

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 16/04/2025
ID Télétransmission : 033-213300635-20250415-141122-DE-1-1

Date de mise en ligne : 17/04/2025

certifié exact,

**Séance du mardi 15 avril
2025
D-2025/80**

Aujourd'hui 15 avril 2025, à 14h05,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 17h21 à 17h40

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Monsieur Francis FEYTOUT présent à partir de 16H30, Monsieur Baptiste MAURIN présent jusqu'à 17H00, Monsieur Nicolas PEREIRA jusqu'à 17H03, Madame Magali FRONZES présente jusqu'à 17H21, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 17H45

Excusés :

Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

**Centre historique de Bordeaux - concession d'aménagement
2014-2022 - quitus donné au concessionnaire et reversement
partiel du boni de liquidation par Bordeaux Métropole-
Décision - Autorisation**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2023-328 en date du 30 juin 2023, le bilan de la concession pour la requalification du centre historique de Bordeaux pour la période 2014-2022 a été approuvé par Bordeaux Métropole et la clôture d'activité décidée. Cette clôture s'est traduite par le constat d'un boni de 49 622,15 € qui a été reversé le 29 mars 2024 dans les comptes de la Métropole ; autorité concédante au moment de la clôture.

Toutefois, il n'avait pas été donné quitus de sa gestion au concessionnaire Incité conformément aux stipulations de l'article 30 du traité de concession. La concession ayant été attribuée par la ville (délibération 2014/213 du 28 avril 2014) avant d'être transférée de droit à Bordeaux Métropole au titre des compétences conférées par la loi MAPTAM et la ville conservant sa participation au financement du contrat, il lui revient également de donner quitus à Incité.

A cette fin, le concessionnaire a produit différents documents comptables (balances comptables annuelles, situation de trésorerie, tableau des retraitements opérés) et pièces justificatives (actes de cession et d'acquisition) pour permettre la vérification des éléments du bilan produit à l'appui de la clôture.

Après rapprochement des écritures imputées au compte de la concession entre 2014 et juin 2022, tant en débit qu'en crédit, y compris l'opération de transfert du stock d'immeubles restant à céder au bilan d'entrée de la nouvelle concession 2022-2025, après vérification de la cohérence des montants entre les actes passés et les montants imputés à la concession, le résultat de la concession peut être attesté à 49 622,15 € (conformément à la position du compte 705585) et le quitus délivré.

Pour autant, au regard du total bilan validé en dépenses à 60 937 362,19 € et en recettes à 60 986 984,34 €, il convient de corriger marginalement le bilan financier joint en annexe de la délibération n°2023-328, et plus précisément d'accroître de 47 cents le total des dépenses affiché. En effet, au regard des documents joints précédemment, le différentiel entre les recettes et les dépenses s'élevait à 49 622,62€. La présentation définitive du bilan de la concession 2014-2022, conforme aux mouvements comptables, est jointe en annexe.

Par ailleurs, toujours s'agissant des pièces annexes à la délibération n°2023-328, une modification dans la nature du stock est à constater : deux terrains, valorisé à 0€, doivent être ajoutés correspondant au 49 cours de l'Argonne et au 49 rue Bouquière. L'annexe modifiée est jointe à la présente délibération.

Enfin si la métropole était bien l'autorité concédante au moment de la clôture de la concession (suite au transfert du contrat dans le cadre des nouvelles compétences actées par la loi MAPTAM) et a fait l'objet d'un financement par Bordeaux Métropole de 4 284 746 €, il est indiscutable que ce contrat a été financé plus encore par la ville avec 13 400 000 € de contribution. C'est pourquoi, un reversement d'une partie de l'excédent doit être opéré par Bordeaux Métropole au profit de la ville sur la base du pourcentage de contributions respectif, soit 24,23% et 75,77%. Dans ces conditions, le montant à reverser par Bordeaux Métropole s'établit à 37 598,70 €.

Cela étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

Article 1 : donner quitus au concessionnaire Incité pour sa gestion dans le cadre de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2014-2022

Article 2 : valider le bilan définitif de clôture joint en annexe et étayant le boni de clôture de 49 622,15 €.

