



**Commémoration du cinquantième  
de la loi Malraux sur les secteurs  
sauvegardés**

**Bordeaux  
15, 16 et 17 novembre 2012**

***La loi Malraux: quelle traduction  
opérationnelle ?***

***Les points de vigilance  
Les clefs de succès***



# PSMV, PNRQAD, DUP et MALRAUX....

Des outils au service d'un projet urbain intégral :

**La revitalisation du centre historique  
pour un centre actif, convivial et habité**

- Requalifier l'offre globale de logements
- Traiter les opérations les plus difficiles
- Mettre en valeur la qualité architecturale du bâti
- Maîtriser les conflits d'usage
- Engager des actions sur les espaces publics



# InCité, aménageur public du centre historique depuis 2002

## Quelques chiffres :

- 2400 logements à traiter (soit 10 % du centre historique)
- 30 % de logements conventionnés, des loyers modérés
- 300 logements sociaux publics
- 5000 m<sup>2</sup> de locaux activités, locaux communs, stationnement

## Des financements publics:

- 30 M€ OPAH, subventions propriétaires
- 72 M€ bilan aménagement

**Comment articuler ces  
objectifs d'intérêt général  
avec l'initiative privée**



# Points de vigilance ....

... pour le « chef d'orchestre public » sur le territoire

- **Diagnostic et état des lieux**
  - Ville durable et vivante,
  - Revitalisation sensible et aimable
  - Logements vacants, insalubres
  - Populations fragiles
- **Mise en œuvre de Déclaration d'Utilité Publique**
  - Salubrité, Sécurité, Habitabilité, Patrimoine
- **Programmation, Cahiers des charges sur immeubles**
  - Cohérence globale du territoire
  - « Règles du jeu » partagées
- **Action foncière lourde**
  - Recyclage, remembrement, acquisitions amiables, préemption, expropriation



# Clefs de succès....

## ... d'un partenariat ambitieux et vertueux

- **Opportunité foncière**
  - InCité est informée par l'opérateur
  - Co élaboration du programme en lien avec Architecte Bâtiment de France
- **Recyclage foncier par InCité**
  - Appel d'offres immeuble avec cahier des charges
  - Choix du mieux disant
- **Accompagnement instruction PC**
- **Suivi de chantier**
- **Gestion locative**
  - Délégation primo attribution
  - Syndic social, gestion du patrimoine
  - Sortie de conventionnement ...

Redirection d'une perte fiscale  
évaluable et maîtrisable vers  
l'intérêt général



