

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 25 mai 2012
(convocation du 14 mai 2012)**

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

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à compter de 12h25	Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan
M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à compter de 12h25	M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à compter de 12h25
Mme. CARTRON Françoise à M. FELTESSE Vincent à compter de 12h	M. EGRON Jean-François à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain	Mme EL KHADIR Samira à Mme DELTIMPLE Nathalie à compter de 12h
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe	M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10h45	M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. PIERRE Maurice à Mme. FOURCADE Paulette à compter de 12h	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 9h50
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel	M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme. LIRE Marie Françoise
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à compter de 11h30	Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
Mme LACUEY Conchita à M. TURON Jean-Pierre à compter de 12h	M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à compter de 12h15
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel à compter de 10h15	M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
Mme TERRAZA Brigitte à M. FREYGEFOND Ludovic à compter de 10h35	Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard	M. QUANCARD Denis à M. BOBET Patrick
Mme. BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques à compter de 12h	M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël jusqu'à 10h10
Mme BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques à compter de 12h	Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. TOUTON Elisabeth
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. FAORO Michèle	M. SIBE Maxime à M. CAZENAVE Charles

LA SEANCE EST OUVERTE

**Bordeaux - Plan Campus - Opération de démolition-reconstruction Léo Saignat -
Projet de convention Domofrance/CUB/Etat - Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'inscrit depuis plusieurs années dans l'opération nationale Campus, en lien avec le projet métropolitain, puisqu'elle impacte directement les grandes priorités communautaires que sont l'Emploi, les Déplacements, l'Habitat et la Nature.

Dans ce cadre, de nombreux projets sont en cours de réflexion sur les différents sites du territoire en lien avec l'Université. Ainsi, le site universitaire Carreire, situé sur le quartier Saint Augustin à Bordeaux, et en proximité directe avec le Centre Hospitalier universitaire, fait l'objet d'un projet ambitieux de développement, avec notamment la création de NeuroCampus, futur pôle d'excellence dédié aux neurosciences.

1- Contexte

La réalisation du projet Neurocampus cité ci-dessus implique de trouver une emprise foncière en continuité avec le site de Carreire et les installations et unités de recherche déjà existantes.

Cette nécessité a abouti à proposer, dans le cadre d'une recomposition globale du secteur, la mobilisation de l'assiette foncière sur laquelle se trouve actuellement la cité Léo Saignat, résidence de logements sociaux réalisés par la SBUC et désormais propriété de Domofrance suite à son rachat en 2002.

En effet, au fur et à mesure du développement des activités universitaires et hospitalières, la résidence Léo Saignat se trouve aujourd'hui quasiment enclavée dans ce site.

Il paraît aujourd'hui opportun de libérer cette emprise pour permettre la réalisation du Neurocampus en assurant une cohérence avec les infrastructures du CHU.

2- Conséquences du projet

Afin de mener à bien ce projet d'intérêt majeur pour l'agglomération, de nombreux et lourds préalables doivent être levés.

Inscrite sur l'emprise foncière de la cité Léo Saignat, l'opération Neurocampus implique la démolition de la résidence, composée actuellement de 4 bâtiments offrant 148 logements, occupés par des publics modestes, et qui constitue à ce jour un gisement de logements à bas loyers très rare sur ce quartier. La situation actuelle très privilégiée de cette résidence assure à ses habitants accessibilité aisée et offre de services conséquente, à proximité immédiate du tramway, de Bordeaux intra-muros et non loin du centre de Saint Augustin.

Pour ces raisons, il apparaît indispensable de procéder à la reconstitution de cette offre, sur le même quartier afin de reloger les habitants dans un contexte équivalent. La reconstruction doit ainsi intervenir avant la démolition pour permettre le transfert des ménages dans les nouveaux logements et éviter une opération tiroir et les coûts induits sur le plan financier, social et humain. Par ailleurs, la commune de Bordeaux étant déficitaire en logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, la reconstitution de l'offre de logements démolis s'avère cruciale.

A cette fin, les opportunités foncières sur le quartier ont été étudiées avec le bailleur, et les différents partenaires publics impliqués dans l'opération. Cette recherche a permis de mobiliser trois sites destinés à reconstituer le total de 148 logements et permettant également de développer une offre complémentaire de 25 logements sociaux.

Elles se situent sur des fonciers appartenant à la Ville (site de Canolle qui recevra 52 logements sociaux), à l'Etat (site de la caserne Faucher, avec 56 logements sociaux) et au Ministère de la Santé pour l'établissement Charles Perrens (site de Cœur de Tausin qui accueillera 155 logements dont 65 logements sociaux).

En complément de ces échanges, la CUB s'est engagée à céder un terrain sur le site Tausin pour la relocalisation de la crèche de Charles Perrens, actuellement située sur le foncier précité.

Le foncier devant être livré libre (échéance 2014), le coût total se monte ainsi à 6M€ et intègre la valeur vénale du bien pour 4M€ et les différents frais afférents à la libération (études, travaux de démolition, coûts de relogement, etc.) pour 2M€. Le terrain sera acquis libre par la Ville de Bordeaux, pour remise ultérieure à l'université.

