La rue Camille Sauvageau en tant qu'axe stratégique reliant les secteurs Sainte-Croix et Saint-Michel et susceptible de générer une véritable attractivité pour des entrepreneurs dans les prochaines années.

4.5 – Les objectifs de l'OPAH RU et hôtels meublés

Le paragraphe 5-1 de l'article 5 de la convention est précisé comme suit.

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 indélicats 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 (RHI par exemple).

Ainsi, **deux études pré-opérationnelles** ont été réalisées en 2010-2011 :

- une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, complémentaire à celle réalisée par la SEM InCité en 2008, afin d'adapter les objectifs qualitatifs et quantitatifs aux nouvelles priorités de l'Anah et d'intégrer des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- une étude pré-opérationnelle d'OPAH Hôtels meublés dans l'optique de mettre en œuvre un projet de soutien de ce secteur hôtelier menacé de disparition progressive.

Plusieurs **objectifs stratégiques** ont été définis :

- S'inscrire dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot pour améliorer l'habitabilité des logements,
- Assurer l'efficience de la stratégie foncière en coordonnant les actions de la Convention Publique d'Aménagement et les objectifs de l'OPAH,
- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Endiguer le processus de fermeture progressive des hôtels meublés,
- Favoriser la diversification du parc immobilier,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements,
- Adapter le logement au vieillissement et aux handicaps,
- Favoriser la mise en place d'équipements résidentiels (locaux communs, places de stationnement),
- Valoriser les éléments patrimoniaux,
- Garantir l'approche sociale aux différents niveaux d'action,
- Conforter l'activité économique, notamment celle de proximité.

Une OPAH RU avec un volet spécifique de traitement des hôtels meublés (OPAH RU HM) sera donc menée de 2011 à 2016.

L'OPAH RU HM s'inscrit clairement dans la mise en œuvre du PDALPD et du PDHI et contribuera à atteindre les objectifs fixés :

- Augmenter l'offre de logements privés à loyer maîtrisé répondant aux besoins des personnes défavorisées,
- Développer l'offre d'hébergement et de logements de transition,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Favoriser la maîtrise des charges d'eau et d'énergie.

L'OPAH RU HM s'applique sur l'ensemble du périmètre PNRQAD hormis le quartier de la Bastide (cf annexes 3.1 et 3.2) et s'inscrit dans le projet urbain « PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres ».
En limite de périmètre, sont concernés les logements situés sur les deux côtés, pair et impair, de chaque rue.

Les objectifs quantitatifs globaux de l'OPAH RU HM ont été affinés depuis la signature de la convention PNRQAD, suite à la réalisation des deux études pré-opérationnelles :

- La **réhabilitation de 235 logements occupés par leur propriétaire**
  - dont 155 logements occupés par des propriétaires dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah,
    - dont 60 logements indignes ou très dégradés,
    - dont 10 logements adaptés au handicap ou à la mobilité réduite de leurs occupants,
    - dont 85 logements à améliorer,
    - 80 logements feront l'objet de travaux conduisant à un gain énergétique de 25% et plus (programme Habiter mieux) ;
  - dont 30 logements occupés par des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah ;
  - dont 50 logements acquis par des primo-accédants.

- La **réhabilitation de 300 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**
  - dont 90 logements à loyer conventionné très social,
  - dont 180 logements à loyer conventionné social,
  - dont 30 logements à loyer intermédiaire ;
  - dont 175 logements indignes ou très dégradés,

    - dont 10 logements adaptés au handicap ou à la mobilité réduite de leurs occupants,
    - dont 115 logements à améliorer ;
    - 22 logements seront issus de la restructuration/reconversion d'une quarantaine de chambres d'hôtels meublés.

- La **réhabilitation et la remise aux normes de 72 chambres d'hôtels meublés** sur les 168 repérées dans 13 hôtels meublés en activité et 2 hôtels meublés fermés par voie administrative en 2007 et 2008 que la collectivité souhaite maîtriser pour la réalisation de programmes d'hébergement ou de logements sociaux.

- La **création ou l'amélioration de 79 équipements résidentiels** (locaux poubelles, vélos, poussettes, places de stationnement).

- La remise sur le marché de 50 logements vacants.

- Le relogement temporaire ou définitif de 50 ménages.

- Le maintien de 15 logements temporaires sur la durée de la convention d'OPAH RU HM.

Sur la base de ces objectifs et des enveloppes financières arrêtées (cf annexe 3.3), une convention d'OPAH RU et Hôtels meublés a été établie entre l'Etat, l'Anah, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), le Conseil Général de la Gironde, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'UESL, le CILSO, la SACICAP de la Gironde, la SACICAP les Prévoyants et la Ville de Bordeaux.

InCité, suite à un appel d'offre, a été retenu pour assurer le suivi-animation de l'OPAH RU HM. Ses missions dans ce cadre sont complémentaires à celles qu'il assure déjà dans le cadre de la CPA. Cela consiste à :
- informer le public, conseiller et assister les habitants, locataires et propriétaires dans les domaines technique, programmatique, financier, administratif, juridique et social ;
- mettre en place et animer le partenariat nécessaire à l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

4.6 – Identification des bailleurs sociaux

La Ville a souhaité définir des objectifs ambitieux de production de logements sociaux publics malgré le contexte difficile du centre ancien : hausse des prix de l'immobilier et du foncier, complexité des opérations.

Une offre nouvelle de 300 logements locatifs sociaux est programmée (PLUS et PLAi) par le biais d'opérations de recyclage foncier et immobilier. Ces opérations devront être concentrées en priorité sur les îlots des secteurs Saint-Michel / Sainte-Croix, Saint Eloi et Marne/Yser.

Le présent avenant a pour objectif de mettre à jour la **programmation de logements locatifs sociaux** et d'identifier les bailleurs qui réaliseront ces opérations (cf annexe 5).

Après consultation par la Ville de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire, **cinq bailleurs** ont été identifiés : Aquitanis, Domofrance, InCité, Gironde Habitat et Clairsienne. Ils se sont positionnés sur une partie des sites en projet.

4.7 – Ajustement des opérations de requalification d'îlot dégradé

Le tableau financier de l'ANRU de l'annexe 2A de la convention est modifié conformément à l'annexe 6 du présent avenant.

Les opérations supprimées

Après des études approfondies pour mener à bien les opérations identifiées pour le recyclage foncier, certaines ont du être abandonnées dans le cadre de la production de logements sociaux publics.

- 5 rue du Hamel : après un travail poussé sur l'îlot Nérigean/Sauvageau avec l'équipe de projet urbain, le déficit s'est avéré trop important. Il a été décidé d'intervenir sur cet immeuble par le biais

d'une obligation de travaux. Une demande de Déclaration d'Utilité Publique a d'ailleurs été déposée par InCité pour mener à bien le projet sur cet îlot.

- 10-11 place Lafargue : le propriétaire n'étant pas vendeur, la négociation n'a pu aboutir. D'autre part, cet immeuble ne faisait pas partie de la Déclaration d'Utilité Publique du PRI Saint-Eloi / Salinières et ne pouvait donc pas donner lieu à une expropriation. Le projet sera suivi en cas de DIA et/ou de réhabilitation par un propriétaire privé dans le cadre de la CPA confiée à InCité.

- 5 rue Teulère : l'immeuble étant en très mauvais état, le déficit s'est avéré trop important. Il a été décidé de vendre l'immeuble à un investisseur privé pour la réalisation de logements locatifs, avec un cahier des charges encadrant l'opération et prévoyant notamment un tiers de loyers conventionnés.

- 40 rue Jules Guesde : l'immeuble étant en très mauvais état, le déficit s'est avéré trop important. Il a été décidé de vendre l'immeuble à un investisseur privé pour la réalisation de logements locatifs, avec un cahier des charges encadrant l'opération et prévoyant notamment un tiers de loyers conventionnés.

Les opérations ajoutées

Quelques opérations ont été ajoutées afin de compenser les opérations supprimées ou grâce au repérage de nouveaux immeubles dégradés.

- 26 rue Buhan : passage d'une programmation en logements locatifs privés à des logements sociaux publics.

- 15 rue Lalande : immeuble dégradé sur l'îlot en étude RHI.

- Ferme de Richemont : immeuble de bureaux vacant appartenant à l'Etat et vendu à un bailleur social (vente au prix d'équilibre afin d'éviter le financement d'un déficit d'opération de recyclage foncier).

- A déterminer : la Ville de Bordeaux continue la recherche d'habitat dégradé à recycler pour la création de logements sociaux publics.

Les opérations modifiées

Certaines opérations déjà identifiées dans la convention initiale ont été regroupées car elles seront vendues en un seul lot et constitueront donc une unique opération. C'est le cas pour les adresses suivantes :
- 50 à 54 rue des Faures,
- 12-16 rue Nérigean / 59 rue Camille Sauvageau,
- 43-45 rue Carpenteyre,
- 11 à 17 rue Saint-James.

Les opérations de recyclage de friches urbaines

Le projet Bordeaux [Re]Centres a identifié plusieurs friches urbaines, sites stratégiques pour la requalification du centre ancien, sur lesquels la Ville souhaite mener des opérations de recyclage. Ces friches sont constituées d'un bâti peu valorisé, en grande partie vacant, parfois en très mauvais état et présentent un potentiel important en matière de création de logements, notamment sociaux. Ainsi, la Ville souhaite mener des opérations de recyclage de friches urbaines sur les sites suivants : îlot des Remparts, îlot Imprimerie, îlot Lentillac et 59 rue de la Benauge, représentant ensemble plus de 100 logements.
Ces projets sont complémentaires aux opérations financées dans le cadre du PNRQAD et participent d'une démarche d'intervention globale sur le centre ancien.
La Ville et l'ANRU se réservent la possibilité d'intégrer les logements sociaux créés dans ce cadre dans les objectifs généraux du PNRQAD concernant la création de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété (dispositif Passeport 1er logement mis en place par la Ville pour aider les familles à faibles ressources à accéder à la propriété).

ARTICLE 5 – COMMUNICATION ET CONCERTATION SUR LE PROJET

L'article 3 de la convention est précisé comme suit.

Un projet avec une identité reconnaissable et appropriable

Au lancement du programme, le premier souci de la Ville a été de donner une identité au projet pour permettre à la fois visibilité et appropriation par tous.
Accompagnée par le prestataire Inoxia, agence de communication bordelaise, cette volonté s'est traduite par le choix :

- d'un nom : « Bordeaux [Re]Centres » :
  - « Re » pour « Redynamisation », pour signifier qu'on Réinterroge le centre, qu'on lui Redonne une vraie dynamique. Dans une future métropole millionnaire, le centre a un rôle essentiel à jouer.
  - et « centres » au pluriel pour signifier qu'il y a plusieurs centres, des pluralités de quartiers à aborder dans toutes leurs spécificités.

- d'un logo et d'une charte graphique :

Une stratégie privilégiant une approche par secteurs de projet

L'élaboration de la stratégie de concertation s'est fortement appuyée sur les études anthropologiques réalisées en amont du PNRQAD par le laboratoire ENSA La Villette. Ces études, d'une très grande richesse, ont notamment révélé la diversité du périmètre d'intervention et, par là-même, la nécessité de communiquer et concerter de façon ciblée.

Toutes les actions de concertation sont rattachées systématiquement à un des 9 secteurs de projet définis par le plan guide avec des interventions phasées géographiquement et dans le temps en collant au rythme du projet urbain et de ses enjeux.

- Le premier secteur à avoir fait l'objet d'une action dédiée est le secteur **Sainte-Croix/Dormoy.** Commencer par ce secteur relevait d'une évidence à la fois par la dynamique associative déjà très présente sur le quartier, par les changements urbains en cours (lancement de la construction du parking André Meunier) et par la présence d'ilots stratégiques pour le plan guide (Santé navale, Lentillac, …). Ainsi courant 2011 :
  - quatre ateliers publics de concertation ont été organisés,
  - trois balades urbaines ont été réalisées en compagnie des habitants et des urbanistes du projet [Re]Centres,
  - un premier livret Bordeaux [Re]Centres est paru, marquant le lancement d'une collection amenée à s'enrichir régulièrement au gré des concertations et diffusée gratuitement à tous les participants. Ce livret présente à la fois la démarche globale du PNRQAD et fait la synthèse de la concertation Sainte-Croix/Dormoy avec la retranscription des paroles d'habitants.

Ce premier cycle de concertation a permis la définition d'un cahier des charges d'intervention sur lequel travaillent désormais les équipes techniques de la Ville. Les ateliers reprendront quant le projet entrera en phase opérationnelle d'ici fin 2012.

- Le deuxième secteur à faire l'objet d'une action dédiée est **la rue Kléber.** Les ateliers publics sont lancés depuis septembre 2011 et vont se poursuivre sur 2012. Contrairement à Sainte-Croix/Dormoy, la dynamique participative est beaucoup moins marquée sur ce quartier peu connu

des bordelais et concentrant de nombreux logements dégradés. L'objectif ici est de rétablir, par un travail fin de terrain, une véritable vie de quartier en lien avec le projet d'aménagement de la rue Kleber qui vise à une réappropriation de l'espace public.

Cela passe par :

- des ateliers publics réguliers (déjà trois réunions organisées depuis septembre),
- la constitution d'un groupe d'habitants moteurs prêts à s'investir pour leur quartier,
- la mobilisation de partenaires associatifs des quartiers voisins,
- la préparation d'événements participatifs à partir 2012.