# COEUR D'ÎLOT BOUQUIÈRE SAINTE COLOMBE



# 6, 8 rue Bouquière

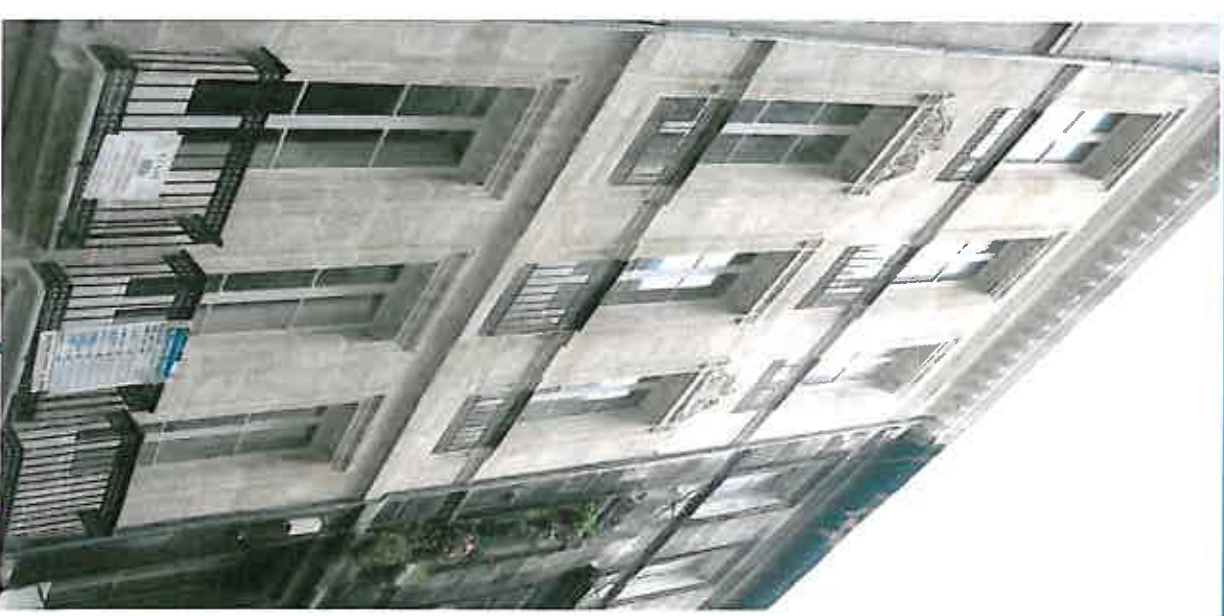


## Programme

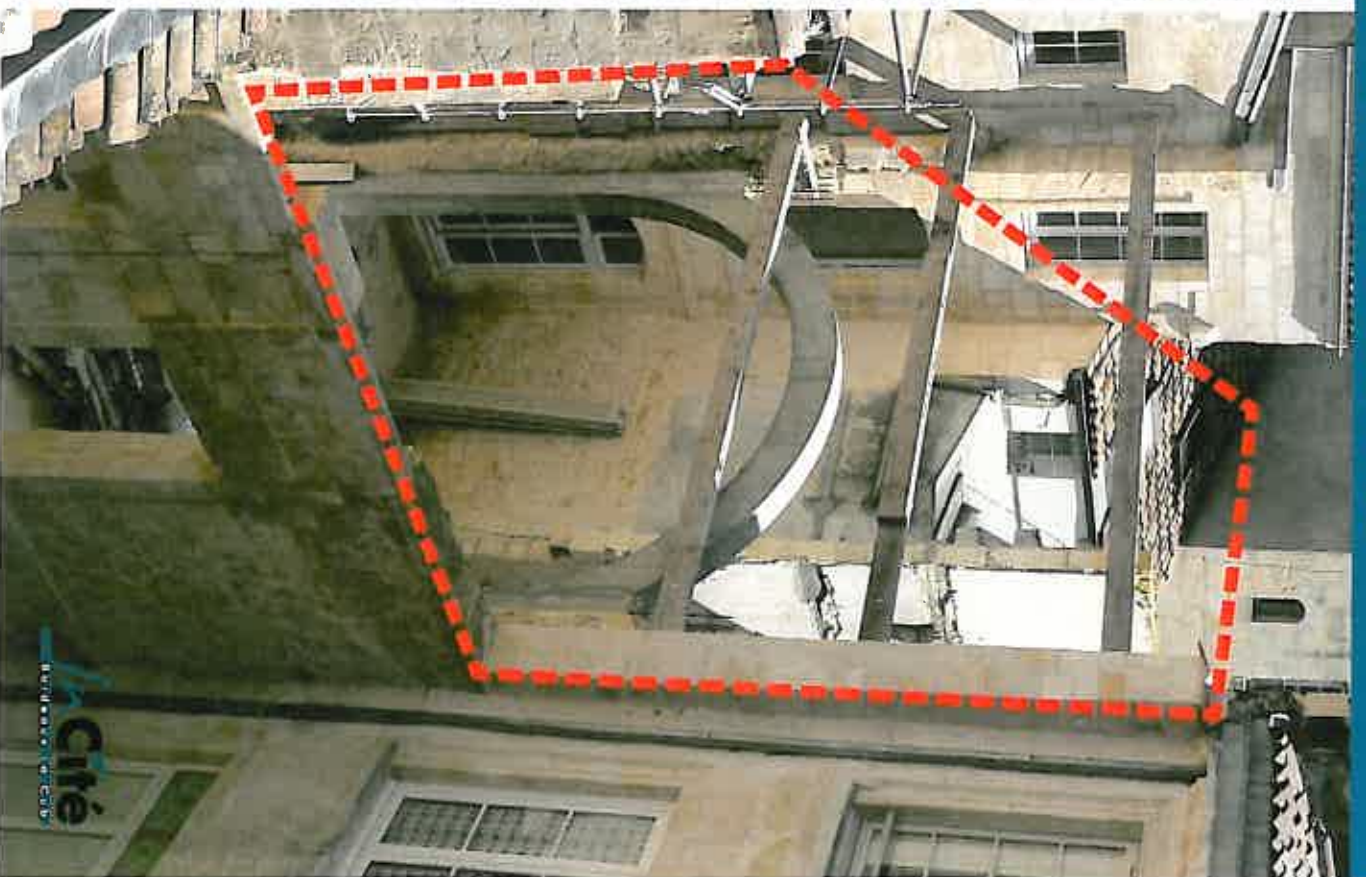
