



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 9 juillet 2007

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 10/07/2007

D - 20070331

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 9 juillet Deux mil sept, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, M. Stéphane DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, Mme Anne WALRYCK, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE (*présent jusqu'à 15 h 30*), Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, Mme Michèle DELAUNAY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC,

Excusés :

Mme Michelle DARCHE, Mme Claude MELLIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Jacques COLOMBIER,

***Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.
Convention publique d'aménagement. Avenant n°2.
Autorisation.***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération qui s'inscrit dans une volonté de revitalisation du cœur de la métropole et de sa fonction résidentielle.

La mise en œuvre du volet habitat-résidentiel de ce projet a été confiée ce même jour par convention publique d'aménagement à la Société Bordelaise Mixte de Construction et d'Urbanisme, dénommée depuis InCité, et à fait l'objet d'un premier avenant le 5 juillet 2004.

Cette convention prévoit la mise en œuvre de diverses actions et opérations entre 2002 et 2010 dont :

- des études pré-opérationnelles
- l'acquisition d'immeubles pour la revente en vue d'une réhabilitation lourde
- l'acquisition de logements en vue de leur remembrement ou leur démolition
- une action de recherche de foncier pour des opérateurs produisant du logement social public

- la mise en œuvre de procédures (OPAH, RHI, PRI)
- la production de 300 places de stationnements
- l'aménagement de 5000m² en rez de chaussé d'immeubles
- le cas échéant l'aménagement d'espaces publics et équipements.

Après 5 ans de mise en œuvre, il apparaît nécessaire d'apporter les modifications suivantes à la cette convention:

L'aménagement de rez de chaussée d'immeubles

Sur les 5000m² prévus de locaux aménagés en pied d'immeuble, 600m² seront destinés à des locaux résidentiels (locaux vélos, poubelles) et 4400m² à l'implantation d'activités économiques.

Pour atteindre cet objectif, 1000m² de locaux vacants en rez de chaussée seront acquis par Incité dans le cadre d'une action foncière spécifique pour:

- renforcer l'offre dans les secteurs à redynamiser (rue St James, rue Bouquière)
- accueillir des entreprises en sortie de pépinière
- permettre une location à moins de 20% du prix du marché.

Ces locaux seront loués ou cédés aux entreprises par Incité. Les locaux restant seront cédés à la collectivité à échéance de la CPA.

L'évolution du périmètre d'intervention

Les études menées par la Ville ont mis en évidence la nécessité de disposer d'outils d'intervention, tant incitatifs que coercitifs, au sud du périmètre actuel de la convention, dans le secteur Marne-Yser-Somme. Le périmètre actuel couvre 200 hectares environ, il est proposé de l'étendre de 21,5 hectares pour inclure ce secteur (cf. plan joint).

La recherche de foncier pour des logements locatifs sociaux publics

Sur le périmètre d'intervention ainsi étendu, l'objectif de production de 130 logements sociaux publics est porté à 190 logements, auxquels s'ajoute la reconstitution d'offre réalisée par Domofrance sur le centre historique en renouvellement de l'îlot Saint Jean.

L'étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

L'OPAH RU a débuté en juillet 2003 et arrive à échéance en juillet 2008.

Ce délai ne permet pas d'aider les travaux de propriétaires occupants ou bailleurs sur certains immeubles des îlots du P.R.I. Saint Eloi- Salinières ainsi que sur les périmètres envisagés de Saint Michel/Sainte Croix et Sainte Catherine dont la restauration devrait s'étaler sur 2008-2013.

Il est proposé de confier à InCité une étude pré opérationnelle destinée à mettre en oeuvre une nouvelle OPAH.RU sur la période 2008/2013 sur le périmètre de la convention publique d'aménagement étendu (cf. évolution du périmètre d'intervention).

L'intervention sur les immeubles hors îlots en procédure

InCité est chargé de repérer les immeubles dégradés et/ou en état d'abandon en diffus sur le périmètre de la CPA et de proposer à la ville des modalités d'intervention (éradication de l'insalubrité, bien vacant sans maître, bien en état d'abandon manifeste)

La modification des conditions de rémunération de l'aménageur

La CPA du 8 juillet et son avenant n°1 ont défini que la rémunération de l'aménageur était composée d'un montant annuel forfaitaire de 715.000€ et d'un montant correspondant à 5% du montant des travaux réalisés lors des opérations de restructuration urbaine et recyclage foncier.