- Le troisième secteur pour lequel une action ciblée devrait être lancée est le secteur Sainte-Eulalie/Pasteur (notamment en perspective de l'aménagement des places Mabit et Pressensé). Les ateliers de concertation devraient commencer à la fin du premier trimestre 2012.

- Le phasage d'intervention pour les autres territoires de projet sera défini en fonction du plan guide et de ses évolutions.

Des outils s'articulant autour des ateliers de concertation et des rencontres avec les habitants

Toute la stratégie de communication/concertation Bordeaux [Re]Centres s'articule autour des rencontres directes avec les habitants. Les outils de communication développés viennent en appui et en valorisation de ces temps de rencontre qui constituent la colonne vertébrale de l'intervention.

Les trois outils principaux sont les suivants.

- **Le blog recentres.bordeaux.fr.** Outre la présentation du PNRQAD et de ses acteurs, le blog permet d'ouvrir les échanges en amont des réunions de concertation, d'inviter un maximum de personnes à y participer et de tirer le bilan de ces réunions. Il permet également une fois par mois de mettre en valeur :
  - un acteur institutionnel du territoire sous forme d'interview publié sur le blog,
  - un habitant, une association ou un commerçant sous forme d'interview également,
  - une « pépite urbaine » présentée par un reportage photo et la présentation des réflexions urbaines en cours.

  Chaque mois, une newsletter reprenant toutes les actualités du blog est diffusée à près de 1000 abonnés.

- **La page et le profil facebook Bordeaux Recentres** qui comprennent plus de 500 fans. Ces pages sont le relai de toutes les initiatives existantes sur le territoire et permettent la constitution d'une communauté d'acteurs parties prenantes du projet [Re]centres. Cette page a vocation à être la vitrine du projet urbain, le reflet de l'actualité du blog, mais elle permet également de relayer toute actualité annexe en rapport avec des questions d'aménagement, de logement, de concertation, d'architecture, de design...

- **Les livrets [Re]centres.** Publications papiers diffusées gratuitement et récurrentes, elles viendront formaliser les cycles de concertation et permettront de garder trace sur la durée de tous les échanges initiés avec les habitants.

Par ailleurs, la Ville de Bordeaux a créé la collection des **Portraits de quartier,** déclinaison quartier par quartier du passé, du présent et de l'avenir de la ville. Trois quartiers ont déjà fait l'objet d'un ouvrage. Celui consacré au territoire de Bordeaux [Re]centres sera publié en 2012.

Un point d'orgue dans la communication sur le projet : la biennale Agora en septembre 2012

Il ne saurait y avoir de visibilité forte du projet sans des temps forts avec les habitants qui permettent de faire un point global sur les actions initiées et de mettre en valeur les mobilisations de chacun.
La Ville souhaite s'appuyer pour cela sur sa biennale d'urbanisme, d'architecture et de design Agora. La 5ème édition de cette biennale aura lieu du **13 au 16 septembre 2012**, à un moment charnière du PNRQAD qui aura déjà deux ans et dont les premiers projets entreront en phase opérationnelle.
Agora mettra à l'honneur les quartiers du centre par des événements festifs dans plusieurs quartiers. La programmation de ces soirées est actuellement en cours de définition.
Cet événement devra constituer un point d'orgue du processus participatif [Re]centres et donner toute sa visibilité et son impulsion au projet.

ARTICLE 6 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE

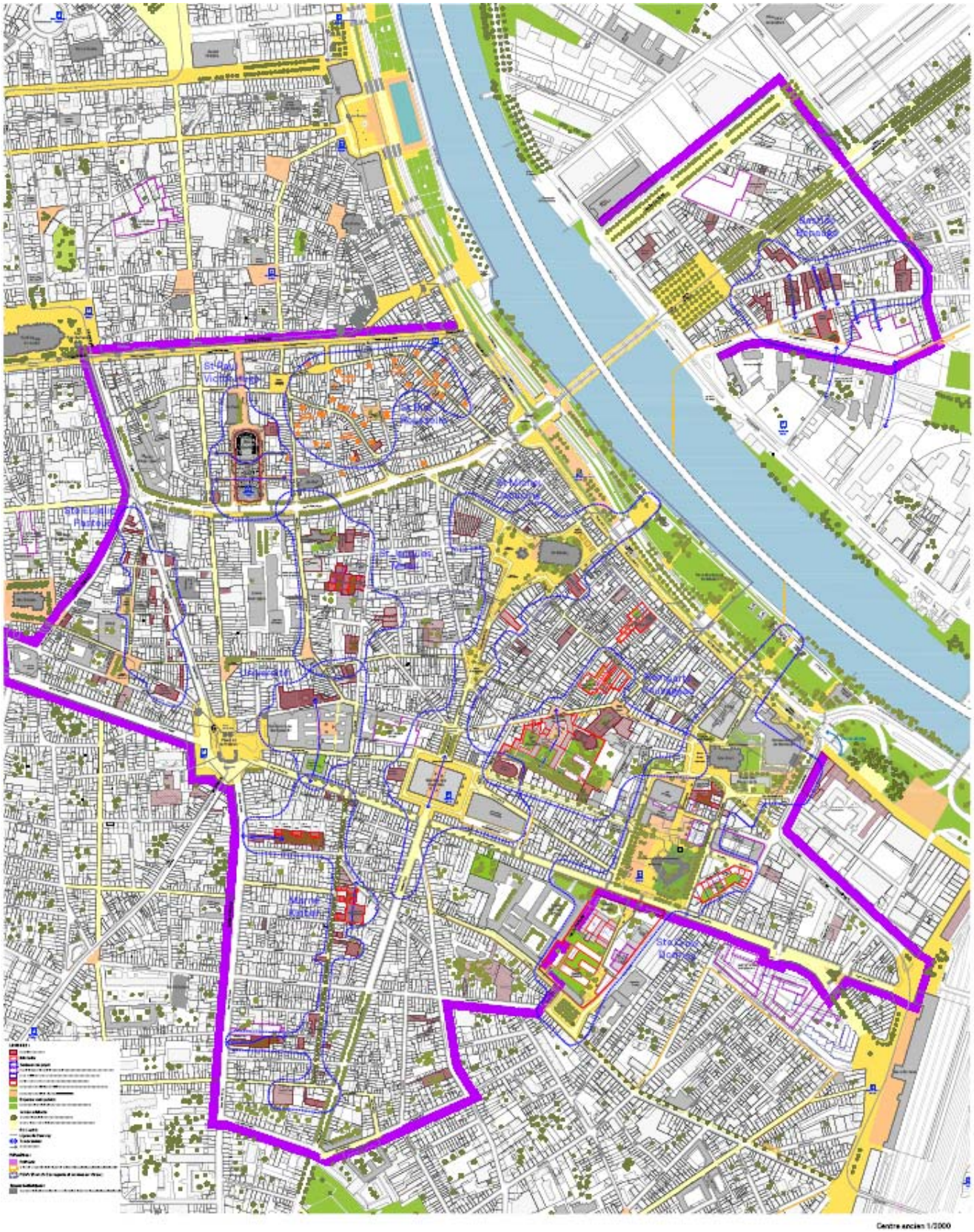
Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par l'Etat.

SIGNATURES

Ville de Bordeaux **Porteur de projet** Représentée par son Maire Alain JUPPE	**Etat** Représenté par le préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde Patrick STEFANINI
ANRU Représenté par son Directeur Général Pierre SALLENAVE	**Anah** Représenté par le délégué de l'Anah dans le département de la Gironde Patrick STEFANINI
Communauté Urbaine de Bordeaux Délégataire des aides à l'habitat privé de l'Anah Représentée par son Président Vincent FELTESSE	**Caisse des Dépôts et Consignations** Représentée par son Directeur Régional Xavier ROLLAND-BILLECART
Action Logement Représentée par le Président du Directoire Antoine DUBOUT	**SACICAP de la Gironde (groupe CILSO)** Représentée par son Président Norbert HIERAMENTE
InCité Représentée par son Directeur Général Jean-Noël GALVAN	**Aquitanis** Représenté par son Directeur Général Bernard BLANC
Domofrance Représenté par son Directeur Général Philippe DEJEAN	**Gironde Habitat** Représenté par sa Directrice Générale Sigrid MONNIER
Clairsienne Représenté par son Directeur Général Daniel PALMARO	

ANNEXES

Annexe 1 – Plan Guide



Annexe 2 – Fiches projet

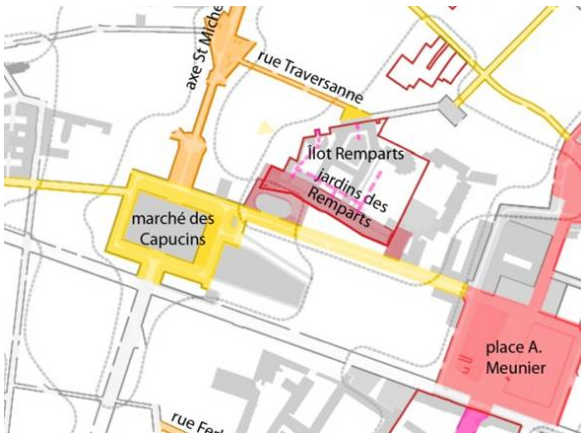
2.1 Aménagements de proximité

AMENAGEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 1 : JARDIN DES REMPARTS

Contexte

L'îlot des Remparts constitue une opportunité majeure dans le cadre d'une opération de recyclage foncier au sein du PNRQAD. L'ampleur du projet permet de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale, tout en l'associant à une requalification qualitative et patrimoniale du cloître, de la chapelle, du couvent réhabilité et de la promenade des Remparts et du carré des Cèdres.



Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain
Le site des Remparts a été défini comme un îlot opérationnel du projet urbain Bordeaux [Re]Centres. Ce site majeur est au cœur de la requalification du centre ancien, à l'articulation entre les quartiers Saint-Michel, Sainte-Croix et Marne/Yser. Ce secteur s'inscrit dans une perspective d'ouverture sur les quartiers périphériques et d'une réanimation des paysages traversés, au travers des cours ponctuant l'organisation des diverses opérations.
Le projet a pour objectifs, outre d'ouvrir largement le site au public :

- d'accroître et de diversifier le parc de logements (grands logements, logements sociaux publics et accession à la propriété) ;
- d'introduire une mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements publics) ;
- de créer un espace vert de proximité.

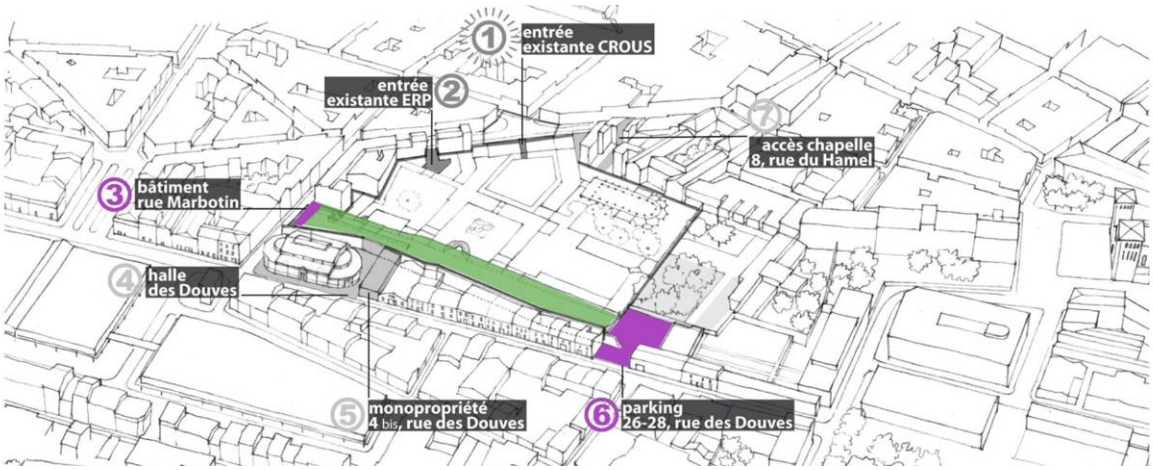
Objectifs de l'aménagement du jardin des Remparts

- Ouvrir largement le site au public eu égard à sa grande qualité patrimoniale et historique
- Aménager un espace vert de proximité dans un quartier très minéral, favorisant les loisirs et les rencontres

Contenu du projet

Le jardin des Remparts, unique opération au sein de l'îlot des Remparts financée au titre des aménagements de proximité du PNRQAD, constitue un réel atout pour la ville et ses habitants : c'est un lieu atypique et poétique, déconnecté du tissu et planté d'arbres anciens. Son aménagement ainsi que la création de deux accès (est et ouest) permettront de l'ouvrir au public.

- L'accès par la maison haute de la rue Marbotin, à l'arrière de la Halle des Douves. La maison se situe dans le périmètre du site des Remparts et n'a actuellement aucune affectation. Sa particularité est la possible configuration en double hauteur s'adossant, d'une part, sur le niveau de la rue Marbotin, et d'autre part, sur le niveau haut de la promenade des Remparts. Elle pourrait donc accueillir une activité (brasserie, artisan, centre de documentation,…) qui exploiterait la terrasse des Remparts et permettrait ainsi l'accès du public à ce niveau haut. Ce lieu pourrait bénéficier d'une ouverture permanente, même en cas de fermeture du site, d'où l'intérêt de la programmation attachée à la maison.
- L'accès depuis la rue des Douves. Axe de passage entre deux grandes polarités, Sainte-Croix/Renaudel et Saint-Michel/Capucins, l'exploitation de la dent creuse située 26-28 rue des Douves permettra de dégager une nouvelle entrée majeure du site et d'accéder à plusieurs de ses éléments. Le dégagement de cette parcelle non construite, opportunité à exploiter dans un tissu très constitué, est une occasion unique d'offrir une respiration et des perspectives dégagées favorisant des découvertes inattendues, telles que les arbres centenaires du carré des Cèdres.