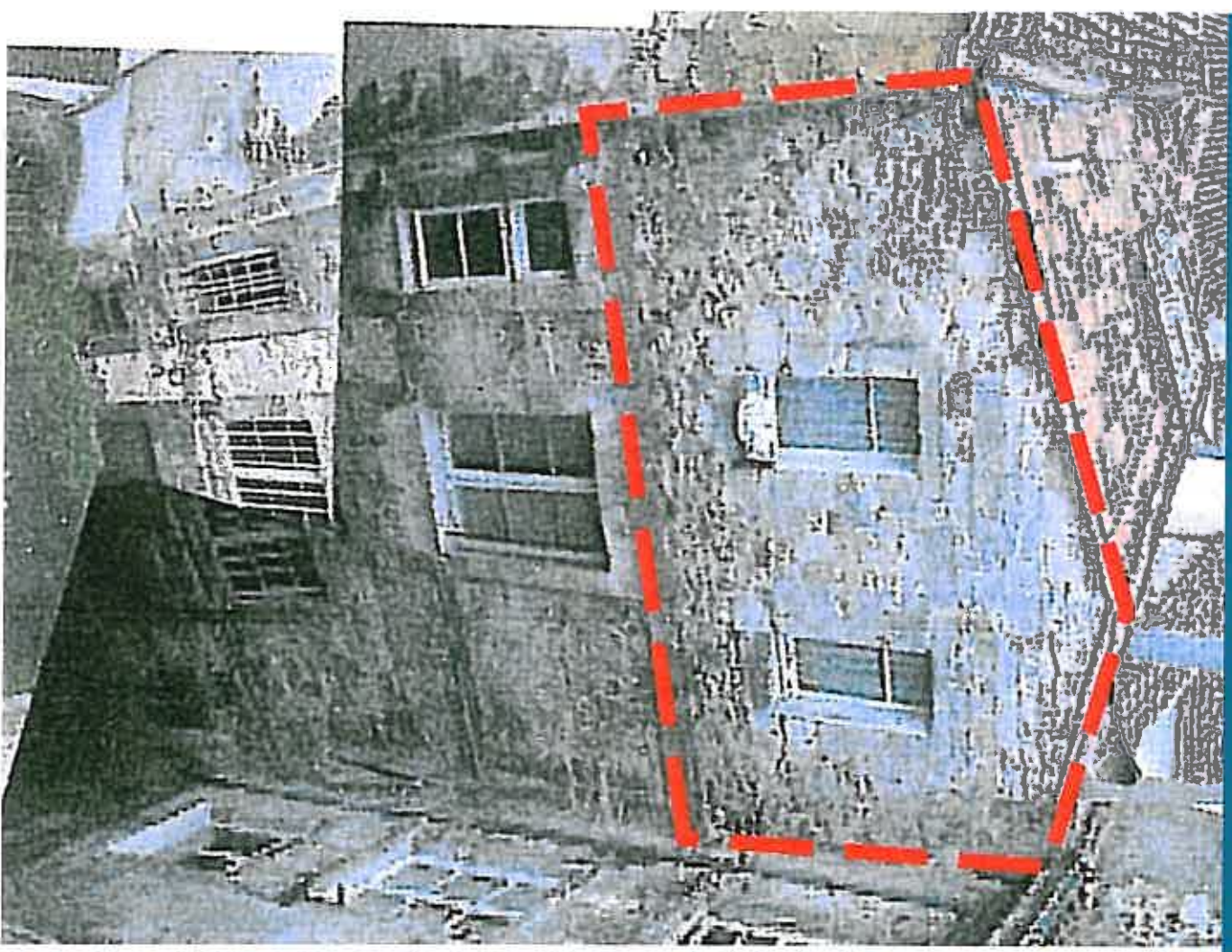
- Jumelage
- Démolition de l'appentis du 3<sup>ème</sup> étage
- Restitution et remaniement de la toiture du corps de bâtiment arrière