3- Engagement des partenaires

Le projet mobilise ainsi un partenariat constitué de la façon suivante :

- l'Université de Bordeaux, porteur du projet Neurocampus ;
- la SA d'HLM Domofrance, bailleur social propriétaire de la résidence Léo Saignat, future emprise du projet Neurocampus ;
- la Ville de Bordeaux, impliquée dans le cadre du Plan Campus, de sa politique habitat, et propriétaire de foncier mobilisé dans le cadre du projet ;
- la CUB, impliquée dans le cadre du Plan Campus, de son PLH et de la délégation des aides à la pierre, et propriétaire de foncier mobilisé dans le cadre du projet. L'intervention communautaire est prévue au contrat de co-développement 2012 – 2014 avec la ville de Bordeaux.

Le partenariat s'engage sur :

- le **financement du foncier** à acquérir par la Ville **et sa libération** (démolition à l'issue du relogement des 148 familles), à hauteur de 6M€, selon la répartition suivante :

Financier	Apport financier
Ville de Bordeaux	3 000 000
Communauté urbaine de Bordeaux au titre du Plan Campus	1 000 000
Université de Bordeaux	1 000 000
Domofrance	1 000 000
Total	6 000 000

- les **cessions foncières** nécessaires à l'opération, citées ci-dessus. Dans ce cadre, la CUB a d'ores et déjà délibéré (délibération n°20 10/0762 du 22 octobre 2010) sur la cession à Domofrance du terrain sis rue de Tauzin nécessaire au transfert de la crèche de l'hôpital Charles Perrens
- la **reconstitution des 148 logements** de Léo Saignat démolis : le règlement d'intervention Habitat et Politique de la Ville (RIHPV) de la CUB prévoit exclusivement le financement du développement de l'offre de logements sociaux, et le financement des démolitions dans les quartiers « politique de la ville ». Au cas présent, la reconstitution des 148 logements démolis ne constitue pas une offre nouvelle et le quartier Saint Augustin ne relève pas de la politique de la ville, aussi la CUB ne devrait pas intervenir sur cette opération. Toutefois, eu égard aux enjeux liés au plan Campus et au fait que le déplacement de Léo Saignat est un préalable indispensable, ne relevant pas de l'initiative du bailleur, la Communauté urbaine souhaite apporter son concours à l'ensemble de l'opération.
Aussi, il est proposé, en dérogation au règlement d'intervention, d'appliquer à la reconstitution de l'offre de logements, les modalités financières de droit commun usuellement appliquées au développement de l'offre. Conformément à la fiche 3 du RIHPV, celles-ci consistent en une subvention de 5 000€/logement en PLAI et une subvention d'aide à l'équilibre, plafonnée à 12 000€/logement pour les PLUS.
La CUB, délégataire des aides à la pierre, s'engage également à délivrer à la SA d'HLM Domofrance, pour le compte de l'Etat, les agréments nécessaires à ce projet, soit au total 173 logements, qui bénéficient dans ce cadre des subventions allouées par l'Etat.
Enfin, la Ville de Bordeaux apportera son concours à cette opération par le biais d'une subvention de 5 000€ par logement.
- les **actions d'accompagnement** nécessaires à l'opération : la stratégie de relogement des 148 familles (selon la typologie actuelle) et la concertation avec les riverains doivent résulter d'une démarche partagée par les différents partenaires

Le projet de convention et la charte de relogement ci-joints retracent ces différents engagements et leurs modalités de mise en œuvre.

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

Le Conseil de Communauté,

VU le Code Général des Collectivités

VU le Programme Local de l'Habitat adopté par la délibération communautaire n°2001/1186 du 14 décembre 2001, puis actualisé et modifié respectivement par les délibérations n°2003/0133 du 28 février 2003 et n°2007/0545 du 13 juillet 2007, et en cours de révision depuis la délibération n°2010/1540 du 9 mars 2010,

VU la délibération de la communauté urbaine n°2010/04 12 du 25 juin 2010 relative à la prise de délégation de compétence des aides à la pierre,

VU la délibération de la communauté urbaine n°2010/07 09 du 22 octobre 2010, relative à la coopération entre l'Université, la Région et la Cub pour l'opération nationale Campus,

VU la délibération de programmation n°2011/0525 du 8 juillet 2011,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE cette opération participe à la mise en œuvre des objectifs communautaires en matière d'habitat et de la stratégie métropolitaine,

DECIDE

Article 1 :

La mise en œuvre à titre dérogatoire de son règlement d'intervention Habitat et Politique de la Ville (fiche n°3), au profit de la SA d'HLM Domo france, pour l'opération de reconstitution de l'offre de la résidence Léo Saignat, soit 1 415 560 euros pour la reconstitution (l'offre supplémentaire de 25 logements relevant du droit commun pour 300 000 €)

Article 2 :

La participation au titre du Plan Campus à hauteur de 1M€ à l'acquisition du terrain après démolition, sous la forme d'un fonds de concours à verser à la Ville de Bordeaux

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention et la charte annexées et toutes les pièces nécessaires à son exécution.

Article 4 :

La dépense correspondante sera imputée sur les crédits ouverts :

- au chapitre 204, fonction 72, compte 20422 programme HPU39 CRB UE00 pour les subventions à l'opération de reconstitution de l'offre,
- au budget principal pour l'exercice 2012 et à ouvrir pour l'exercice 2013.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mai 2012,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
11 JUIN 2012**

PUBLIÉ LE : 11 JUIN 2012

Mme. VÉRONIQUE FAYET