Une grande partie des travaux sur laquelle cette rémunération est actuellement prévue est en fait prise en charge sur le plan financier par des opérateurs privés, InCité assurant leur programmation, le suivi de leur montage et de leur réalisation. Ceci rend l'appel du complément de rémunération inopérant.

Le présent avenant a pour objet de forfaitiser cette rémunération variable pour tenir compte de coûts de structure étoffés sur la dimension relogement et gestion urbaine de proximité en particulier.

Il est donc proposé de porter la rémunération annuelle de 715 000 euros + 5 % du montant des travaux à un forfait de 1 015 000 euros intégrant notamment l'extension du périmètre et les nouvelles missions confiées à In-Cité.

En conséquence, Mesdames, Messieurs, nous vous demandons de bien vouloir:

AUTORISER Monsieur le Maire de Bordeaux à signer l'avenant n°2 ci-joint à la Convention Publique d'Aménagement.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 9 juillet 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Michel DUCHENE
Adjoint au Maire

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 8 JUILLET 2002 AVENANT n°2

Entre d'une part

La Ville de Bordeaux représentée par M. Alain JUPPE habilité par délibération du Conseil municipal en date du 9 juillet 2007 (délibération n°.....)

Et d'autre part

InCité Bordeaux-la CUB, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 234 000 €, inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro B 775 584 219 et dont le siège social est à Bordeaux, représentée par M. Alain de Chilly, son Directeur Général, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du2007

Il a été exposé ce qui suit :

La Ville de Bordeaux a confié à InCité par Convention publique d'aménagement une opération de requalification urbaine sur l'ensemble du centre historique d'agglomération. Cette convention, en date du 8 juillet 2002, a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 5 juillet 2004.

A la lumière du bilan d'activités sur le périmètre de la CPA au 31/12/2006, ainsi qu'à l'issue d'études complémentaires engagées par la Ville de Bordeaux et/ou l'aménageur, en 2005 et 2006, il est apparu nécessaire de préciser certains objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans la Convention et dans son avenant n°1 et de confier à l'aménageur la mise en œuvre d'actions opérationnelles complémentaires.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de l'opération et modalités de mise en œuvre opérationnelle

L'article 1 de la Convention publique d'aménagement est complété et modifié par les dispositions suivantes :

1.1 Aménagement de rez de chaussée d'immeubles :

La Convention publique d'aménagement du 8 juillet 2002 et son avenant n°1 ont fixé à l'aménageur un objectif quantitatif « d'aménagement de 5 000 m2 de locaux en rez de chaussée d'immeubles ».

Au vu du bilan d'activité et des orientations qualitatives définies par la Ville de Bordeaux, les objectifs sont précisés de la manière suivante :

- Les 5 000 m2 de locaux en rez de chaussée d'immeubles sont décomposés en locaux communs résidentiels (vélos, poussettes, déchets ménagers...) pour environ 600 m2 et des locaux destinés à l'implantation d'activités économiques : commerce, artisanat, services, bureaux, pour environ 4 400 m2
- La mise sur le marché des locaux de rez de chaussée des immeubles acquis en vue de leur restauration ne suffisant pas à atteindre l'objectif de production il est nécessaire que soit mise en œuvre une action d'acquisitions foncières spécifique, en complément de celle menée sur des immeubles à restaurer : InCité est chargé d'acquérir 1 000 m2 de locaux vacants en rez de chaussée d'immeubles.

Les études menées par la Ville de Bordeaux en 2005 ont conduit à privilégier :

- La production de locaux dans des secteurs identifiés en difficulté : rue Saint James, rue Bouquière en particulier
- La production de locaux destinés à accueillir des entreprises en sortie de pépinière.

En outre, l'observation du marché immobilier a mis en lumière l'inadéquation entre les loyers ou prix de vente pratiqués et la capacité des demandeurs à pouvoir accéder à l'offre ou à se maintenir durablement.