Principes d'aménagement

- **Accès ouest par la rue Marbotin**

Réaménagement d'une partie de la maison Marbotin permettant de créer un accès au jardin des Remparts : création d'un escalier et d'un ascenseur

- **Jardin des Remparts**

Aménagement sobre et simple d'une promenade paysagère en maintenant l'ensemble du patrimoine végétal

- **Accès est par la rue des Douves**

Aménagement du parvis situé au 26-28 rue des Douves pour un accès facilité au jardin des Remparts

Financement

Estimation
Coût total : 2,7 M€ HT
- Accès ouest : 0,7 M€ HT (hors réhabilitation de la Maison Marbotin)
- Jardin des remparts : 1 M€ HT
- Accès est : 1 M€ HT

Plan de financement
ANRU : 405 000 € (15%)
Ville : 1 150 000 € (39%)
CUB : 1 145 000 € (46%)

AMENAGEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 2 : RUE KLEBER

Contexte

Le quartier Marne/Yser 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 au 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.

Structuré par les cours de la Marne, de l'Yser et de la Somme, Marne/Yser est un quartier à forte mixité culturelle et sociale, constitué par un tissu urbain dense et monofonctionnel.
L'architecture est assez hétérogène au gabarit relativement bas, avec quelques éléments remarquables en R+3. Ce quartier présente beaucoup de logements précaires, peu de jardins ou cours sur les parcelles, pas de square ni d'équipement public.

Dans l'axe Bourse-Kléber et le prolongement des rues Leyteire et Mirail, la rue Kleber traverse le quartier Marne-Yser. Elle est aujourd'hui colonisée par les voitures (circulation, stationnement autorisé et sauvage), ce qui, ajouté au mauvais état des trottoirs et à la présence chaotique des poubelles la rend peu praticable.
Colonne vertébrale du quartier qu'elle irrigue en son centre du nord au sud, cette rue possède une situation stratégique en termes de requalification.

Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain

- Engager un processus de valorisation du quartier
- Construire de nouveaux logements
- Lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité

Objectifs de l'aménagement de la rue Kléber

- Proposer un espace public innovant
- Libérer la rue de l'emprise des voitures
- Offrir aux habitants l'espace public d'appropriation qui manque au quartier

Contenu du projet

Il est proposé d'aménager la rue en corridor vert (rue jardin), de végétaliser les pieds d'immeubles, d'offrir des espaces appropriables par les riverains, d'avoir des espaces de pleine terre, d'éviter le mobilier superflu (potelets, bornes d'accès) et d'offrir des locaux à ordures ménagères mutualisés. Un signal pourrait être établi à la sortie de la rue Lajarte (masse végétale, bâtiment aiguille) afin de créer un appel visuel et une liaison avec le cours de l'Yser. L'entrée de la rue au niveau du cours de la Marne face au bâtiment de la Caisse d'Epargne pourrait également être mise en valeur.

Principes d'aménagement

a) Réduction de la vitesse

- Réalisation d'une chaussée à niveau avec caniveau central permettant le partage de la voirie entre véhicules, piétons et cycles.
- Aménagement de plateau surélevé sur les carrefours avec les rues transversales.
- Création d'une bande roulante d'environ 3,50 mètres zigzaguant parmi les différents mobiliers (arbres, bancs, jardins et terrasses)

b) Embellissement de la rue

- Plantation d'arbres en fosse implantés en quinconce
- Plantation de plantes grimpantes en fosse en pied d'immeuble
- Possibilité d'appropriation de certains espaces par la mise à disposition de « bacs » permettant d'installer une terrasse et / ou un jardinet.
- Suppression de la bande de stationnement latéral (environ 60 places).

Entrée de la rue Kléber, cours de la Marne

Proposition d'aménagement d'un espace public

Financement

Estimation

Coût total : 2,5 M€ HT

Plan de financement

ANRU : 375 000 € (15%)
Ville : 450 000 € (18%)
CUB : 1 675 000 € (67%)

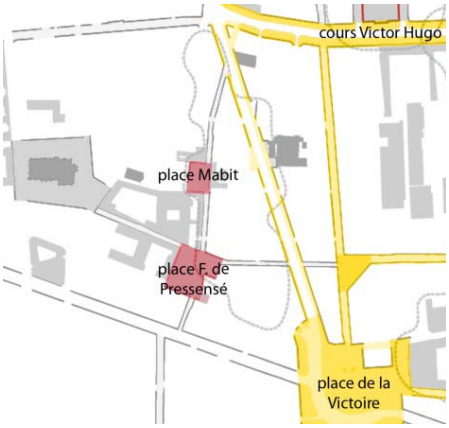
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 3 : PLACES MABIT ET PRESSENSE

Contexte

A l'ouest du cours Pasteur, le secteur Sainte-Eulalie/Pasteur est principalement constitué de logements, souvent précaires, et bénéficie d'une ambiance calme, en retrait. Cette identité de micro-quartier contraste avec les grands « pôles » de la Victoire, Sainte-Catherine, Victor Hugo. Ici, se déploie une mixité fonctionnelle très riche : logements, RPA, maison des enfants, école, dojo, DRAC, école de danse, restaurants.

Les places Sainte-Eulalie, Mabit et Pressensé sont les principaux espaces publics du quartier. Encore aujourd'hui, ces espaces donnent le sentiment d'être toujours dédiés à la voiture plus qu'aux piétons. Une meilleure cohabitation doit être trouvée.



Place Pressensé

Place Mabit

Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain

- Engager un processus de valorisation du quartier
- Aménager des lieux de tranquillité pour les familles et le repos

Objectifs de l'aménagement des places

- Mettre en œuvre un aménagement qui offre plus de place pour les piétons au droit des équipements publics, des services et des commerces.
- Mettre en valeur l'espace libre, reconfigurer le stationnement, introduire et compléter la structure végétale, valoriser l'architecture remarquable.

Contenu du projet

Place Pressensé
L'aménagement de la place mettre en évidence une identité d'ensemble, mais comprenant des sous-espaces (école/square, parvis restaurant, stationnement discret et réversible …).
Principes d'aménagement :

- offrir un prolongement de sol continu entre l'entrée de l'école et le square,
- réfléchir à l'ouverture du dojo sur la place,
- réorganiser le stationnement et la circulation au bénéfice d'un dégagement devant le café-restaurant,
- faire ralentir les voitures en donnant le sentiment qu'elles ne sont pas prioritaires,
- proposer une végétation « douce » en pied de façade des bâtiments.

Place Mabit
Principes d'aménagement :

- libérer l'espace public du stationnement (une quinzaine de places) au bénéfice des riverains (RPA – enfants et parents utilisateurs de la crèche et halte-garderie, parvis de la DRAC),
- mettre en valeur le « vide » et les bâtiments remarquables qui encadrent cette place (ancien amphithéâtre, DRAC),
- proposer une végétation « douce » en tenant compte d'un ensoleillement difficile.

Financement

Estimation
Coût total pour l'aménagement des deux places : 1,5 M€ HT

Plan de financement
ANRU : 225 000 € (15%)
Ville : 295 000 € (27%)
CUB : 980 000 € (58%)

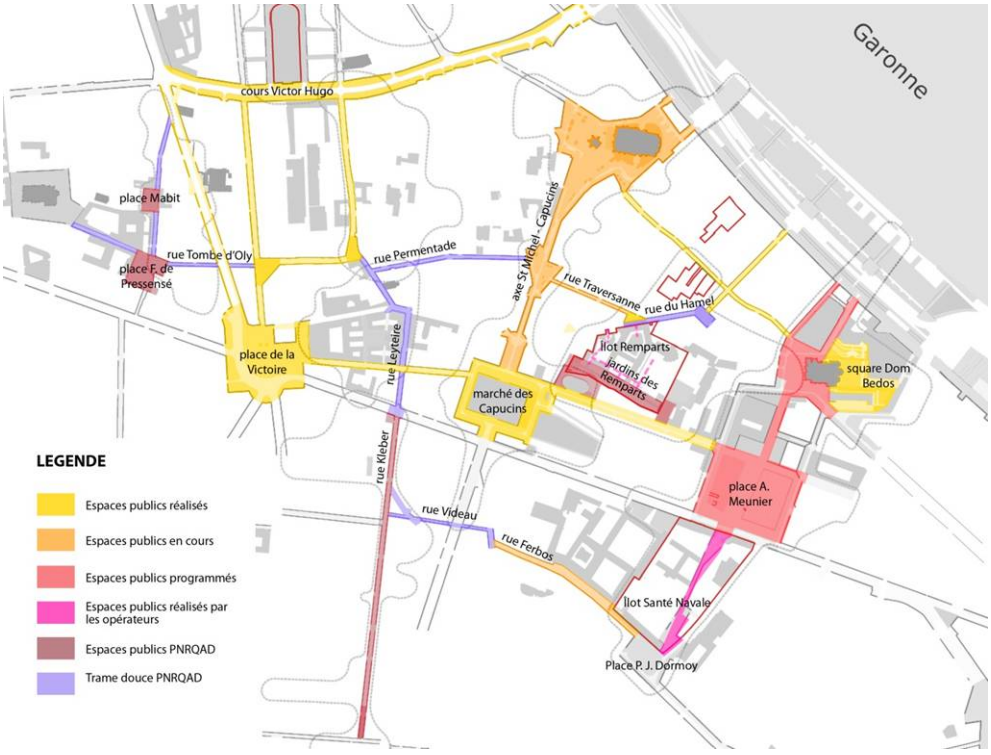
AMENAGEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 4 : TRAME DOUCE

Contexte

Le diagnostic a révélé la présence d'itinéraires piétons qualifiés de parallèles car évitant les axes à forte fréquentation comme les cours ou la rue Ste Catherine. Le plan-guide propose donc de s'appuyer sur ces usages pour l'élaboration d'une trame douce à l'échelle du centre où les cheminements piétons et vélos seraient facilités sans être toutefois exclusifs, la plupart des rues concernées restant accessibles en voiture.
Ce maillage mis ainsi en place permet de desservir la plupart des équipements de quartier, les commerces et les arrêts de tram, il est connecté au nord du périmètre avec le réseau piétonnier du centre-ville et au sud avec la boucle VIP d'Euratlantique ainsi qu'avec certaines rues extérieures au centre en zone 30.

Il s'agit à travers cela d'orienter les politiques de travaux de requalification de voirie sur ces axes afin qu'à terme, la totalité du réseau soit facilité. Certains projets réalisés ou en cours sont par ailleurs intégrés à cette trame, l'axe St Michel-Capucins, la rue Ferbos, la rue Traversanne.
Cette trame dessert des espaces publics de proximité qu'il convient de requalifier (places Mabit et Pressensé, place Dormoy) de réinterroger (la rue Kléber en rue jardin) voire de créer en s'appuyant sur le déjà-là (Jardin des remparts).
Il s'agit également de proposer une sorte de canevas sur lequel des actions plus ciblées en matière de renouvellement de l'habitat, de création d'équipements publics de proximité et de soutien aux activités économiques peuvent venir s'appuyer. Les secteurs de projet définis dans le plan guide, alliant interventions ponctuelles sur les pépites et réaménagement d'îlots, s'appuient également sur cette trame afin de créer une véritable synergie entre toutes les actions du PNRQAD et celles relevant du droit commun.



Enjeux, objectifs

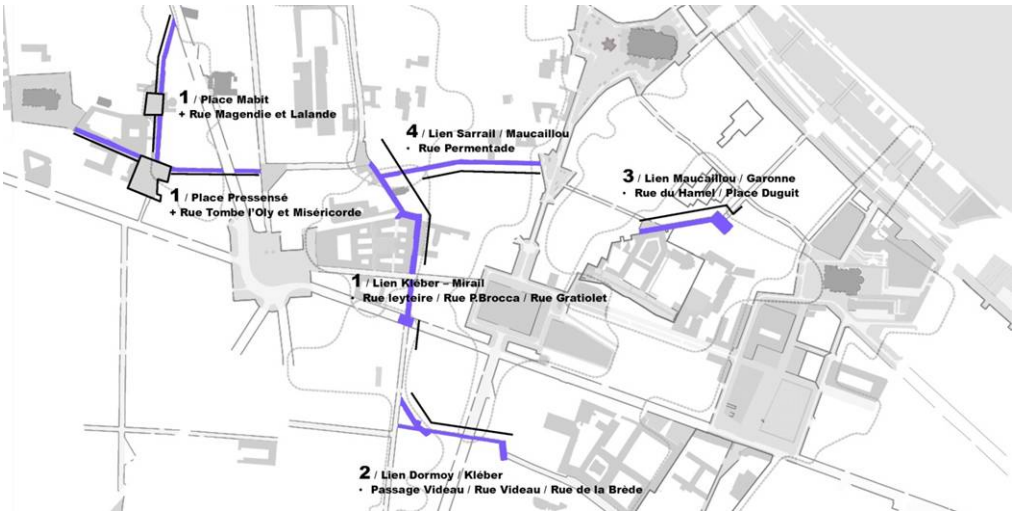
Enjeux à l'échelle du projet urbain
L'objectif est de favoriser l'émergence de nouveaux espaces publics en pacifiant, afin de les traiter en places, et/ou en créant, si l'opportunité se présente, des micro-espaces publics en reconfigurant le tissu bâti (placette, jardin de poche, …) en investissant les dents creuses ou en jouant sur les alignements.
Cette trame douce doit pouvoir être facilement identifiable. La végétalisation pourrait être ce marqueur avec des espèces caractéristiques (plantes grimpantes, etc.) de même que des interventions artistiques ponctuelles (au sol ou sur les façades avec par exemple un travail sur la mise en valeur des pignons aveugles).

