

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2007
(convocation du 12 novembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre Deux Mil Sept 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. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. LABARDIN Michel (à cpter de 12 h 00)	M. CARTI Michel à M. MONCASSIN Alain
M. FAVROUL J.P à M. JUNCA Bernard (à cpter de 10 h 30)	Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Didier	Melle COUTANCEAU Emilie à M.DOUGADOS Daniel (à cpter de 11 h 40)
M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 00)	Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis	M. DUCASSOU Dominique à Mme JORDA DEDIEU Carole (à cpter de 11 h 00)
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel	Mme. DUMONT Dominique à M. BENOIT Jean-Jacques
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas (à cpter de 11 h 30)	M. DUPRAT Christophe à Mme PUJO Colette (à cpter de 12 h 00)
M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Michel (à cpter de 10 h 00)	M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick	M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe	M. LOTHAIER Pierre à Mme. DARCHE Michelle
M. VALADE Jacques à Mme. BRUNET Françoise	M. HERITIE Michel à M. TOUZEAU Jean (à cpter de 12 h 00)
M. BANNEL Jean Didier à M. DAVID Jean Louis (jusqu'à 10h15)	M. HOUDEBERT Henri à M. TURON Jean Pierre (à cpter de 11 h 45)
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
Mme BOURRAGUE Ch. à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (à cpter 11 h 50)	Mme. NABET Brigitte à M. RESPAUD Jacques
Mme. BURGUIERE Karine à M. MOULINIER Maxime	Mme. NOEL Marie-Claude à M. CHAUSSET Gérard
Mme BRACQ Mireille à M. CASTEX Régis (à cpter de 11 h 30)	M. REBIERE André à M. CASTEL Lucien
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain (à cpter de 11 h 45)	
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	

LA SEANCE EST OUVERTE

Lormont Génicart
 Opération de renouvellement urbain
 Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Avenant n°1
 Décision-Autorisation

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 – Les évolutions du projet

Le projet urbain sur le secteur dit "Génicart 3-Bois Fleuri" comportait initialement la démolition de 199 logements, soit deux tours de 18 étages (Colonel Fabien et Richemont). Les échanges qui ont été engagés au niveau local suite aux observations techniques de l'ANRU émises lors de l'instruction du dossier, ont abouti à une accélération du rythme des transformations prévues sur le secteur. Ainsi, la démolition de la troisième tour de "Génicart 3-Bois Fleuri", la tour Vercors, comprenant 100 logements, est aujourd'hui également envisagée, à partir du deuxième semestre 2009, portant le nombre de démolitions sur le secteur à 299 logements.

La reconfiguration de l'îlot de Génicart 3-Bois Fleuri, qui comprend en terme d'habitat, la démolition des trois tours existantes, est également basée sur la restructuration de la trame viaire de cet îlot. A cet effet, la création d'une voie Est-Ouest, située dans le prolongement de l'allée du Vercors et reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri et au Vieux Bourg, est un des éléments déterminants du projet urbain de ce secteur.

Enfin, la recomposition du coeur d'îlot conduit à proposer un programme de réhabilitation sur le parc de logements sociaux maintenus sur le site (immeubles linéaires R+4 en périphérie de l'îlot) afin de compléter le projet de requalification du quartier.

Par ailleurs, la démolition de l'école maternelle Suzanne Lacorre située au pied des tours, déjà prévue dans le projet initial, est maintenue (opération réalisée par Aquitanis hors subvention ANRU).

Au total, les constructions nouvelles formeront 4 résidences distinctes:

- Plantagenêt 42 logements,
- Coeur d'îlot Sud 54 logements,
- Coeur d'îlot Nord 54 logements,
- Orée du Bois Fleuri 50 logements.

2- Le programme

2- 1 L'habitat.

La diversification de l'offre

L'emprise du terrain libéré par l'école maternelle et les deux premières tours à démolir, permettait déjà de dégager environ 4200 m² (soit environ 60 logements).

L'emprise du terrain libérée par la troisième tour avec son débouché en vis à vis sur le parc du Bois Fleuri, permettra la reconstruction de 7680 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supplémentaires (environ 100 logements).

L'utilisation de l'ensemble de cette SHON sera répartie entre différents produits utiles à la **diversification de l'offre** sur le quartier :

- accession à la propriété : 4080 m², soit 54 logements,
- locatif libre Foncière Logement : 3720 m², soit 50 logements,
- locatif intermédiaire PLS : 4080 m², soit 54 logements.

Cette diversification de l'offre d'habitat viendra compléter la diversification des usages déjà engagée sur le quartier avec les activités professionnelles en pieds des immeubles existants (environ 3000 m²) ou nouvellement construits en proximité de la station de tramway sur l'opération Plantagenêt (environ 2000 m²).

La Reconstitution de l'offre

Dans le projet initial, Aquitanis avait localisé 128 PLUS-CD en production neuve sur la commune afin de permettre le relogement des familles des deux tours qui souhaiteraient rester sur la commune.

Hormis 9 PLA-I à localiser en acquisition amélioration, il restait 62 PLUS-CD à localiser en programmation 2009 sur les communes prioritaires du PLH.

Du fait de la démolition de la troisième tour, Aquitanis et la Ville ont joint leurs efforts afin de localiser une programmation complémentaire utile à la réalisation du plan de relogement.