Article 3 : autoriser le reversement de 75,77 % de ce résultat par Bordeaux Métropole au regard de la contribution de la ville de Bordeaux au financement de l'opération, soit 37 598,70 €. Ce reversement sera imputé en recette au chapitre 13, article 1318, fonction 552 du budget de l'exercice 2025.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Non participation au vote de Messieurs Stéphane PFEIFFER, Matthieu MANGIN, Nicolas PEREIRA, Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM, et Mesdames Marie-Claude NOEL, Fannie LE BOULANGER

ABSTENTION DU GROUPE ROUGE BORDEAUX ANTICAPITALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 15 avril 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

RECETTES	PREVISIONNEL DE REFERENCE Bilan actualisé approuvé 2019		REALISE	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 30 06 2022		EVOLUTION BILAN /BILAN DE REFERENCE	
	2014/2022		2022	CUMUL 2014 à 2022	réalisé global en % sur bilan réévalué au CRACL 2020	Evolution / Bilan initial	
			6 mois	96 mois			
Ventes immeubles logements	27 885 458	49%	686 332	19 444 719,63	70%	-8 440 738	-30%
Logement social	7 739 360		165 150	6 016 900,00	78%	-1 722 460	-22%
Accession à la propriété	5 517 841		192 849	5 237 195,09	95%	-280 646	-5%
Locatif privé à réhabiliter	14 628 256		328 333	8 190 624,54	56%	-6 437 632	-44%
Ventes activités écos & autres	4 863 948	9%	1 099 686	3 880 971,09	80%	-982 977	-20%
Commerces & activités écos	2 458 766		649 000	2 224 999,33	90%	-233 767	-10%
Autres locaux	1 362 645		6 520	1 053 805,41	77%	-308 840	-23%
Locaux résidentiels	1 042 537		444 166	602 166,35	58%	-440 371	-42%
Stationnements	692 221		0	692 220,87	100%	0	0%
Gestion temporaire	1 418 185	3%	63 426	1 625 045,97	115%	206 861	15%
Logements	678 776		39 829	799 070,12	118%	120 294	18%
Commerces	417 019		4 471	469 549,68	113%	52 531	13%
Autres Produits	322 390		19 126	356 426,17		34 036	11%
Subventions	5 197 320	9%	1 272 891	4 930 729,68	95%	-266 590	-5%
ANRU PNRQAD	3 756 948		202 683	3 327 243,68	89%	-429 704	-11%
METROPOLE PNRQAD	1 040 372		381 100	849 822,00	82%	-190 550	-18%
Autres subventions	400 000		689 108	753 664,00		353 664	88%
Indemnités assurance	0			0,00			
Recettes diverses							
Participation au bilan Ville de Bordeaux	13 400 000	24%		13 400 000,00	100%	0	0%
Participation au bilan Bordeaux Métropole	3 000 000	5%	1 284 746	4 284 746,00	143%	1 284 746	43%
Produits financiers	31 849	0%	644	41 523,79	130%	9 675	30%
Transfert stock à concession 2022/2025	0		12 687 027	12 687 027,31		12 687 027	
TOTAL PRODUITS HT	56 488 980		17 094 754	60 986 984,34	108%	4 498 004	8,0%