Objectifs de l'aménagement de la trame douce
- Modifier l'ambiance pour inciter le vélo et le piéton à emprunter ces trajets et améliorer le cadre de vie des riverains
- Mettre en valeur par l'art les espaces les plus singuliers en amenant ainsi le piéton à emprunter ces cheminements (et les faire exister dans les pratiques piétonnes)
- Faire ralentir les voitures en donnant le sentiment qu'elles ne sont pas prioritaires
- Eviter le stationnement sauvage pour ne pas faire barrière aux piétons comme aux pompiers
- Offrir du confort pour vivre la rue non pas comme une route mais comme un véritable espace partagé pour tous
- Créer des séquences solides et pérennes, complétés par des interventions participatives

Contenu du projet

Principes d'aménagement
Dans l'objectif de réaliser une véritable trame douce sur laquelle les parcours en mode doux sont facilités, il est proposé de requalifier les espaces de liaison entre les espaces publics déjà requalifiés ou programmés.

Il s'agit des espaces de liaison suivants :
1. lien Kléber / Mirail par les rues Leyteire, Brocca et Gratiolet
2. lien Dormoy / Kléber en continuité de la rue Ferbos par les rues Videau et de Labrède
3. lien Maucaillou / Garonne par la rue du Hamel
4. lien Sarrail / Maucaillou par la rue Permentade



Les aménagements permettront de :

- réduire la vitesse : réalisation d'une chaussée à niveau, aménagement de placettes aux carrefours ;
- embellir les parcours : plantation d'arbres en fosse selon les contraintes réseaux, plantation de plantes grimpantes en fosse en pied d'immeuble, interventions artistiques sur les espaces singuliers.

Exemple sur une rue type

Financement

Estimation
Coût total : 3 M€ HT

Plan de financement
ANRU : 450 000 € (15%)
Ville : 550 000 € (18%)
CUB : 2 000 000 € (67%)

2.2 Equipements de proximité

EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 1 : MAISON ASSOCIATIVE DES DOUVES

Contexte

A Bordeaux, c'est entre 1878 et 1881 que la grande halle du marché des Capucins est élevée, construction qui reste le symbole de la grande époque du marché.
En 1886, les architectes Lacombe et Durand réalisent le marché des Douves le long des anciens remparts. D'une ferronnerie particulièrement fine, c'est une sorte de Baltard exacerbé dont la création est due à l'encombrement de la grande halle à la saison des primeurs.
Les 70 ans qui s'écoulent alors sont les heures de gloire du quartier et des marchés des Capucins, le « ventre de Bordeaux ». Cependant, dès l'après-guerre, les Capucins apparaissent archaïques et irrationnels face aux exigences de modernité, aux problèmes d'hygiène et de stationnement.
A coup d'interdictions, de laisser-aller, de normes d'hygiène, de tracasseries administratives et d'évolution du trafic (camions de plus en plus gros, grandes surfaces de périphéries,…), les Capucins perdent peu à peu leur dynamisme et leur attrait. Le marché des Douves, seul vestige style Baltard, est abandonné dans les années 1980.
Délaissé depuis une trentaine d'années, la Ville a décidé de reconvertir ce bâtiment pour les associations du quartier.

La halle des Douves bénéficie d'une histoire riche en usage et en mixité sociale et d'un paysage urbain de qualité. Elle se situe :

- au cœur du quartier sud de Bordeaux (Saint-Michel, Capucins, Sainte-Croix),
- à proximité des axes majeurs que constituent le cours de la Marne, le cours de l'Yser et la rue des Douves,
- en lien direct avec le Marché des Capucins,
- au pied des remparts de la ville médiévale.

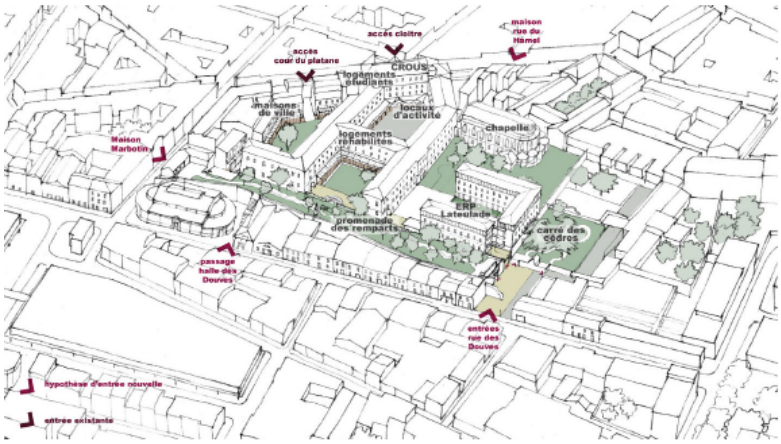
Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain

Le site des Remparts a été défini comme un îlot opérationnel du projet urbain Bordeaux [Re]Centres. Ce site majeur est au cœur de la requalification du centre ancien, à l'articulation entre les quartiers Saint-Michel, Sainte-Croix et Marne/Yser. Le projet a pour objectifs, outre d'ouvrir largement le site au public :

- d'accroître et de diversifier le parc de logements (grands logements, logements sociaux publics et accession à la propriété) ;
- d'introduire une mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements publics) ;
- de créer un espace vert de proximité.

La réhabilitation de la Halle des Douves en maison associative fait partie intégrante du projet de reconquête d'un site exceptionnel, mais sous-exploité, dans un objectif de redynamisation du quartier.



Objectifs de la restructuration de la Halle des Douves

- Accueillir une maison de quartier et des associations à vocation culturelle, de loisirs et d'animation du lien social.
- Mettre en valeur un patrimoine architectural emblématique du XIXe siècle, révélateur de l'identité du quartier et témoin de l'architecture métallique industrielle.

Contenu du projet

La concertation
Pendant trois ans, de nombreuses réunions de concertation entre les services municipaux et les riverains, commerçants et associations, ont permis d'arrêter des axes de réflexion et un cadre programmatique pour la création de la maison des associations dans la Halle des Douves.
Cette démarche innovante de concertation a été lancée par la Ville en 2007 sous la forme d'un Atelier regroupant les riverains, commerçants et associations du quartier ayant souhaité s'y inscrire, afin de mener une réflexion sur la réhabilitation du bâtiment, l'objectif étant précisément de définir les orientations programmatiques de réhabilitation de la halle (en tant que lieu culturel et de loisirs, maison de quartier et maison des associations), ainsi que les activités et services qui y seront proposés. 4 ateliers se sont tenus en 2007 et 2008. Une validation définitive du projet par les élus concernés est intervenue fin janvier 2009. Une présentation du travail (document pré programmatique) issu de la concertation s'est tenue le 28 janvier 2009 et le 6 juin 2009 dans la halle, sous la présidence d'Alain Juppé.

D'une manière synthétique, les habitants souhaitent que la halle des douves soit un lieu d'activités culturelles et de loisirs, d'échange et de partage, au cœur de la vie associative du quartier.
La concertation se poursuit dans la phase opérationnelle (programmation, APS, APD) et s'applique aussi pleinement à l'élaboration des modalités de gestion.

L'aménagement de la Halle des Douves
Le programme porte sur une surface globale de 1 206 m² divisée en différents espaces.

- Accueil, convivialité et administration (167 m²) : coursive intérieure, hall & informations, office/bar, sanitaires publics, locaux entretien et rangements, 2 bureaux administration/gestion.
- Vie quotidienne associative (244 m²) : 2 bureaux de permanences associatives, salles d'activités (audiovisuel/multimédias, arts plastiques, salles polyvalentes associatives), dépôts et rangements.
- Evénementiel (315 m²) : bureau administration/gestion, salle polyvalente, loges collectives, sanitaires/douches, espace traiteur.
- Circulations (y compris coursive intérieure), locaux techniques et galerie/belvédère à l'étage permettant la visibilité de la charpente intérieure.

De par sa technique de construction et sa vocation initiale, ce bâtiment présente de nombreux handicaps en matière d'énergie. L'étude programmatique permet quand même d'espérer une prise en compte HQE. Cette prise en compte se matérialise notamment avec le choix de 4 cibles atteignant un niveau très performant.

- Chantier à faible impact environnemental : compte tenu de l'implantation de la halle en zone urbaine recensée de la « ville de pierre » (UR 1), il est souhaitable de mener un chantier à faibles nuisances en élaborant par exemple une charte de chantier propre pour les entreprises.

- Gestion de l'énergie : le niveau de performance énergétique du label Bâtiment Basse Consommation en Rénovation sera recherché ; cela se traduira notamment par une solution d'aménagement type « boîte dans la boîte » permettant ainsi d'isoler thermiquement les salles accueillants le public sans contrarier l'architecture du site.

- Pérennité des performances environnementales : la mise en place d'un système de Gestion Technique du Bâtiment permettra d'assurer le maintien des performances environnementales en phase d'exploitation.

- Qualité sanitaire de l'air : la maîtrise des sources de pollution provenant de l'extérieur sera assurée par une ventilation efficace.

Financement

Estimation
Coût total : 3,6 M€ HT

Plan de financement
ANRU : 500 000 € (14%)
Ville : 2 500 000 € (69%)
Conseil Général : 400 000 € (11%)
Conseil Régional : 200 000 € (6%)

EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 2 : CENTRE DE LOISIRS DES FAURES

Contexte

Les immeubles 72 rue des Faures et 26 rue des Menuts sont situés sur deux des voies encadrant l'îlot opérationnel Faures / Gensan, sur lequel va être sollicitée une DUP en 2012.
Ils relèvent chacun d'une intervention prioritaire de réhabilitation/restructuration au titre du PRI mais présentent également la particularité d'être chacun un point d'entrée au cœur d'îlot, qui constitue un espace stratégique pour la revalorisation du cadre de vie de l'ensemble des riverains.
Ce cœur d'îlot est constitué pour partie de parcelles en lanières, aujourd'hui occupées partiellement par des constructions résiduelles ou nues mais séparées par de hauts murs.
Un des objectifs du PRI est de parvenir à aérer ce cœur d'îlot via la démolition de certaines constructions « parasites » et l'arasement de murs mitoyens.
InCité, dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, s'est rendue propriétaire de l'immeuble 26 rue des Menuts, dont le fond de parcelle doit être démoli et le corps bâti principal restructuré et réhabilité.
La Ville de Bordeaux est, quant à elle, propriétaire du 72 rue des Faures constitué de deux corps de bâtiment à vocation d'habitation mais vacants actuellement du fait de leur état ; seule une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble est encore utilisée par le Centre d'animation du quartier Saint-Michel qui y accueille des activités dédiées au public adolescent.
La parcelle du 72 rue des Faures comporte une partie non bâtie qui innerve en profondeur le cœur d'îlot et rejoint le fond de parcelle du 26 rue des Menuts.
Elle est également mitoyenne de parcelles qui disposent de fonds non construits et sans usage actuellement du fait de leur accessibilité limitée voire impossible pour les occupants des immeubles concernés, ou de fonds voués à être libérés de constructions médiocres dans le cadre du PRI (68 rue des Faures, 22 et 24 rue des Menuts).

Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain
Les deux immeubles font partie du secteur d'intervention prioritaire Saint-Michel / Sainte-Croix défini dans la convention PNRQAD. Ils présentent de forts enjeux en termes de requalification d'habitat dégradé. L'objectif est d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'îlot grâce à une évolution des immeubles vétustes et une restructuration des cœurs d'îlots. Le projet répond à ces préoccupations puisqu'il prévoit une requalification d'immeubles dégradés et une aération du cœur d'îlot. Il comprend en outre une opération de réhabilitation d'un local du centre d'animation afin de maintenir un lieu essentiel d'accueil des jeunes dans le quartier.

Objectifs de la restructuration des immeubles
- Aérer le cœur d'îlot afin d'améliorer l'habitabilité des logements et y créer un jardin pédagogique
- Réhabiliter le local du centre d'animation, lieu essentiel de l'animation du quartier
- Restructurer des immeubles dégradés pour créer du logement locatif social

Contenu du projet

Les immeubles du 26 rue des Menuts et 72 rue des Faures feront l'objet d'une restructuration/réhabilitation sur la base du cahier des charges de programmation établi par InCité pour chacun de ces deux immeubles (financée dans le cadre du déficit d'opération et de la création de logements locatifs sociaux).

Le local situé en rez-de-chaussée du 72 rue des Faures est mis à disposition du Centre d'animation de Saint-Michel par la Ville pour l'accueil des jeunes de 12 à 25 ans. Il s'agit d'une « annexe » du

centre d'animation situé rue Permentade, stratégique de par son indépendance qui incite les jeunes à passer pour une rencontre et un échange informel. Il est ouvert les soirs de semaine et le week-end, en fonction des actions proposées ou simplement pour offrir la possibilité de regarder un match ensemble, par exemple. Le local est tenu par deux animateurs du centre d'animation, en rotation. C'est un lieu essentiel de lien social, qui permet aux jeunes de « franchir la porte », ce qu'ils font plus difficilement rue Permentade ; il favorise également un fonctionnement correct du centre rue Permentade pour les autres usagers en évitant que les jeunes qui y viennent ne s'approprient les lieux.
La Ville souhaite donc maintenir et améliorer ce local, lieu essentiel pour l'accueil des jeunes du quartier.