Pour le n° 6 : 1 commerce + 2T2 et 2 loyers libres et 1 loyer intermédiaire (T2)

Pour le n° 8 : 3 logements, dont 1 CTS et un local commercial

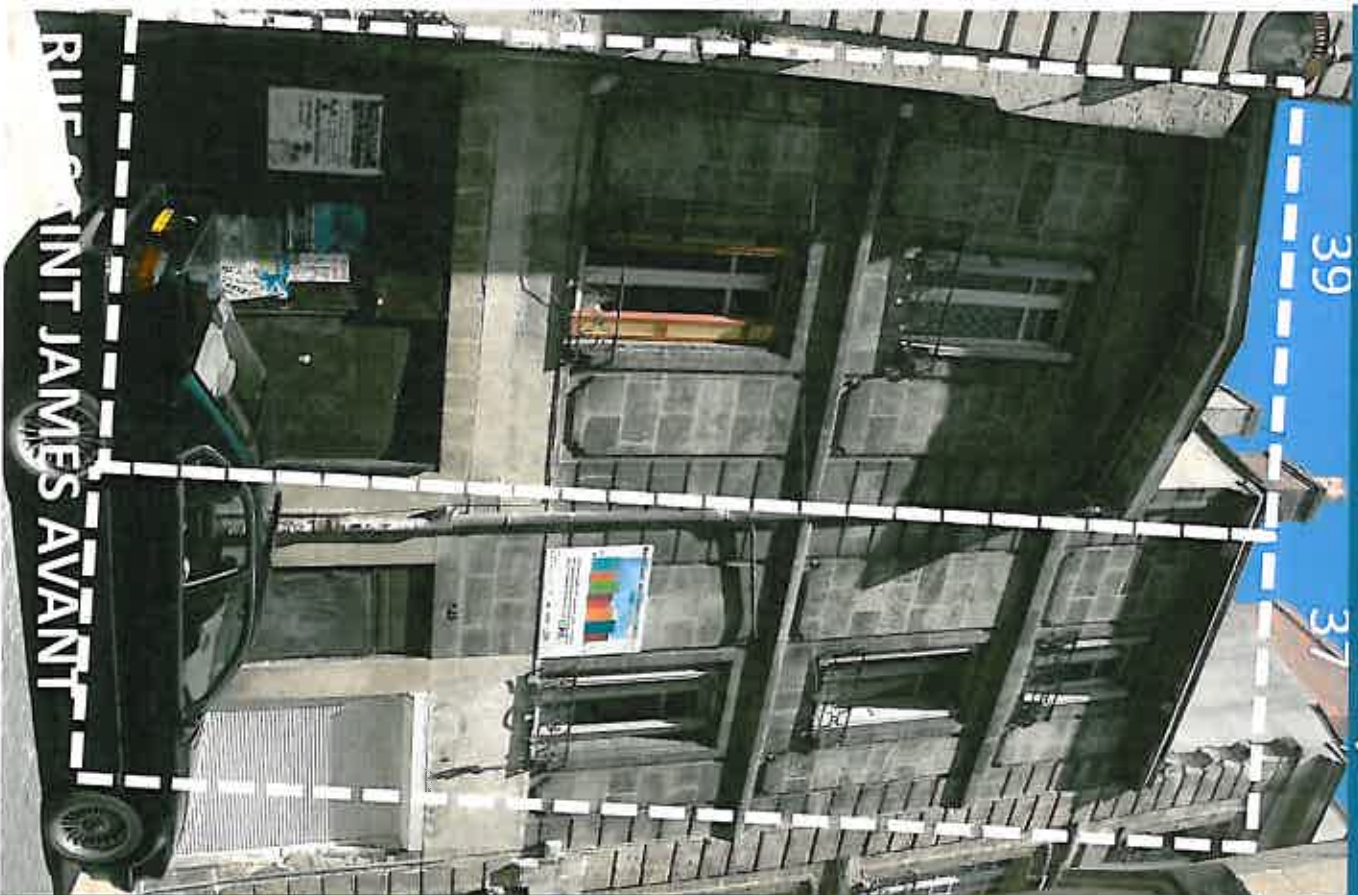


**COEUR D'ILLOT BOUQUIERE SAINTE COLOMBE**





# 37,39 rue Saint James



RUE SAINT JAMES AVANT



RUE SAINT JAMES APRES



## **Programme**

**Création de grands logements T3 avec espaces extérieurs**  
**Mixité de l'occupation**  
**Variété des logements**  
**Conservation d'éléments patrimoniaux:**  
**escalier en bois, cheminées en pierre**  
**Jumelage de deux locaux commerciaux**