Concession centre historique de Bordeaux / 2014-2022

BILAN DE CLÔTURE AU 30 06 2022

27/01/2025

DEPENSES	PREVISIONNEL DE REFERENCE Bilan actualisé approuvé 2019		REALISE	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 30 06 2022		EVOLUTION BILAN /BILAN DE REFERENCE	
	2014/2020		2022	CUMUL 2014 à 2022	réalisé global en % sur bilan réévalué au CRACL 2019		
			6 mois	96 mois			
Etudes pré opérationnelles	230 022	0,4%	22 853	254 734,96	111%	24 713	11%
AMO programmations/DUP/travaux	92 558		1 801	74 335,81	80%	-18 222	-20%
Assistance foncière & procédures	72 027		20 152	86 944,02	121%	14 917	21%
Assistance juridique	65 438		900	91 745,13	140%	26 308	40%
Diagnostics techniques	0			1 710,00		1 710	
Acquisitions foncières & évictions	35 120 781	62%	2 490 488	37 285 886,26	106%	2 165 105	6%
Logement social	13 848 333		944 281,72	14 937 388,40	108%	1 089 055	8%
Accession à la propriété	2 196 322		20 628,00	3 096 654,00	141%	900 332	41%
Locatif privé à réhabiliter	13 187 062		951 230,00	12 843 819,00	97%	-343 243	-3%
Activités écos & autres	3 128 558			2 823 039,26	90%	-305 519	-10%
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...)	1 201 905		396 843,00	1 586 748,00	132%	384 843	32%
Frais d'acquisition	1 558 601		177 505	1 998 237,60	128%	439 636	28%
Relogement, accompagnement social	370 889	1%	95 744	506 059,13	136%	135 170	36%
Déménagements, équipements, frais directs	267 517		95 744	452 687,40	169%	185 170	69%
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	103 372			53 371,73	52%	-50 000	-48%
Gestion intercalaire	3 546 123	6%	192 979	4 000 595,18	113%	454 472	13%
Protection patrimoine, surveillance	806 186		38 529	947 965,57	118%	141 779	18%
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	2 667 128		144 736	2 943 295,83	110%	276 168	10%
Charges de copropriété	72 809		9 714	109 333,78	150%	36 525	50%
Travaux	9 516 900	17%	341 521	8 893 819,26	93%	-623 080	-7%
Travaux démolition,mise en état & aménagement	4 971 951		97 512	1 345 924,41	27%	-3 626 026	-73%
Travaux réhabilitation logements	3 426 238		141 097	5 487 482,53	160%	2 061 244	41%
Travaux réhabilitation commerces	0						
Honoraires techniques & juridiques	1 113 821		275 923	1 927 423,55	173%	813 602	16%
Frais sinistre Planterose			-183 367	118 389,83		118 390	2%
Frais de commercialisation	4 889		10 356	14 598,94	299%	9 710	0%
Communication	100 807	0,2%		81 453,85	81%	-19 353	-19%
Divers	153 786	0,3%	9 066	184 875,63	120%	31 090	20%
Rémunération concessionnaire	6 143 028	11%	655 881	8 418 790,01	137%	2 275 761	37%
Part forfaitaire	4 859 941	11400%	585 881	6 770 323,75	139%	1 910 383	
Part variable	1 213 087	20%		1 578 466,00	130%	365 379	
Forfait clôture opération	70 000		70 000	70 000,00		0	
TVA NR	2 410 559	4%					
Frais financiers	1 306 643	2%	9 005	1 311 147,91	100%	4 505	0%
TOTAL CHARGES HT	56 488 979		3 817 536	60 937 362,19	108%	4 448 383	7,9%
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	0	0%	13 277 217	49 622,15		49 622	

LES VENTES	PREVISIONNEL Programme Traité concession		REALISE	VENTES REALISEES AU 30 06 2022		EVOLUTION BILAN /BILAN DE REFERENCE	
	2014/2020		2022	Au 30 06 2022	réalisé global en %		
Ventes immeubles logements	321	part de la production	14	248	77%	-73	-23%
Logement social	167	52%	9	153	92%	-14	-8%
Accession à la propriété	37	12%	2	25	68%	-12	-32%
Locatif privé à réhabiliter	117	36%	3	70	60%	-47	-40%
Locatif privé sans travaux VIR		0%		0			
Ventes activités écos & autres	3 000 m2		829	4 687 m2	156%	1 687 m2	56%
Commerces & activités écos	2 432 m2	81%	530	3 791 m2	156%	1 359 m2	56%
Autres locaux	368 m2	12%	3	544 m2	148%	176 m2	48%
Locaux résidentiels	200 m2	7%	296	352 m2	176%	152 m2	76%
Stationnements	43		0	43	100%	0	0%