Concomitamment, il est proposé la création d'un jardin pédagogique en cœur d'îlot suite à la démolition des constructions parasites et à la réunion des surfaces non bâties des deux parcelles auxquelles seraient adjointes les surfaces de cœur d'îlot des immeubles mitoyens : la superficie dégagée serait de 460 m² minimum à 570 m² maximum.

Montage opérationnel
Les parties bâties destinées à la réhabilitation seront cédées à un bailleur unique qui mènera simultanément les deux opérations.
L'assiette foncière de ces deux immeubles sera réduite à l'emprise bâtie et une cour destinée à un logement en rez-de-chaussée à l'arrière du 72 rue des Faures, ainsi qu'une bande destinée à l'entretien de la façade arrière du 26 rue des Menuts.
Le bailleur social pressenti est DOMOFRANCE.

Les rez-de-chaussée seront aménagés comme suit :

- 72 rue des Faures : un local de 33 m² environ, réhabilité et loué à la Ville qui, elle-même, le mettra à disposition du Centre d'animation Saint-Michel ;

- 26 rue des Menuts : le local du rez-de-chaussée d'une surface d'environ 60 m² est réservé à la desserte du jardin pédagogique (servitude d'accès) et à l'aménagement de locaux dédiés

à cette activité ; il sera également loué à la Ville de Bordeaux.

Phasage opérationnel et calendrier
L'aménagement du jardin est conditionné par l'acquisition des fonds de parcelles mitoyens puis par la mise en œuvre des démolitions de constructions et murs séparatifs.
Un calendrier prévisionnel détaillé sera établi d'ici fin 2012, mais on peut d'ores et déjà indiquer que sa mise en service interviendra au plus tôt courant 2014, dans la mesure où certaines acquisitions ne se feront peut-être pas à l'amiable.

Financement

Estimation
Coût total : 300 000 € HT

- aménagement des deux locaux en rez-de-chaussée (local du centre d'animation et local attaché au jardin pédagogique) : 50 000 €
- démolition des constructions parasites et aménagement du jardin pédagogique : 250 000 €

Plan de financement
ANRU : 45 000 € (15%)
Ville : 100 000 € (33%)
CUB : 80 000 € (27%)
Conseil Régional : 75 000 € (25%)

EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 3 : ESPACE CULTUREL DE LA LUCARNE

Contexte

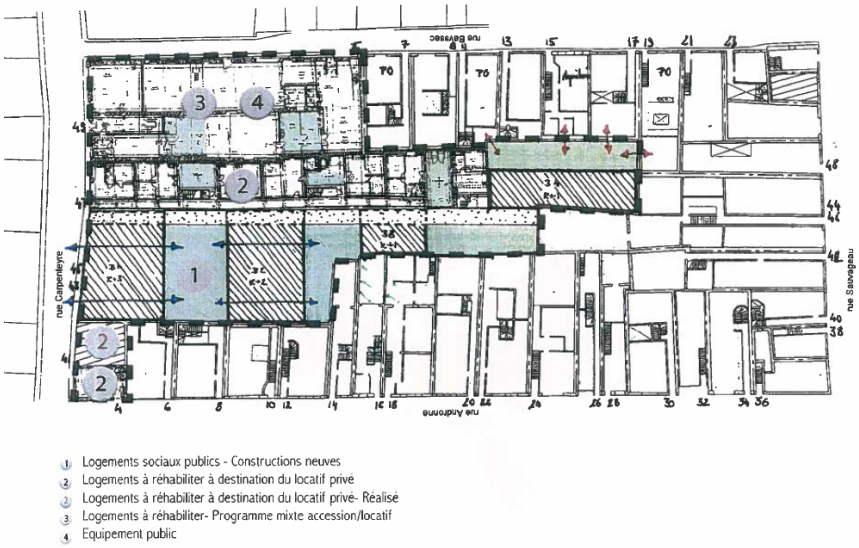
Dans le cadre de l'opération de requalification du centre historique de Bordeaux, InCité a acheté l'immeuble situé 49 rue Carpenteyre en vue de sa réhabilitation globale.
Cet immeuble abrite un espace de diffusion théâtrale L'œil de la Lucarne, théâtre de poche développé depuis de nombreuses années et animé par un seul occupant. Le théâtre est réparti sur le rez-de-chaussée et une partie du 1er étage de l'immeuble, et nécessite une restructuration et une remise aux normes globales. Le reste des étages est constitué d'appartements dont un seul reste occupé, les autres locataires ayant été relogés.

Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain
L'immeuble fait partie d'un îlot test du projet urbain en termes de requalification d'habitat dégradé, au sein du secteur prioritaire du PNRQAD Saint-Michel/Sainte-Croix. Cet îlot présente des enjeux urbains forts, en raison de sa configuration et de la maîtrise foncière d'ores et déjà acquise ou prévue par InCité, ce qui permet de mener un projet d'ensemble de restructuration. Le projet prévoit une recomposition du bâti afin de supprimer l'habitat indigne et d'aérer le cœur d'îlot ; l'amélioration des locaux accueillant le théâtre de la Lucarne et l'ouverture à une autre association font partie intégrante du projet d'ensemble et permettent de conforter un équipement culturel de quartier.

Objectifs de la restructuration de l'immeuble (49 rue Carpenteyre)

- Créer un véritable lieu d'animation de quartier, un lieu de vie, convivial
- Créer un lieu culturel en rez-de-chaussée, aux normes et adapté aux besoins des associations
- Créer des logements en accession à la propriété dans les étages



Contenu du projet

La Ville de Bordeaux procèdera à l'acquisition de l'équipement, après le réaménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble par InCité, afin de réaliser un projet culturel dédié au spectacle vivant. Ainsi, deux associations, portant des projets complémentaires, se partageraient l'espace dédié en rez-de-chaussée : la Lucarne, compagnie théâtrale occupant actuellement le théâtre, et Chahuts, association des arts de la parole. Les étages seront restructurés par InCité pour créer 10 logements en accession à la propriété.

Le projet de restructuration du rez-de-chaussée permettra la remise aux normes et l'amélioration d'un espace de création et de diffusion théâtrale locale, essentiellement à destination des habitants du quartier. Ce projet comprend, sur une surface d'environ 300 m² :

- la réhabilitation du théâtre L'œil de la Lucarne,
- l'aménagement de bureau, loges, sanitaires et foyer/bar,
- la surface nécessaire à un développement des activités culturelles, à aménager dans un deuxième temps.

Une partie du rez-de-chaussée est réservée pour les parties communes des logements (entrée, escalier, locaux poubelles et vélo), ainsi qu'un garage et une cour affectés à un futur logement individuel.

Les études de projet seront menées en 2012, dans la perspective de travaux sur une durée d'environ 12 mois à compter du printemps 2013.

Financement

Estimation
Coût total : 700 000 € HT

Plan de financement
ANRU : 100 000 € (14%)
Ville : 375 000 € (54%)
Conseil Régional : 225 000 € (32%)

EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

FICHE-PROJET 4 : CRECHE DES DOUVES

Contexte

Le Foyer maternel du Centre d'accueil et d'accompagnement de la famille (CAAF) et une crèche municipale occupent un même bâtiment, appartenant au CCAS, situé au 63 rue des Douves. La construction de ce bâtiment remonte à 1962 et a subi, depuis, de nombreuses adaptations. Le projet porté par le CCAS donne lieu à un pilotage partagé avec la Ville de Bordeaux.

Le bâtiment de la rue des Douves représente 4 082 m² de planchers répartis entre le Foyer maternel (3 241 m²), géré par le CCAS, et la crèche (841 m²), gérée par les services municipaux. Les surfaces du Foyer maternel sont principalement dévolues à l'accueil de 35 familles (mères accompagnées d'au moins un enfant de moins de 3 ans). En ce qui concerne la crèche, deux services occupent 841 m² qui se répartissent entre un accueil permanent pour des enfants âgés de 0 à 3 ans (60 places) et une halte garderie (15 places).

L'opération présentée au financement PNRQAD ne concerne que la crèche.

Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain
Le secteur André Meunier / Renaudel a été défini comme l'un des secteurs prioritaires d'intervention dans la convention PNRQAD. En effet, il fait actuellement l'objet de mutations importantes : aménagement de la place André Meunier, création d'un parking souterrain, construction de nouveaux équipements (IUT carrières sociales, collège Aliénor d'Aquitaine).
La réhabilitation de la crèche des Douves participe au renouveau du secteur tout en jouant un rôle essentiel pour l'accueil petite enfance, équipements présentant un déficit important sur le quartier.

Objectifs de la restructuration de l'immeuble

- Mise aux normes de sécurité de la crèche
- Amélioration du confort et des conditions d'accueil
- Accroissement de la capacité d'accueil
- Amélioration de l'insertion du bâtiment dans son environnement

Un financement dans le cadre du PNRQAD permettra de mener un projet plus qualitatif : plutôt que se limiter à une simple réhabilitation intérieure, le projet comprendra des objectifs en matière de qualité urbaine (insertion du bâtiment dans le site), environnementale (norme RT 2012) et de capacité (création d'une dizaine de places supplémentaires).

Contenu du projet

Située dans le quartier de la gare (10 mn à pied), la crèche des Douves est installée entre les Capucins et la place André Meunier, à proximité du centre, d'écoles et de lycées.
L'intérêt de cette crèche se situe dans son aspect multiculturel où tous les milieux sociaux sont représentés.

Une réflexion permanente de l'équipe autour de l'éveil du jeune enfant permet de répondre au plus juste à ses besoins, en s'appuyant sur divers outils et supports pédagogiques : jardin privatif, structure motrice, éveil culturel et musical, pataugeoire, bibliothèque.

Un groupe de travail CCAS/Ville de Bordeaux travaille depuis plusieurs mois sur les besoins de chaque service et les avantages et contraintes de différentes solutions.
Une étude de programmation pour la requalification du foyer maternel des Douves a été lancée en 2011 pour un an. Cette étude permettra de définir un projet de réhabilitation de l'ensemble du bâtiment afin de moderniser et mettre en conformité les locaux en leur donnant une cohérence en rapport à l'évolution des modes d'accueil et du fonctionnement de l'institution, mais aussi d'augmenter la capacité de l'accueil occasionnel d'une dizaine de places. Le projet devra également prendre en compte l'insertion du bâtiment dans son environnement, en lien avec les nombreux projets en cours autour de la place André Meunier, et répondre aux normes de la RT 2012.

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

Calendrier de réalisation :

- Rendu de l'étude de faisabilité : septembre 2012
- Concours, choix d'un équipe d'architectes : mars 2013
- Rendu du projet architectural : juillet 2014
- Travaux : septembre 2014 – septembre 2015

Financement

Estimation
Coût total : 700 000 € HT

Plan de financement
ANRU : 100 000 € (14%)
Ville : 380 000 € (55%)
CUB : 120 000 € (17%)
CAF : 100 000 € (14%)

2.3 Equipements à finalité économique

EQUIPEMENTS A FINALITE ECONOMIQUE

FICHE-PROJET 1 : REVITALISATION D'AXES COMMERCIAUX

Contexte

Le tissu économique du territoire PNRQAD est marqué par la forte prédominance du secteur commercial, et notamment les bars/hôtels/restaurants qui représentent 31% des commerces en activité. Le territoire regroupe un quart des commerces de la ville pour 13% de la population. En revanche, à l'échelle du centre ancien, le PNRQAD accueille moins de la moitié des commerces (42%) alors qu'il abrite plus des deux tiers de la population (68%).

Le territoire du PNRQAD est marqué par une forte proportion de locaux commerciaux à rénover (elle peut atteindre 40% dans le quartier Saint-Michel) et de locaux vacants (20% des 1 500 locaux commerciaux recensés sont vacants).
Les commerces sont davantage dégradés et présentent une offre bas de gamme par rapport à l'ensemble des commerces du centre ancien.
Au regard de ces critères, les secteurs présentant la plus grande fragilité commerciale sont le quartier Saint-Michel/Capucins et les cours Victor Hugo, de la Marne et de l'Yser.
En effet, l'état de dégradation de certains pieds d'immeuble rend impossible tout espoir d'implantation d'activité économique et contribue fortement à la stigmatisation de tout le quartier.

Une opération Urbaine Collective (OUC), financée par le FISAC, a été lancée par la Ville en octobre 2010 pour trois ans. Elle permet notamment de financer des dépenses de fonctionnement, d'investissement et des aides individuelles en direction des commerçants. La première tranche annuelle vise la réhabilitation de 10 locaux commerciaux et artisanaux sur l'axe Saint-Michel/Capucins. Les axes prioritaires des deux tranches suivantes seront définis en cohérence avec l'intervention mise en place dans le cadre du PNRQAD.
L'opération consiste à intervenir sur 4 axes prioritaires.
- Rue des Faures : principale entrée du quartier Saint-Michel à partir du centre ville.
- Rue Kleber : future « rue jardin », vecteur de redynamisation du quartier Marne/Yser qui manque cruellement d'espaces publics de proximité.
- Cours de l'Yser : axe structurant du quartier Marne/Yser comprenant des pieds d'immeubles particulièrement dégradés.
- Rue Camille Sauvageau : ancien axe commerçant majeur et susceptible de retrouver une véritable attractivité dans les prochaines années (lien entre deux quartiers en mutation).