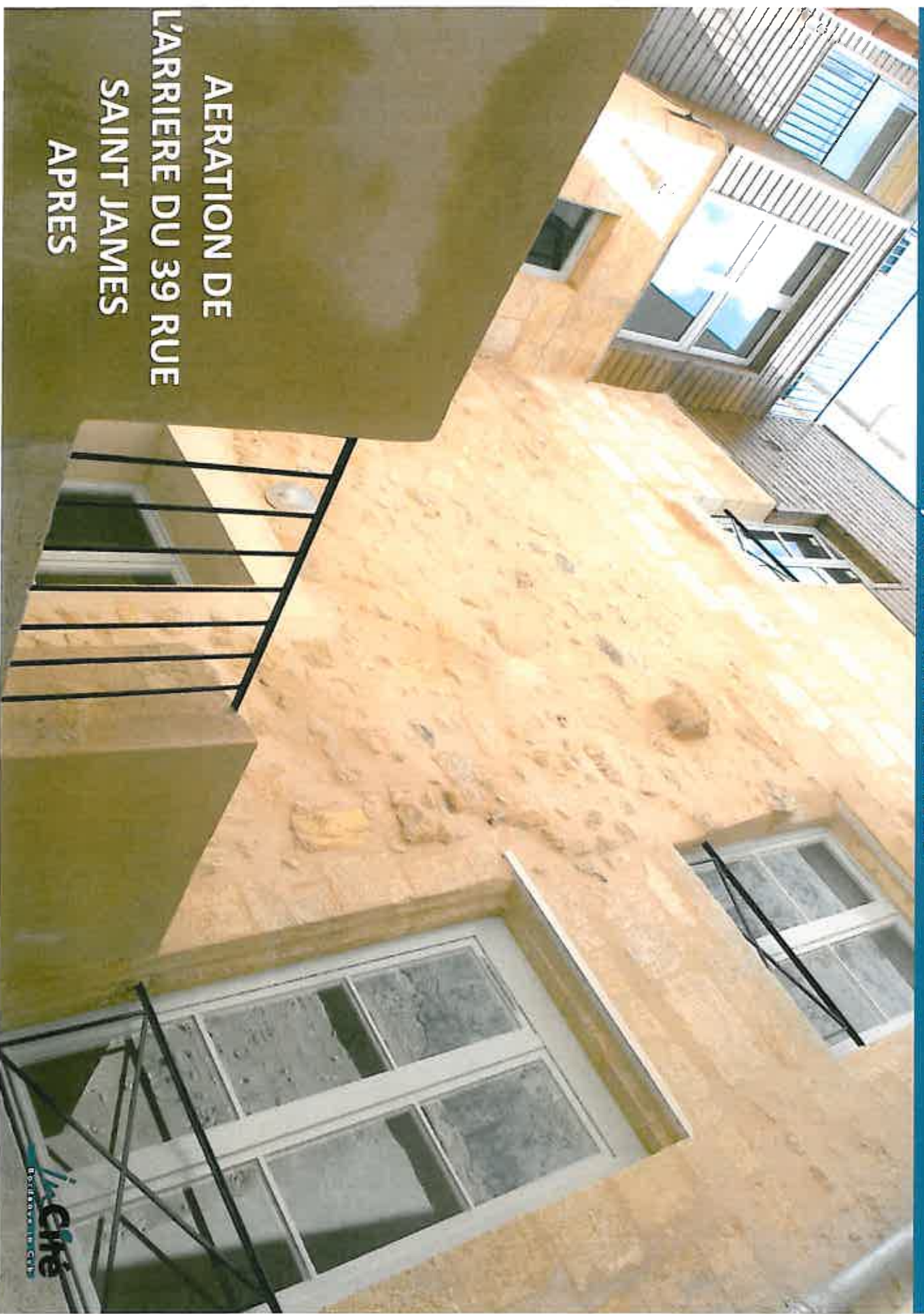


**Construction d'une terrasse**



37,39 rue Saint James

AERATION DE  
L'ARRIERE DU 39 RUE  
SAINT JAMES  
APRES



**31, rue Neuve & square Jean Bureau**



**APRES**



**AVANT**



## 31, rue Neuve & square Jean Bureau



### Programme

- Deux logements locatifs en R+1 et en duplex avec terrasse sur l'emprise de l'ancien puits de jour.
- Retraitement de l'héberge donnant sur le square.
- Création de vraies et fausses fenêtres et le retraitement de l'emprise du puits de jour (verrière en R+1 et terrasse en R+2).



# L'éperon (17 à 21, rue de la Fusterie- / 20 et 22, rue des Pontets)



## Programme

- Recomposition urbaine
- Jumelage de 3 immeubles, dont un fut démolit et reconstruit.