InCité est donc chargée, dans le cadre des acquisitions de locaux commerciaux qui lui est confiée :

- de renforcer l'offre sur des secteurs géographiques en difficulté,
- de créer une offre pour les entreprises en sortie de pépinière,
- de permettre l'offre à la location à un prix inférieur à ceux du marché d'environ 20 % pour une partie de la production afin de redynamiser l'activité sur les secteurs fragiles.

Le coût de cet investissement a été estimé à environ 1.200.000 € HT.

Ces locaux pourront être :

- Cédés aux entreprises,
- Loués, pour partie au prix du marché, pour partie à un prix permettant l'implantation d'activités dans des secteurs en difficulté.

Les locaux loués seront cédés à la collectivité à l'échéance de la C.P.A, de manière identique aux immeubles acquis pour satisfaire au relogement.

1.2 Logements locatifs sociaux publics

L'objectif de production de 130 logements sociaux publics est porté à 190 non comptée la reconstitution d'offre réalisée par Domofrance sur le Centre Historique en renouvellement de l'îlot Saint Jean.

1.3 Intervention sur les immeubles hors îlots en procédure

InCité est chargé de procéder au repérage d'immeubles dégradés et/ou en état d'abandon situés à l'intérieur du périmètre de la CPA mais hors des îlots faisant l'objet de procédures d'aménagement.

Ce travail s'appuiera portera particulièrement sur les immeubles identifiés comme vacants.

InCité, en fonction de l'état de l'immeuble, de son statut juridique, de son occupation, étudiera et proposera à la Ville de Bordeaux les modalités d'interventions ad hoc (procédures concernant : l'éradication de l'insalubrité, les biens vacants sans maître, les biens en état d'abandon manifeste...).

1.4 Etude pré- opérationnelle d'une nouvelle OPAH RU sur la période 2008/2013

L'OPAH-RU actuelle arrive à échéance en juillet 2008.

Le bilan d'activité de la CPA et de l'OPAH-RU à fin 2006 a mis en évidence la nécessité de disposer d'un outil d'incitation financière au-delà de cette échéance.

En effet :

1/ - le bilan de l'opération de restauration immobilière engagée sur les îlots du P.R.I. « Saint-Eloi/Salinières » démontre que le processus de mise en route des projets et l'élaboration s'étale sur une durée plus longue que cela n'avait été envisagé

A fin 2006, 71 immeubles (350 logements) ont fait l'objet d'une notification : les travaux sont réalisés ou en cours sur 22 immeubles (93 logements) et en cours d'élaboration sur 24 d'entre eux (141 logements).

L'achèvement de l'OPAH actuelle va coïncider avec l'aboutissement de cette phase d'élaboration et l'impossibilité de disposer d'outils d'aide financière pénaliserait lourdement leur aboutissement.

En outre, les îlots « Pontets/Fusterie » et « Faures/Gensan » qui vont faire l'objet de DUP dans les prochains mois, ne verront s'engager les prescriptions de travaux que dans le courant de l'année 2008.

2/ - les deux nouveaux périmètres de restauration immobilière « Saint Michel/Sainte Croix » et « Sainte Catherine » vont nécessiter une période d'étude puis d'enquête préalable à DUP d'environ 12 mois et ne pourront donc bénéficier du dispositif d'aide actuel de l'OPAH.

Leur phase opérationnelle devrait s'étaler sur la période 2008 – 2013.

3/ - Evolution du périmètre d'intervention :

Le bilan d'activité de l'OPAH-RU et celui de la CPA mettent en évidence la nécessité de pouvoir continuer à disposer d'un outil d'aide sur la partie sud du périmètre.

Par ailleurs, on constate que le secteur situé au sud du cours de la Marne connaît des phénomènes de dégradation du bâti qui nécessiteraient que soient mis en œuvre des outils d'intervention, tant incitatifs que coercitifs (lutte contre l'insalubrité) notamment.

InCité se voit donc confier la mission d'étude pré-opérationnelle destinée à permettre la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU sur la période 2008/2013.