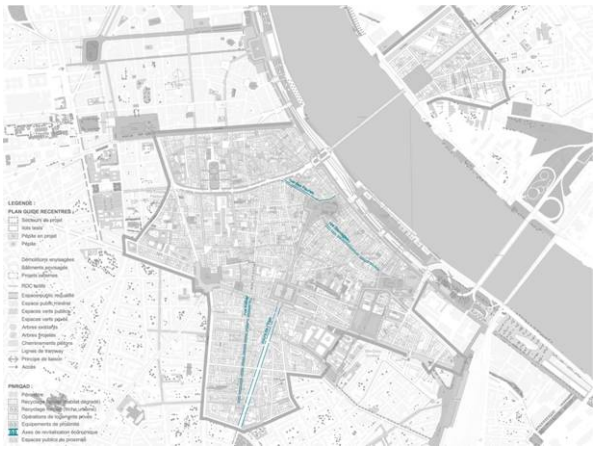
Enjeux, objectifs

Enjeux à l'échelle du projet urbain
La revitalisation économique participe à l'objectif général d'amélioration de la vie quotidienne en centre ancien afin de maintenir la population en place et d'attirer de nouveaux habitants, notamment des familles.

Objectifs de la revitalisation des axes commerciaux
- Soutenir une offre économique diversifiée en pieds d'immeubles : commerces, artisanat, tertiaire
- Favoriser l'adaptation des locaux commerciaux et artisanaux
- Reconquérir les pieds d'immeubles

Contenu du projet

En amont des interventions du FISAC auprès des commerçants pour l'aménagement intérieur des locaux, il s'agit, à travers le PNRQAD, d'accompagner les propriétaires dans la restructuration lourde (travaux sur la structure et les murs) de leur bien, notamment vacant.
L'aide sera octroyée aux propriétaires des murs des locaux commerciaux et artisanaux contre leur engagement à minorer le loyer pendant une durée déterminée.
La Ville vient de lancer le travail de terrain pour recenser les locaux sur ces quatre axes et entamer les contacts avec les propriétaires afin de les sensibiliser et les accompagner, sur le volet technique et administratif.



Financement

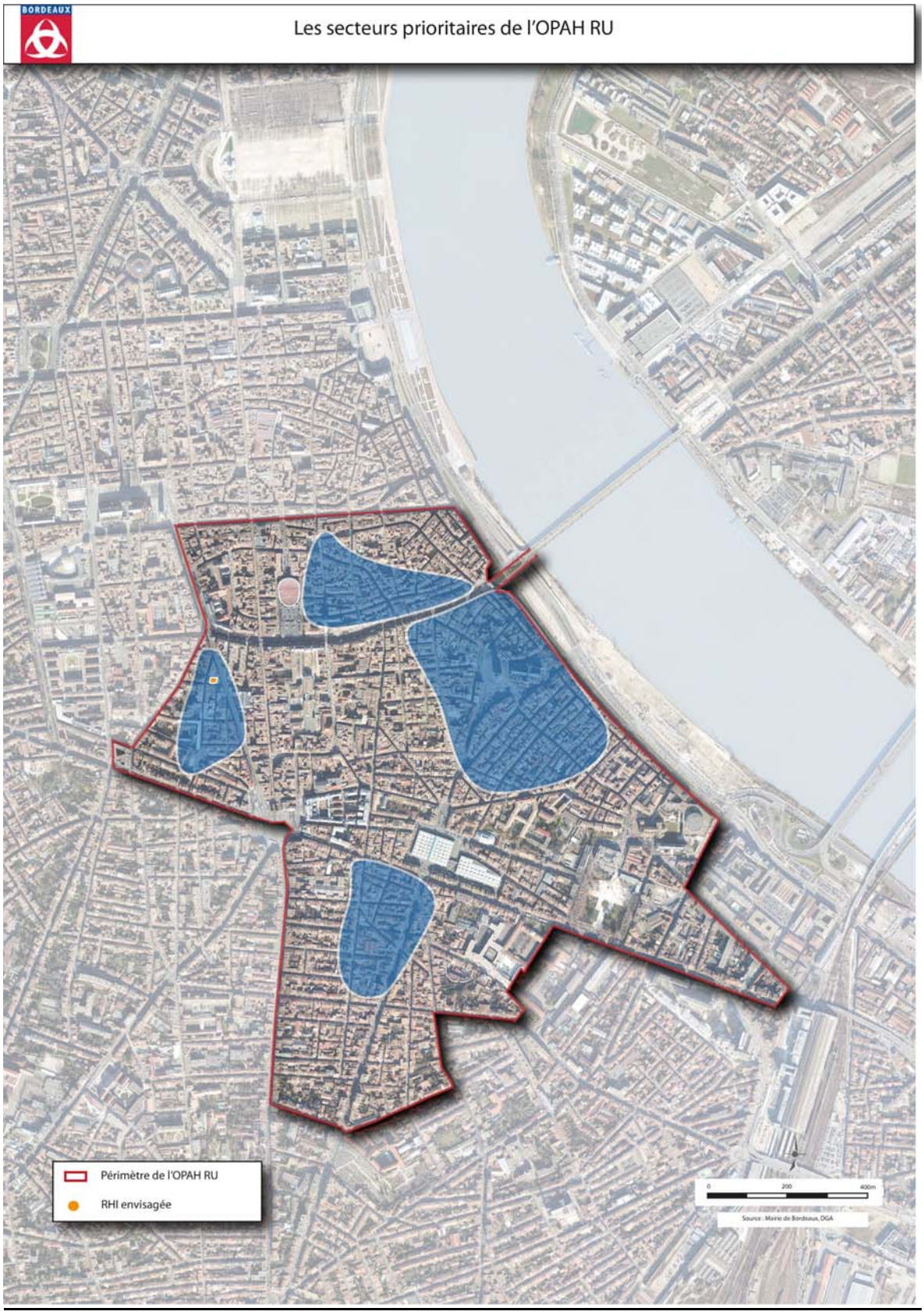
Estimation
Coût total : 2 M€ HT

Plan de financement
ANRU : 300 000 € (15%)
Ville : 200 000 € (10%)
CUB : 200 000 € (10%)
Conseil Régional : 300 000 (15%)
CDC : 100 000 € (5%)
Particuliers : 900 000 € (45%)

Annexe 3 – Convention OPAH RU HM

Annexe 3.1 – Périmètre de l'OPAH RU HM

Annexe 3.2 – Secteurs prioritaires de l'OPAH RU HM



Annexe 3.3 – Financement détaillé : ingénierie/travaux

- **Financement prévisionnel au titre du suivi-animation**

La mission de suivi-animation est évaluée à 1.000.000 € HT pour les 5 années, soit 1.196.000 € TTC pour les 5 années.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Année 1 2011-2012	Année 2 2012-2013	Année 3 2013-2014	Année 4 2014-2015	Année 5 2015-2016	Total
Anah	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	**524 500 €**
Etat / Anah	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	**24 000 €**
CUB	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	**280 000 €**
Conseil Général	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	**120 000 €**
Ville de Bordeaux	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	**247 500 €**
Total	**239 200 €**	**239 200 €**	**239 200 €**	**239 200 €**	**239 200 €**	**1 196 000 €**

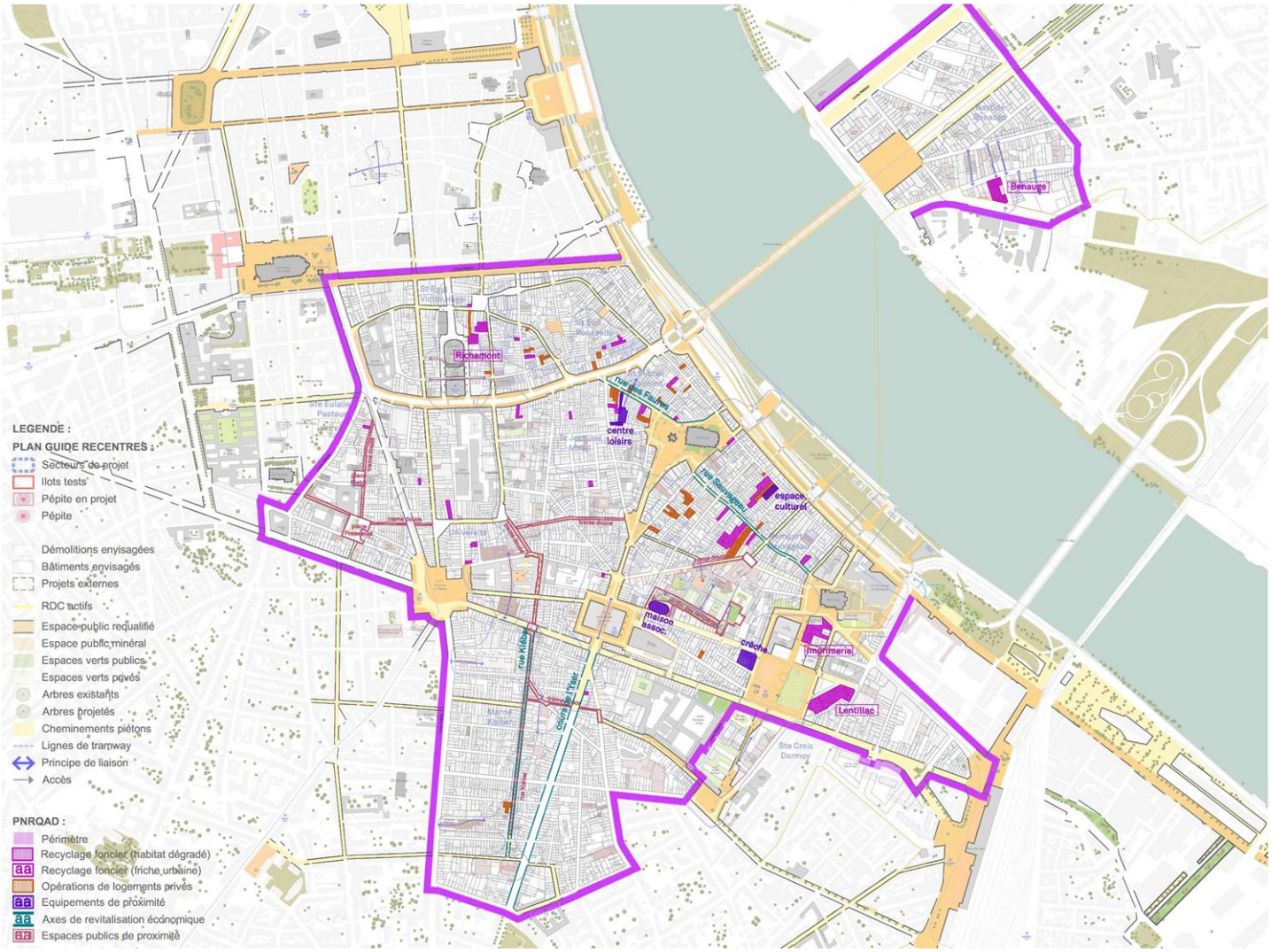
- **Financement prévisionnel au titre des travaux**

Les financeurs réservent en fonction de leur dotation budgétaire annuelle les enveloppes financières prévisionnelles suivantes conformément à la convention du PNRQAD 2011-2018 signée le 21 janvier 2011 :

Enveloppes	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Anah	598 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	731 350 €	**6 395 100 €**
Etat / Anah	12 800 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	19 200 €	**128 000 €**
CUB	129 700 €	259 400 €	259 400 €	259 400 €	259 400 €	129 700 €	**1 297 000 €**
Conseil Général *							
Ville de Bordeaux	326 750 €	653 500 €	653 500 €	653 500 €	653 500 €	326 750 €	**3 267 500 €**
SACICAP de la Gironde	29 200 €	58 400 €	58 400 €	58 400 €	58 400 €	29 200 €	**292 000 €**

*En application du principe d'annualité budgétaire, le Conseil Général ne peut s'engager sur la durée de la convention (5 ans). Il participe à la réhabilitation du parc locatif des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants très modestes en application des règles du PST départemental. Ces règles font l'objet d'adaptations annuelles lors du vote du Budget Primitif. A l'issue de leurs validations par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, les demandes d'aide font l'objet d'une présentation en commission permanente pour financement dans le cadre des dotations budgétaires annuelles.
Les taux d'intervention figurant dans la présente convention sont applicables en 2011.