- Placette ensoleillée
- Le logement RDC, accessible aux personnes handicapées et conventionné



# Autres opérations

....



## 63, 65 rue des Faures



- 2 immeubles 8 logements (4 cadastre) dont 4 exigus, 3 insalubres (pièces principales non éclairées et non ventilées).
- Jumelage 3 grands logements recréés, dont l'un accueille l'un des anciens ménages de l'immeuble, ainsi qu'un grand local commercial et des locaux résidentiels.





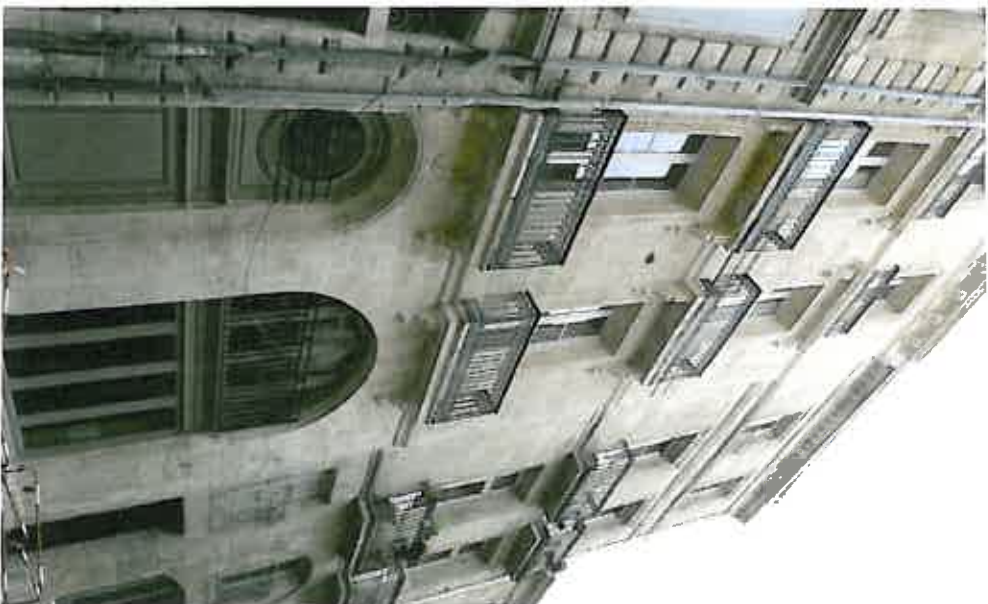
## 2, 4 rue Mauriac



- Ancien hôtel désaffecté suite à un incendie.
- Jumelage des deux immeubles, démolition de l'un des escaliers afin de créer un vaste patio centra
- 5 T3, dont un avec cour privative avec terrasse.



