

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 février 2025	N° 2025-42

Convocation du 24 janvier 2025

Aujourd'hui vendredi 7 février 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT
M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à Mme Stephanie ANFRAY
M. Max COLES à M. Eric CABRILLAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Françoise FREMY
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Stéphane PFEIFFER
M. Jérôme PEScina à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Fabrice MORETTI
M. Jean-Baptiste THONY à M. Michael RISTIC
M. Jean TOUZEAU à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h27
M. Stéphane MARI à partir de 15h27

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

EXCUSE(S) :

Monsieur Guillaume GARRIGUES.

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250207-lmc1104695-DE-1-1 Date de télétransmission : 13/02/2025 Date de réception préfecture : 13/02/2025 Publié : 13/02/2025
--

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 7 février 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	N° 2025-42

**CENON - Renouveau urbain du quartier Palmer, Sarailère, 8 mai 1945 -
Convention portant attribution d'une subvention en faveur de la réhabilitation de
logements locatifs sociaux - Convention - Décision - Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Contexte et enjeux

Depuis plusieurs années, le territoire de Bordeaux Métropole a profondément muté, sous l'effet d'un projet urbain ambitieux. Dans le même temps, les quartiers historiques d'habitat social ont fait l'objet d'un gros travail de rénovation urbaine, avec le premier programme ANRU au début des années 2000. S'il est indéniable que le territoire s'est profondément transformé, certains quartiers restent marqués par des difficultés sociales, et continuent d'être transformés au travers des 11 programmes métropolitains de renouvellement urbain.

Sur la commune de Cenon, les quartiers Palmer, Sarailère, 8 mai 1945 font l'objet d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU, afin de :

- révéler le potentiel du quartier, en travaillant davantage sur l'échelle humaine, pour agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales,
- requalifier les zones d'habitat, en accélérant la réhabilitation des logements sociaux existants, et en renforçant l'accompagnement des copropriétés,
- requalifier les zones d'habitat, en accélérant la réhabilitation des logements sociaux existants, et en renforçant l'accompagnement des copropriétés,
- qualifier les espaces publics, valoriser le patrimoine paysager en ouvrant les parcs,
- améliorer l'offre commerciale et requalifier la centralité commerciale du site La Morlette,
- consolider la vocation sociale, culturelle, sportive du quartier, par le maillage territorial des infrastructures et la construction d'équipements publics,
- faciliter et pacifier les déplacements, en reliant les espaces.

Deux opérations d'envergure portées par Mésolia pour réhabiliter 479 logements

En matière de réhabilitation de logements locatifs sociaux, le bailleur Mésolia porte notamment deux opérations sur son patrimoine sis à Sarailère. Elles consistent en des interventions de réhabilitation lourde impactant 479 logements. Sur ces ensembles, seule la réhabilitation de 342 fait l'objet de financements ANRU. L'ambition du programme est de :

- **mettre aux normes et en conformité les bâtiments avec la réglementation énergétique, améliorer le confort thermique** : des travaux d'économie d'énergie et

d'amélioration du confort d'été avec atteinte du label BBC Rénovation avec, entre autres, la rénovation du réseau de chauffage, le remplacement des émetteurs de chaleur, de la VMC, des menuiseries et des occultations, la réfection de l'isolation des toitures terrasse, l'isolation par l'extérieur des pignons, et l'isolation des planchers bas. Pour les 5 bâtiments concernés, la consommation moyenne en énergie primaire (CEP) est de 130 kWh/m²/an avant travaux, et estimée après travaux à 60 kWh/m²/an, soit un gain de près de 54%,

- **améliorer l'environnement et la qualité de vie des habitants** : des travaux d'accessibilité des logements et des parties communes, et adaptation au vieillissement (labellisation Loge&Care) : adaptation des salles de bains et des toilettes, adaptation des parties communes (halls) et changement des ascenseurs.

Pour mémoire, il convient de relever que, concomitamment à ces interventions, Mésolia engagera des opérations de résidentialisation des immeubles dont le coût global est estimé à environ 3,408 M€ TTC. Ces dépenses sont exclues de l'assiette de calcul de la participation de Bordeaux Métropole aux opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

La convention entre Bordeaux Métropole et Mésolia, annexée au présent rapport, détaille l'ensemble des coûts des opérations, les modalités de financement, ainsi que les programmes des travaux.

Coût global des opérations et plan de financement

Le montant total de l'opération, incluant les frais d'études (maîtrise d'œuvre, contrôle coordination travaux et sécurité/santé, études géotechniques) est estimé à 17 410 377,55 € HT pour 342 logements soit 50 907,54 € HT/logement.

Opération	Nombre de logements	Coût d'opération HT	Ratio coût HT / logement
Cenon Sarailière – 1	227	11 556 010,83 €	50 907,54 €
Cenon Sarailière – 2	115	5 854 366,72 €	50 907,54 €
TOTAL	342	17 410 377,55 €	50 907,54 €

Plan de financement :

Coût global opération HT	ANRU	Bordeaux Métropole	Mésolia
17 410 377,55 €	1 400 780 €	1 710 000 €	14 299 597,55 €
	8%	10%	82%

Montant de l'aide financière sollicitée auprès de Bordeaux Métropole :

La demande de Mésolia, déposée en 2023, s'inscrit dans le cadre du règlement d'intervention en faveur de la politique de la ville et du renouvellement urbain adopté le 12 juillet 2019 par le Conseil Métropolitain.

Au regard des critères d'attribution, et attendu que le projet de réhabilitation prévoit un investissement compris entre 50 000 € HT et 64 999 €/logement (y compris études), Bordeaux Métropole accordera une subvention forfaitaire de 5 000 €/logement.

Mésolia sollicite donc un montant de subvention de 5000 €/logement, appliqué aux

deux opérations représentant 342 logements, soit un total de 1 710 000 €.

Par opération, les montants sont répartis comme suit :

Opération	Nombre de logements	Subvention par logement	Subvention Bordeaux Métropole
Saraillère – 1	227	5 000€	1 135 000,00 €
Saraillère – 2	115	5 000€	575 000,00 €
TOTAL	342		1 710 000,00 €

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5217-1 et L.5217-2,

VU la délibération de Bordeaux Métropole n° 2015/745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains,

VU la délibération de Bordeaux Métropole n° 2019-825 du 20 décembre 2019 approuvant la convention pluriannuelle de projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain, notamment le projet de renouvellement urbain de Palmer, Saraillère, 8 mai 1945,

VU la délibération de Bordeaux Métropole n° 2019/466 du 12 juillet 2019, adoptant le nouveau règlement d'intervention en faveur de la politique de la ville et du renouvellement urbain,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT les objectifs du projet de réhabilitation de logements sociaux dans le quartier Palmer, Saraillère, 8 mai 1945 et la nécessité d'un cofinancement public,

CONSIDERANT qu'il convient de signer une convention de financement pour la réhabilitation des 342 logements présentée ci-dessus, en application du règlement d'intervention en faveur de la politique de la ville et du renouvellement urbain, adopté le 12 juillet 2019,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention ci-annexé et son volet budgétaire,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer la convention ci-annexée et tout avenant ou document élaboré en application de celle-ci,

Article 3 : les crédits pour cette subvention sont prévus au budget principal, chapitre 204, compte 2324, fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur PFEIFFER, Monsieur RUBIO

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 février 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------