Annexe 4 – Synthèse des opérations PNRQAD



Annexe 5 – Tableau des opérations de création de logements sociaux

LIBELLE DE L'OPERATION	Secteur	Commentaire	Origine foncier	Nombre de logements			MAITRE D'OUVRAGE	OPERATEUR PORTAGE FONCIER	CALENDRIER	
				Total	dont PLUS	dont PLAi			Demande de financement	Démarrage travaux
26 rue des Menuts	*Secteur 1 St Michel*	*Réhabilitation*	*Habitat*	4	3	1	Domofrance	InCité	2012	2013
14 rue des Menuts	*Secteur 1 St Michel*	*Réhabilitation*	*Habitat*	1	0	1	Aquitanis	InCité	2011	2012
72 rue des Faures	*Secteur 1 St Michel*	*Réhabilitation*	*Habitat*	5	3	2	Domofrance	InCité	2012	2013
50-54 rue des Faures	*Secteur 1 St Michel*	*Réhabilitation*	*Habitat*	6	4	2	Aquitanis	InCité	2013	2014
33 rue des Faures	*Secteur 1 St Michel*	*Réhabilitation*	*Habitat*	3	2	1	Domofrance	InCité	2013	2014
19 rue des Pontets	*Secteur 1 St Michel*	*Réhabilitation*	*Habitat*	4	3	1	InCité	InCité	2011	2012
12-16 rue Nérigean/59 rue C. Sauvageau	*Secteur 1 Ste Croix*	*Construction neuve(20) et réhabilitation(2)*	*Habitat*	22	19	3	Gironde Habitat	InCité	2013	2014
61 rue C. Sauvageau	*Secteur 1 Ste Croix*	*Réhabilitation*	*Habitat*	2	1	1	Gironde Habitat	InCité	2012	2013
73 rue C. Sauvageau	*Secteur 1 Ste Croix*	*Réhabilitation*	*Habitat*	5	3	2	Domofrance	InCité	2011	2012
47 rue C. Sauvageau	*Secteur 1 Ste Croix*	*Réhabilitation*	*Habitat*	7	5	2	Clairsienne	InCité	2012	2013
43-45 rue Carpenteyre	*Secteur 1 Ste Croix*	*Construction neuve*	*Habitat*	13	11	2	Aquitanis	InCité	2012	2013
8 rue des Allamandiers	*Secteur 1 Ste Croix*	*Réhabilitation*	*Habitat*	4	3	1	Aquitanis	InCité	2011	2012
1 rue des Ayres	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	8	5	3	Aquitanis	InCité	2012	2013
11-17 rue Saint-James	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	18	12	6	InCité	InCité	2011	2012
15 rue Buhan	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	3	2	1	Domofrance	InCité	2011	2012
9 rue Renière	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	4	3	1	A déterminer	InCité	2012	2013
17 rue Renière	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	2	1	1	A déterminer	InCité	2013	2014
6 rue du Soleil	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	3	2	1	A déterminer	InCité	2013	2014
20 cours de l'Yser	*Secteur 5 Marne/Yser*	*Réhabilitation*	*Habitat*	4	3	1	Domofrance	InCité	2011	2012
94 rue C. Sauvageau	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	1	0	1	Aquitanis	InCité	2011	2012
25 rue du Cloître	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	3	2	1	A déterminer	InCité	2014	2015
14 rue de l'Observance	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	8	5	3	Domofrance	InCité	2014	2015
37 rue Bigot	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	1	1	0	Clairsienne	InCité	2011	2012
98 cours V. Hugo	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	6	4	2	Domofrance	InCité	2012	2013
9 rue D. Gradis	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	2	1	1	Domofrance	InCité	2013	2014
35 rue des Augustins	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	10	7	3	Domofrance	InCité	2012	2013
3 rue A. Dumercq	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	9	0	9	InCité	InCité	2012	2013
22 rue de Candale	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	2	0	2	Domofrance	InCité	2012	2013
A définir		*Réhabilitation*	*Habitat*	5	3	2	A déterminer	InCité	2013	2014
A définir		*Réhabilitation*	*Habitat*	5	3	2	A déterminer	InCité	2014	2015
A définir		*Réhabilitation*	*Habitat*	9	6	3	A déterminer	InCité	2014	2015
26 rue Buhan	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Habitat*	4	3	1	InCité	InCité	2012	2013
15 rue Lalande	*Hors secteur*	*Réhabilitation*	*Habitat*	3	2	1	A déterminer	InCité	2012	2013
Ferme de Richemont	*Secteur 2 St Eloi*	*Réhabilitation*	*Friche urbaine*	28	20	8	Domofrance	Domofrance	2011	2012
A déterminer		*Réhabilitation*	*Habitat*	86	57	29	A déterminer	A déterminer	2015	2016
Total				300	199	101				

Annexe 6 – Tableaux financiers

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° PROJET : **006** — ZONE INTERVENTION : **33000/Bordeaux/Cœur de ville** — COMMUNE : **Bordeaux** — CODE INSEE : **33063** — CODE POSTAL : **33000**

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)

				LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	COMMENTAIRE	IMMEUBLES NBRE	IMMEUBLES TYPE (M1,R+)	LOGEMENTS NBRE	LOGEMENTS SHAB	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	COUT TTC	COUT RETENU (1)	CONTRIBUTIONS: 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	%	DETAIL ANRU: ANRU ASSIETTE	ANRU TAUX DE SUBV.	DETAIL MAITRE D'OUVRAGE: Total des prêt(s) -1-	%	Dont prêt(s) CDC -2-	%	ECHEANCIER: Démarrage Année	Démarrage semestre (2)	Durée en semestre(s)
				01 REQUALIFICATION DES ILOTS DEGRADES																																				
0000000	01	0001	001	***26 rue des Menuts***	Quartier Saint Michel	1		4		033/INCITE	333 976		*333 976*	82 898	25%	30 488	9%											144 999				75 591	23%	188 977	40%					2011	1	4
00000000	01	0001	002	***14 rue des Menuts***	Quartier Saint Michel	1		1		033/INCITE	181 864		*178 012*	31 985	18%	7 622	4%											112 000				26 405	15%	66 012	40%					2011	1	3
00000000	01	0001	003	***72 rue des Faures***	Quartier Saint Michel	1		5		033/INCITE																													2012	1	2
0000000	01	0001	004	***50 à 54 rue des Faures***	Quartier Saint Michel	3		6		033/INCITE	825 060		*825 060*	455 878	55%	45 732	6%											173 450				150 000	18%	300 000	50%					2011	1	4
00000000	01	0001	005	***33 rue des Faures***	Quartier Saint Michel	1		3		033/INCITE	196 860		*196 860*	59 250	30%	22 866	12%											60 000				54 744	28%	136 860	40%					2013	1	2
00000000	01	0001	006	***19 rue des Pontets***	Quartier Saint Michel	1		4		033/INCITE	126 441		*102 019*	723	1%	30 488	30%											50 000				20 808	20%	52 019	40%					2011	1	3
0000000	01	0001	007	***12à16 rue Nérigean / 59 rue C.Sauvageau***	Quartier Saint Michel	4		22		033/INCITE	1 359 504		*1 359 504*	265 468	20%	167 684	12%											493 200				433 152	32%	866 304	50%					2011	1	4
00000000	01	0001	008	***61 rue C. Sauvageau***	Quartier Saint Michel	1		2		033/INCITE	245 000		*245 000*	83 756	34%	15 244	6%											96 000				50 000	20%	100 000	50%					2012	2	2
00000000	01	0001	009	***73 rue C. Sauvageau***	Quartier Saint Michel	1		5		033/INCITE	478 393		*469 443*	165 553	35%	38 110	8%											130 000				135 780	29%	339 443	40%					2011	1	3
0000000	01	0002	001	***5 rue du Hamel***																																				
00000000	01	0001	010	***47 rue C. Sauvageau***	Quartier Sainte Croix	1		7		033/INCITE	554 425		*554 425*	176 071	32%	53 354	10%											185 000				140 000	25%	350 000	40%					2011	1	3
0000000	01	0001	011	***43-45 rue Carpenteyre***	Quartier Saint Michel	2		13		033/INCITE	986 196		*934 600*	290 914	31%	99 086	11%											219 600				325 000	35%	650 000	50%					2011	1	4
00000000	01	0001	012	***8 rue des Allamandiers***	Quartier Saint Michel	1		4		033/INCITE	286 185		*275 861*	3 363	1%	30 488	11%											220 000				22 010	8%	55 861	39%					2011	1	2
0000000	01	0001	013	***1 rue des Ayres***	Quartier Saint Eloi	1		8		033/INCITE	420 733		*420 733*															420 733											2011	1	4
0000000	01	0002	002	***10-11 place Lafargue***																																				
0000000	01	0001	014	***11 à 17 rue Saint-James***	Quartier Saint Eloi	4		18		033/INCITE	1 202 808		*1 135 400*	437 842	39%	137 196	12%											110 362				450 000	40%	900 000	50%					2011	1	3
00000000	01	0002	003	***15 rue Buhan***	Quartier Saint Eloi	1		3		033/INCITE	230 504		*227 640*	59 718	26%	22 866	10%											90 000				55 056	24%	137 640	40%					2011	1	3
0000000	01	0002	004	***5 rue Teulère***																																				
00000000	01	0002	005	***9 rue Renière***	Quartier Saint Eloi	1		4		033/INCITE	131 150		*131 150*	11 490	9%											112 000				7 660	6%	19 150	40%					2012	2	3
00000000	01	0002	006	***17 rue Renière***	Quartier Saint Eloi	1		2		033/INCITE	178 683		*178 683*	55 439	31%	15 244	9%											68 000				40 000	22%	100 000	40%					2012	1	4
00000000	01	0002	007	***6 rue du Soleil***	Quartier Saint Eloi	1		3		033/INCITE	353 365		*353 365*	102 199	29%	22 866	6%											168 300				60 000	17%	150 000	40%					2011	1	5
00000000	01	0002	008	***20 cours de l'Yser***	Quartier Marne Yser	1		4		033/INCITE	360 666		*360 666*	49 271	14%	30 488	8%											225 000				55 907	16%	135 666	41%					2011	1	2
00000000	01	0002	009	***94 rue C. Sauvageau***	Quartier Saint Michel	1		1		033/INCITE	95 922		*95 922*	8 300	9%	7 622	8%											80 000											2011	1	3
00000000	01	0002	010	***25 rue du Cloître***	Quartier Saint Michel	1		3		033/INCITE	258 453		*258 453*															258 453											2011	1	8
0000000	01	0002	011	***14 rue de l'Observance***	Quartier Saint Michel	1		8		033/INCITE	398 070		*398 070*	26	0%	60 976	15%											296 400				40 668	10%	101 670	40%					2011	1	8
0000000	01	0002	012	***37 rue Bigot***	Quartier Saint Michel	1		1		033/INCITE	91 780		*86 761*	11 435	13%	7 622	9%											55 000				12 704	15%	31 761	40%					2011	1	2
00000000	01	0002	013	***98 cours V. Hugo***	Quartier Saint Michel	1		6		033/INCITE	449 730		*449 730*	89 106	20%	45 732	10%											225 000				89 892	20%	224 730	40%					2011	1	4
00000000	01	0002	014	***9 rue D. Gradis***	Quartier Saint Michel	1		2		033/INCITE	209 845		*209 845*	3 284	2%	15 244	7%											178 965				12 352	6%	30 880	40%					2011	1	6
0000000	01	0002	015	***40 rue J. Guesde***																																				
00000000	01	0002	016	***35 rue des Augustins***	Quartier Victoire	1		10		033/INCITE	438 294		*425 000*	118 780	28%	76 220	18%											35 000				195 000	46%	390 000	50%					2011	1	4
00000000	01	0002	017	***3 rue A. Dumercq***	Quartier Victoire	1		9		033/INCITE	225 397		*225 397*	6 640	3%	68 598	30%											100 000				50 159	22%	125 397	40%					2011	1	4
00000000	01	0002	018	***22 rue de Candale***	Quartier Victoire	1		2		033/INCITE	70 000		*70 000*															70 000											2012	1	4
00000000	01	0002	019	***A définir***	Quartier Sainte Eulalie			5		033/INCITE	506 100		*506 100*	97 550	19%	38 110	8%											280 000				90 440	18%	226 100	40%					2012	2	4
00000000	01	0002	020	***A définir***	Quartier Sainte Eulalie			5		033/INCITE	506 100		*506 100*	97 550	19%	38 110	8%											280 000				90 440	18%	226 100	40%					2013	1	4
00000000	01	0002	021	***A définir***	Quartier Sainte Eulalie			9		033/INCITE	824 000		*824 000*	199 002	24%	68 598	8%											378 000				178 400	22%	446 000	40%					2014	1	5
0000000	01	0002	022	***26 rue Buhan***	Quartier Saint Eloi	1		4		033/INCITE	809 228		*809 228*	498 740	62%	30 488	4%											180 000				100 000	12%	200 000	50%					2011	1	4
0000000	01	0002	023	***15 rue Lalande***	Quartier Victoire	1		3		033/INCITE	463 536		*463 536*	51 256	11%	22 866	5%											340 000				49 414	11%	123 536	40%					2011	2	3
0000000	01	0002	024	***Ferme de Richemont***	Quartier Saint Eloi	1		28		033/DOMOFRANCE SA																													2011	2	1
0000000	01	0002	025	***A déterminer***		10		86		MO à déterminer	8 600 000		*8 600 000*	1 709 508	20%	655 492	8%											4 300 000				1 935 000	23%	4 300 000	45%					2014	2	6
				Sous Total 1 REQUALIFICATION DES ILOTS DEGRADES		*50*		*300*			*22 407 850*		*22 210 539*	*5 222 995*	*24%*	*1 905 500*	*9%*											*10 135 462*	*46%*			*4 946 582*	*22%*	*10 974 106*	*49%*							
				02 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																																				
0000000	02	0001	001	***Jardin des remparts***	Secteur stratégique n°3					033/COMMUNE DE BORDEAUX	2 700 000		*2 700 000*	1 150 000	43%	1 145 000	42%															405 000	15%	2 700 000	15%					2013	1	3
0000000	02	0002	001	***Rue Kléber***	Secteur stratégique n°5					033/COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	2 500 000		*2 500 000*	450 000	18%	1 675 000	67%															375 000	15%	2 500 000	15%					2013	2	4
0000000	02	0003	001	***Places Mabit et Pressence***	Quartier Sainte Eulalie					033/COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	1 500 000		*1 500 000*	295 000	20%	980 000	65%															225 000	15%	1 500 000	15%					2013	1	2
0000000	02	0004	001	***Trame douce***	Secteurs stratégiques					033/COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	3 000 000		*3 000 000*	550 000	18%	2 000 000	67%															450 000	15%	3 000 000	15%					2012	1	8
				Sous Total 2 AMENAGEMENTS DE PROXIMITE							*9 700 000*		*9 700 000*	*2 445 000*	*25%*	*5 800 000*	*60%*															*1 455 000*	*15%*									
				03 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																				
0000000	03	0001	001																																				
0000000	03	0001	002																																				
				Sous Total 3 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPOR																																				
				04 RESIDENTIALISATION																																				
0000000	04	0001	001																																				
				Sous Total 4 RESIDENTIALISATION																																				
				05 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE																																				
0000000	05	0001	001																																				
				Sous Total 5 PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIETE																																				
				06 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																				
0000000	06	0001	001	***Maison associative des Douves***	Secteur stratégique n°3					033/COMMUNE DE BORDEAUX	3 600 000		*3 600 000*	2 500 000	69%			400 000	11%	200 000	6%											500 000	14%	3 600 000	14%					2013	1	2
00000000	06	0002	001	***Centre de loisirs des Faures***	Secteur stratégique n°1					033/COMMUNE DE BORDEAUX	300 000		*300 000*	100 000	33%	80 000	27%			75 000	25%											45 000	15%	300 000	15%					2014	1	2
00000000	06	0003	001	***Espace culturel de la Lucarne***	Secteur stratégique n°1					033/COMMUNE DE BORDEAUX	700 000		*700 000*	375 000	54%					225 000	32%											100 000	14%	700 000	14%					2013	1	2
00000000	06	0004	001	***Crèche des Douves***	Secteur stratégique n°4					033/CCAS DE BORDEAUX	700 000		*700 000*	380 000	54%	120 000	17%									100 000	14%					100 000	14%	700 000	14%					2014	2	2
				Sous Total 6 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE							*5 300 000*		*5 300 000*	*3 355 000*	*63%*	*200 000*	*4%*	*400 000*	*8%*	*500 000*	*9%*					*100 000*	*2%*					*745 000*	*14%*									