Le périmètre de cette étude pré-opérationnelle inclut :

- le périmètre actuel de l'OPAH-RU
- un périmètre complémentaire, délimité par :
 - le cours de la Marne côté impair entre la place de la Victoire et le cours de l'Yser
 - la rue de Bègles, côtés pair et impair, jusqu'à la rue Cazamajor
 - la rue Cazamajor, côté impair, depuis l'angle de la rue de Bègles jusqu'à l'angle de la rue Albert Nodon
 - la rue Albert Nodon côté pair
 - la rue de Rieussac côté impair
 - le cours de la Somme côté pair, de la rue Lajarte jusqu'à l'angle avec le cour de la Marne

Le périmètre complémentaire, d'une superficie de 21,5 ha, concerne 1240 parcelles.

Au terme de l'étude pré-opérationnelle, InCité devra proposer :

- le périmètre de la nouvelle OPAH –RU
- les modalités et outils opérationnels d'intervention
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs de production
- les modalités financières d'aide à la réhabilitation, après concertation avec les partenaires institutionnels et financiers

Le délai de réalisation de l'étude est fixé à 10 mois à compter de juillet 2007 :

- le périmètre d'intervention devra être proposé fin 2007
- les objectifs et modalités d'intervention devront être proposés au plus tard le 30 avril 2008

1.5 Extension du périmètre de la Convention publique d'aménagement

Le périmètre de la CPA est étendu dans sa partie sud sur un territoire d'une superficie d'environ 21,5 hectares dans les limites suivantes :

- le cours de la Marne côté impair entre la place de la Victoire et le cours de l'Yser
- la rue de Bègles, côtés pair et impair, jusqu'à la rue Cazamajor
- la rue Cazamajor, côté impair, depuis l'angle de la rue de Bègles jusqu'à l'angle de la rue Albert Nodon
- la rue Albert Nodon côté pair
- la rue de Rieussac côté impair
- le cours de la Somme côté pair, de la rue Lajarte jusqu'à l'angle avec le cours de la Marne

Dans l'attente de la définition des modalités et moyens d'accompagnement aux réhabilitations privées, qui pourront être mis en place dans le cadre de la future OPAH, InCité pourra travailler sur des interventions à l'immeuble, avec notamment pour objectif de mettre fin à des situations d'insalubrité et de développer les opérations de logement social public.

Article 2 – Modification des modalités de rémunération de l'aménageur

La CPA du 8 juillet 2002 et son avenant n° 1 ont défini les modalités de rémunération de l'aménageur.

Celle-ci était composée :

- d'un montant annuel forfaitaire de : 715.000 €
- d'un montant calculé par application d'un taux de rémunération de 5% au montant des travaux réalisés dans le cadre des opérations de restructuration urbaine et de recyclage foncier

Le présent avenant a pour objet de forfaitiser la rémunération et de mettre fin au recours à une part de rémunération variable.

Cette forfaitisation a pour objectif de stabiliser et de sécuriser la rémunération de l'organisme, de telle sorte qu'il puisse faire face aux coûts de structure nécessaires à l'accomplissement de l'ensemble des missions qui lui ont été confiées.

L'équipe, étoffée progressivement depuis 2002, compte aujourd'hui 13 personnes et devrait être renforcée courant 2007 par un poste au sein du pôle relogement, du fait de la non reconduction de la Convention relative à l'accompagnement social avec la CAF et le Conseil Général.

A cette équipe, vient s'ajouter le poste de concierge de rue sur le secteur Sainte Croix/Capucins/Saint Michel, mis en place en 2006 pour une période expérimentale de 12 mois, et qui est désormais pérennisé.

La rémunération forfaitaire annuelle est portée à un montant de : 1.015.000 € à compter de l'année 2007, soit un montant global de : 6.953.000 € sur la période 2002/2010.

L'ensemble des autres dispositions de la Convention publique d'aménagement du 8 juillet 2002 et de son avenant n°1 restent inchangées.

Fait à Bordeaux le :

Pour InCité Le Directeur Général	Pour la Commune Le Maire
Alain de Chilly	Alain Juppé