A ce titre, la programmation a été revue à 172 PLUS-CD sur la commune en petites opérations, de 20 à 40 logements, réparties sur le territoire communal et privilégiant à chaque fois le respect d'une diversité sur chacun des quartiers concernés. Il est à noter que seuls 42 PLUS-CD seront reconstitués sur le site de projet.

- Plantagenêt : 42 PLUS-CD sur site projet dont 80 % de la production neuve est réservée à la diversification de l'offre.

- Grand-Tressan : 21 PLUS-CD sur un site habité à plus de 80 % par des propriétaires occupants.

- Edouard Herriot : 35 PLUS-CD sur site exclusivement bâti par de la promotion privée à côté de la Polyclinique des 4 Pavillons.

- Quai Carriet : 44 PLUS-CD sur un site industriel en reconversion sur lequel le logement social ne représentera pas plus d'un tiers de l'offre d'habitat.

- Moulin d'Antoune : 30 PLUS-CD sur un site à aménager en association avec un programme de diversification de l'offre financé en PLS en liaison avec les quartiers pavillonnaires du Grand-Tressan et d'Artigues qui sont habités pour l'essentiel par des propriétaires occupants.

Hormis les 9 PLA-I à localiser en acquisition amélioration, Aquitanis a d'ores et déjà localisé une opération de 30 PLUS-CD sur la commune de Carbon-Blanc (Hameau des Roches) et devra localiser 88 PLUS-CD sur les autres communes de l'agglomération prioritaires au titre du PLH.

La Réhabilitation

Afin d'accompagner la recomposition du coeur d'îlot, une opération de réhabilitation (350 logements) sur le parc de logements sociaux conservé a été rajoutée. Cette opération vient renforcer le programme de résidentialisation déjà prévu.

Les travaux porteront prioritairement sur l'amélioration de l'isolation thermique et la requalification des façades.

La Résidentialisation.

La résidentialisation des immeubles anciens s'articulera avec les nouvelles unités résidentielles. Ainsi, au total, 9 unités résidentielles seront réparties sur 3 îlots :

- la résidence Delestraint (îlot autonome face au collège),
- les Squares Jean Moulin et Suzanne Lacorre qui formeront, avec les résidences Plantagenêt et Coeur d'Îlot Sud , 4 unités résidentielles,
- les résidences Génicentre et Lavergne qui formeront, avec les résidences Coeur d'Îlot Nord et Orée du Bois Fleuri, 4 unités résidentielles.

2-2 - La création d'espaces publics.

La création d'une voie nouvelle Est-Ouest (voie traversante Bois Fleuri), située dans le prolongement de l'allée du Vercors et reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri et au Vieux Bourg, sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage **CUB/Ville de Lormont**.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

3 – Les engagements de la Communauté Urbaine dans le projet.

Compte tenu de l'évolution du projet de Génicart issu du nouveau cadre d'intervention de l'ANRU et de son règlement d'intervention qui s'impose unilatéralement aux collectivités locales, la Communauté Urbaine pour ne pas obérer sa réalisation a modifié sa participation financière de manière substantielle.

Ainsi, aux engagements financiers initiaux de 12 583 322 € dans la convention initiale de Génicart, s'ajoutent la voie nouvelle et la surcharge foncière pour un montant total de 13 828 244 € TTC.

3-1 la réalisation de la voie nouvelle Bois Fleuri.

Le montant de cette voie est estimé à 1 136 200 € TTC soit 950 000 € HT. L'ANRU apportera une subvention à hauteur de 25% du coût HT de l'opération soit 237 500 € HT.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2010.

3-2 La surcharge foncière pour la reconstitution de l'offre.

Le montant prévisionnel de la surcharge foncière était estimé à 1 466 586 € dans la convention initiale. L'évolution du programme d'Aquitanis augmente la participation de la communauté urbaine au titre de la surcharge foncière de 108 722 € soit un total de 1 575 308 €.H.T..

L'engagement financier complémentaire de la CUB au projet est de 1 244 922 € hors subvention ANRU.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention initiale de renouvellement urbain de Lormont Génicart ;
- approuver les nouveaux engagements financiers de la Communauté Urbaine de Bordeaux relatif à sa participation à la surcharge foncière pour un montant supplémentaire de 108 722€ et imputer la dépense correspondante sur la ligne de crédit 204/20417/72 CRB D630. Chaque dossier sera instruit dans les conditions définies dans la fiche n°1 du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville et fera l'objet d'une délibération et d'une convention particulière ;
- approuver les nouveaux engagements financiers de la Communauté Urbaine de Bordeaux relatif à la réalisation de la voie nouvelle Bois fleuri pour un montant de 1 136 200€ TTC (95% soit 1 079 390€ sur les crédits Politique de la Ville et 5% soit 56 810€ sur les crédits voies de desserte de la DOVCP) et l'imputation de la dépense correspondante sur la ligne de crédit 23/2315/8220 CRB D630 ;

Autoriser

- Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 à la convention de renouvellement urbain de Lormont Génicart, avec l'ensemble des partenaires.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2007,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 5 DÉCEMBRE 2007</p> <p>PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2007</p>

M. JEAN TOUZEAU