07	**EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"**																																						
006 0000000 07 0001 001	*Revitalisation d'axes commerciaux*	Complément à l'OUC					MO à déterminer	2 000 000		2 000 000	200 000	10%	200 000	10%			300 000	15%					100 000	5%			900 000	45%	300 000	15%	2 000 000	15%					2012	2	9
	Sous Total 7 EQUIPEMENTS A FINALITÉ "ECONOMIQUE"							*2 000 000*		*2 000 000*	*200 000*	*10%*	*200 000*	*10%*			*300 000*	*15%*					*100 000*	*5%*			*900 000*	*45%*	*300 000*	*15%*					*#REF!*				
08	**INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET**																																						
006 0000000 08 0001 001	*Communication / Concertation*						033/COMMUNE DE BORDEAUX	600 000		600 000	300 000	50%																	300 000	50%	600 000	50%					2010	2	6
006 0000000 08 0001 002	*Etude de définition du projet urbain*						033/COMMUNE DE BORDEAUX	1 400 000		1 400 000	700 000	50%																	700 000	50%	1 400 000	50%					2010	2	6
	Sous Total 8 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET							*2 000 000*		*2 000 000*	*1 000 000*	*50%*																	*1 000 000*	*50%*									
TOTAL			**50**		**300**			**41 407 050**		**41 210 539**	**12 222 995**	**30%**	**8 105 500**	**20%**	**400 000**	**1%**	**800 000**	**2%**					**200 000**	**0%**	**10 135 462**	**25%**	**900 000**	**2%**	**8 446 582**	**20%**					**#REF!**				
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)

LOGEMENT SOCIAL PUBLIC
CREDITS ETAT - DELEGATAIRE CUB

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

PLAN DE FINANCEMENT 2011-2018 de la convention du projet : Bordeaux cœur de ville

AVENANT N°1

LIBELLE DE L'OPERATION	Commentaire	Nombre de logements			MAITRE D'OUVRAGE	COÛT Assiette éligible (€)	Etat Droit commun *CUB délégataire*		VILLE		CUB		Conseil Général		Conseil Régional		Bailleurs sociaux						Autres		CALENDRIER	
		Total	dont PLUS	dont PLAi			€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	Prêts CDC	%	Autres prêts	%	Fonds propres	%	€	%	Demande de financement	Démarrage travaux
26 rue des Menuts	*Réhabilitation*	4	3	1	Domofrance	600 000	46 000	8%	40 000	7%			15 000	3%					379 000	63%	120 000	20%			2012	2013
14 rue des Menuts	*Réhabilitation*	1	0	1	Aquitanis	129 471	16 000	12%	9 000	7%			15 000	12%					70 050	54%	19 421	15%			2011	2012
72 rue des Faures	*Réhabilitation*	5	3	2	Domofrance	750 000	62 000	8%	50 000	7%			30 000	4%					458 000	61%	150 000	20%			2012	2013
50-54 rue des Faures	*Réhabilitation*	6	4	2	Aquitanis	900 000	72 000	8%	60 000	7%			30 000	3%					558 000	62%	180 000	20%			2013	2014
33 rue des Faures	*Réhabilitation*	3	2	1	Domofrance	450 000	36 000	8%	30 000	7%			15 000	3%					279 000	62%	90 000	20%			2013	2014
19 rue des Pontets	*Réhabilitation*	4	3	1	InCité	592 867	46 000	8%	40 000	7%			15 000	3%					373 150	63%	106 717	18%	12 000	2%	2011	2012
12-16 rue Nérigean/59 rue C. Sauvageau	*Construction neuve(20) et réhabilitation(2)*	22	19	3	Gironde Habitat	3 300 000	238 000	7%	220 000	7%			35 000	1%	60 000	2%			2 087 000	63%	660 000	20%			2013	2014
61 rue C. Sauvageau	*Réhabilitation*	2	1	1	Gironde Habitat	300 000	26 000	9%	20 000	7%			15 000	5%					179 000	60%	60 000	20%			2012	2013
73 rue C. Sauvageau	*Réhabilitation*	5	3	2	Domofrance	828 897	62 000	7%	50 000	6%			30 000	4%					518 466	63%	168 431	20%			2011	2012
47 rue C. Sauvageau	*Réhabilitation*	7	5	2	Clairsienne	1 050 000	82 000	8%	70 000	7%			30 000	3%					658 000	63%	210 000	20%			2012	2013
43-45 rue Carpenteyre	*Construction neuve*	13	11	2	Aquitanis	1 950 000	142 000	7%	130 000	7%			20 000	1%	39 000	2%			1 229 000	63%	390 000	20%			2012	2013
8 rue des Allamandiers	*Réhabilitation*	4	3	1	Aquitanis	595 183	46 000	8%	40 000	7%			15 000	3%					313 000	53%	181 183	30%			2011	2012
1 rue des Ayres	*Réhabilitation*	8	5	3	Aquitanis	1 200 000	98 000	8%	80 000	7%			45 000	4%					737 000	61%	240 000	20%			2012	2013
11-17 rue Saint-James	*Réhabilitation*	18	12	6	InCité	3 075 101	216 000	7%	180 000	6%			99 000	3%					1 990 583	65%	553 518	18%	36 000	1%	2011	2012
15 rue Buhan	*Réhabilitation*	3	2	1	Domofrance	468 236	36 000	8%	30 000	6%			15 000	3%					293 006	63%	94 230	20%			2011	2012
9 rue Renière	*Réhabilitation*	4	3	1	A déterminer	600 000	46 000	8%	40 000	7%			15 000	3%					379 000	63%	120 000	20%			2012	2013
17 rue Renière	*Réhabilitation*	2	1	1	A déterminer	300 000	26 000	9%	20 000	7%			15 000	5%					179 000	60%	60 000	20%			2013	2014
6 rue du Soleil	*Réhabilitation*	3	2	1	A déterminer	450 000	36 000	8%	30 000	7%			15 000	3%					279 000	62%	90 000	20%			2013	2014
20 cours de l'Yser	*Réhabilitation*	4	3	1	Domofrance	906 990	46 000	5%	40 000	4%			15 000	2%					615 025	68%	190 965	21%			2011	2012
94 rue C. Sauvageau	*Réhabilitation*	1	0	1	Aquitanis	89 739	16 000	18%	9 000	10%			15 000	17%					36 278	40%	13 461	15%			2011	2012
25 rue du Cloître	*Réhabilitation*	3	2	1	A déterminer	450 000	36 000	8%	30 000	7%			15 000	3%					279 000	62%	90 000	20%			2014	2015
14 rue de l'Observance	*Réhabilitation*	8	5	3	Domofrance	1 200 000	98 000	8%	80 000	7%			45 000	4%					737 000	61%	240 000	20%			2014	2015
37 rue Bigot	*Réhabilitation*	1	1	0	Clairsienne	335 469	10 000	3%	10 000	3%									125 294	37%	145 000	43%	45 175	13%	2011	2012
98 cours V. Hugo	*Réhabilitation*	6	4	2	Domofrance	900 000	72 000	8%	60 000	7%			30 000	3%					558 000	62%	180 000	20%			2012	2013
9 rue D. Gradis	*Réhabilitation*	2	1	1	Domofrance	300 000	26 000	9%	20 000	7%			15 000	5%					179 000	60%	60 000	20%			2013	2014
35 rue des Augustins	*Réhabilitation*	10	7	3	Domofrance	1 500 000	118 000	8%	100 000	7%			45 000	3%					937 000	62%	300 000	20%			2012	2013
3 rue A. Dumercq	*Réhabilitation*	9	0	9	InCité	623 752	144 000	23%	90 000	14%			135 000	22%			254 752	41%				0%			2012	2013
22 rue de Candale	*Réhabilitation*	2	0	2	Domofrance	300 000	32 000	11%	20 000	7%			30 000	10%					158 000	53%	60 000	20%			2012	2013
A définir	*Réhabilitation*	5	3	2	A déterminer	750 000	62 000	8%	50 000	7%			30 000	4%					458 000	61%	150 000	20%			2013	2014
A définir	*Réhabilitation*	5	3	2	A déterminer	750 000	62 000	8%	50 000	7%			30 000	4%					458 000	61%	150 000	20%			2014	2015
A définir	*Réhabilitation*	9	6	3	A déterminer	1 350 000	108 000	8%	90 000	7%			45 000	3%					837 000	62%	270 000	20%			2014	2015
26 rue Buhan	*Réhabilitation*	4	3	1	InCité	600 000	46 000	8%	40 000	7%			15 000	3%					379 000	63%	120 000	20%			2012	2013
15 rue Lalande	*Réhabilitation*	3	2	1	A déterminer	450 000	36 000	8%	30 000	7%			15 000	3%					279 000	62%	90 000	20%			2012	2013
Ferme de Richemont	*Réhabilitation*	28	20	8	Domofrance	3 080 606	328 000	11%	280 000	9%			120 000	4%					1 741 076	57%	611 530	20%			2011	2012
A déterminer	*Réhabilitation*	86	57	29	A déterminer	12 900 000	1 034 000	8%	860 000	7%			435 000	3%					7 991 000	62%	2 580 000	20%			2015	2016
Total		300	199	101		44 026 311	3 606 000	8%	2 998 000	7%	0	0%	1 504 000	3%	99 000	0%	254 752	1%	26 726 928	61%	8 744 456	20%	93 175	0%		

SYNTHESE DES FINANCEMENTS
EVOLUTION CONVENTION INITIALE / AVENANT N°1

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

AVENANT N°1

		COÛT Assiette éligible (Millions €)		FINANCEMENTS (Millions €)														
				PNRQAD						Ville		Partenaires						
				ANRU		ANAH Droit commun *CUB délégataire*		Etat Droit commun *CUB délégataire*				CUB		CG		CR	Autres (CDC,bailleurs, particuliers, commerçants…)	
		Conv.	Avenant	Conv.	Avenant	Conv.	Avenant	Conv.	Avenant	Conv.	Avenant	Conv.	Avenant	Conv.	Avenant	Conv./Avenant	Conv.	Avenant
LOGEMENT PRIVE 600 logements	OPAH RU dont volet Hôtels Meublés	**19**	**19,2**			7	7			3,3	3,5	1,6	1,6	1,1	1,1	0,1	5,9	5,9
LOGEMENT SOCIAL PUBLIC 300 logements	Production de logement social public PLUS/PLAi	**45**	**44,8**					3,6	3,6	2,7	3			1	1,5	0,9	36,8	35,8
	Déficit d'opérations de restructuration d'îlots	**10,7**	**12,1**	5	5					3,8	5,2	1,9	1,9					
ESPACES PUBLICS		**7**	**9,7**	1,05	1,5					2,25	2,4	3,7	5,8					
EQUIPEMENTS PUBLICS		**7**	**5,3**	1,05	0,7					2,75	3,4	1,3	0,2	1	0,4	0,5	0,4	0,1
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE		**2,6**	**2**	0,4	0,3					0,3	0,2	0,2	0,2			0,3	1,4	1
INGENIERIE	Communication et concertation	**0,6**	**0,6**	0,3	0,3					0,3	0,3							
	Etude Projet Urbain	**1,4**	**1,4**	0,7	0,7					0,7	0,7							
Total général		**93,3**	**95,1**	**8,5**		**7,0**		**3,6**		**16,1**	**18,7**	**8,7**	**9,7**	**3,1**	**3,0**	**1,8**	**44,5**	**42,8**
Total PNRQAD				**19,1**														