LES ACQUISITIONS FONCIERES inclus stock transféré en 06/2014	PREVISIONNEL Programme Traité concession		REALISE	ACQUISITIONS REALISEES AU 30 06 2022		EVOLUTION BILAN /BILAN DE REFERENCE	
	2014/2020		2022	Au 30 06 2022	realise global en %		
Acquisitions logements	321		13	312	97%	-9	-3%
Logement social	167		7	173	104%	6	4%
Accession à la propriété	37		0	31	84%	-6	-16%
Locatif privé à réhabiliter	117		6	108	92%	-9	-8%
			0	0			
Acquisitions activités écos & aut	3 000 m2		0	6 656 m2	222%	3 656 m2	122%
Commerces & activités écos	2 800 m2			5 988 m2	214%	3 188 m2	114%
Locaux résidentiels	200 m2			668 m2	334%	468 m2	234%

LES ACQUISITIONS FONCIERES hors transfert stock 2014	PREVISIONNEL Programme Traité concession	REALISE	ACQUISITIONS REALISEES AU 30 06 2022		EVOLUTION BILAN /BILAN DE REFERENCE	
	2014/2020	2022	Au 31 12 2022	réalisé global en %		
Acquisitions logements	172	13	152	88%	-20	-12%
Logement social	85	7	65	76%	-20	-24%
Accession à la propriété	15		12	80%	-3	-20%
Locatif privé à réhabiliter	72	6	75	104%	3	4%
dont Locatif privé sans travaux VIR						
Acquisitions activités écos & aut	1 390 m2	57	4 032 m2	290%	2 642 m2	190%
Commerces & activités écos	1 250 m2	57	3 604 m2	288%	2 354 m2	188%
Locaux résidentiels	140 m2		428 m2	306%	288 m2	206%

Adresse	Destination principale	en nb logt produits	en m2 éco et egt	Prix de revient stock	Observations
8/10 G Philippe	activité éco/service		900 m²	745 632 €	
20 Renière	logement libre	3		790 608 €	lots issus d'une copropriété en ORI
25 Cloître	accession sociale	2	73 m²	371 698 €	
9 Gradis	logt libre	2		237 698 €	lots acquis pour relogement temporaire
20/26 Leupold	bicycletterie + local collecte		184 m²	269 254 €	
14 Observance	logt social public	6	20 m²	510 992 €	
6 Mauriac	logt libre	1		142 119 €	lot issu d'une copropriété en ORI
68 Faures	cave			1 €	
2 Sanche de Pomiers	lgt libre +commerce	2	39 m²	434 238 €	
76 Kleber	accession sociale en BRS	2		185 582 €	transfert partiel : foncier cédé à OFS avant clôture
75 Faures	logt locatif privé	3	44 m²	418 977 €	
9 Renière	activité éco/service		425 m²	294 705 €	
41 Fusterie	logt locatif privé	5	192 m²	1 558 765 €	
31/33 Vignes	logt locatif privé	5		510 185 €	
68 Kleber	demolition+ logements locatifs libres	3		637 527 €	lots issus d'une copropriété en ORI
52 Lafontaine	demolition+ logements locatifs libres	3		515 280 €	lots issus d'une copropriété en ORI
94 Marne	logt locatif privé	3	61 m²	703 158 €	
15 Faures	logt locatif privé	3	60 m²	557 426 €	
24/26 Planterose	accession sociale en BRS	6		1 176 645 €	
33 Menuts	bicycletterie		132 m²	247 727 €	
8 Mauriac	logt locatif privé	5	56 m²	1 039 169 €	
42 Hamel	logt social public	7		571 071 €	
71 Yser	logt social public	2	68 m²	644 011 €	
58 Lafontaine	logement libre	2		10 708 €	lots issus d'une copropriété en ORI
14 Sanche de Pomiers	logt social public	1		112 849 €	
34 Saint Remi	hébergement			1 003 €	
49 Argonne/ ilot biodiversité	terrain			0 €	issu démolition du bâtiment en seconde ligne
49 Bouquière/jardin	terrain			0 €	issu démolition en cœur d'ilot
28 adresses		66	2 254 m²	12 687 027 €	
			14 locaux		