## 13, rue Maubec



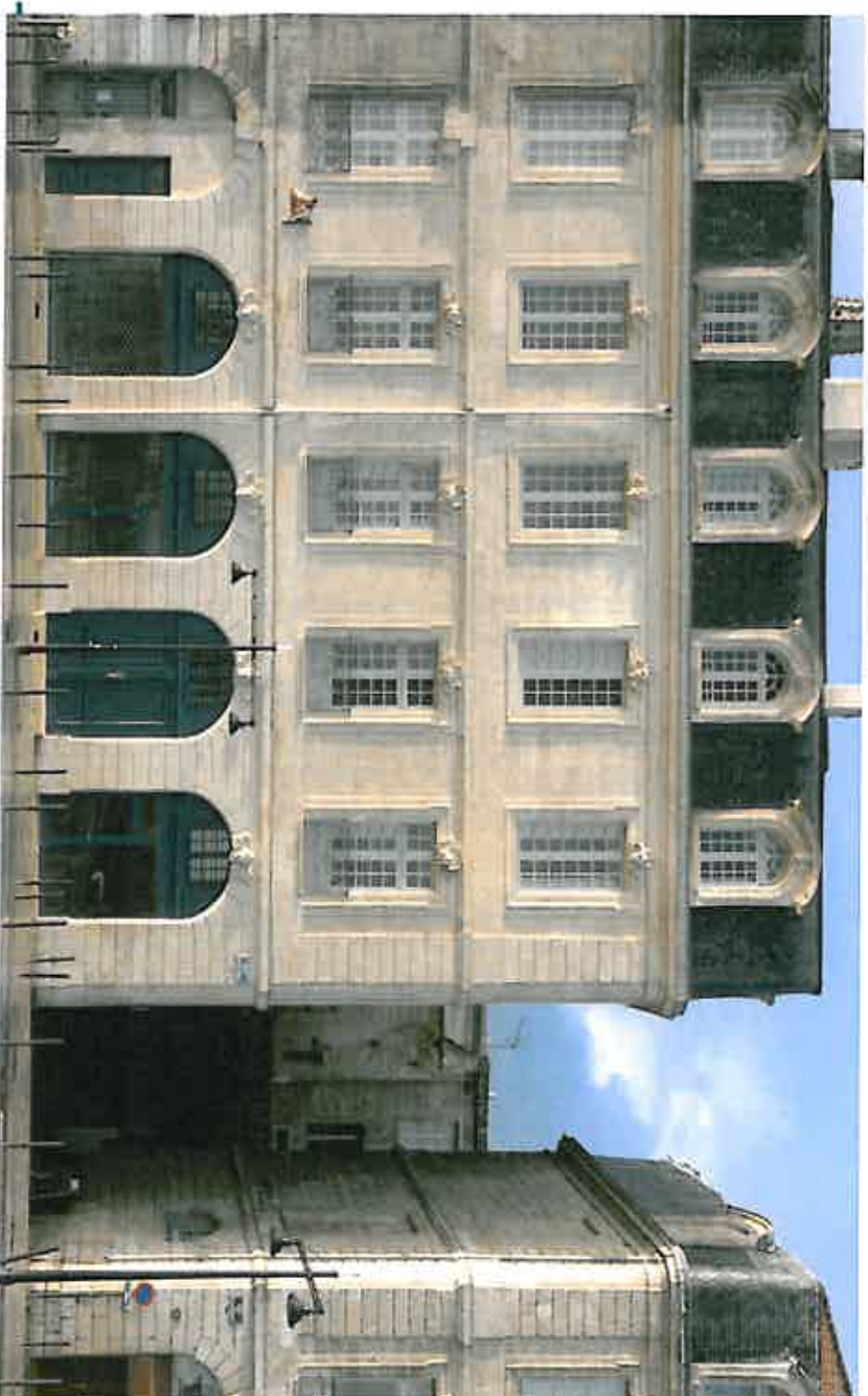
**5 logements lumineux, du T1 au T4  
duplex, le T2 du dernier niveau  
bénéficiant d'une terrasse.**



## 14, 15 Quai des Salinières



- Restructuration de 3 immeubles dégradés situés sur la façade des quais, et donnant à l'arrière sur un fond d'impasse privée sordide.
- 5 logements:
  - 3 logements familiaux traversant ;
  - 2 logements sont conventionnés.
- Création places de stationnement
- Embellissement de la perspective



**Merci de  
votre  
attention**