



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/09/2009

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 28 septembre 2009
D - 20090498

Aujourd'hui Lundi 28 septembre Deux mil neuf, 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, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Départ de M. RESPAUD, M. PEREZ, MME DIEZ, MME DESAIGUES, MME AJON, M. ROUYEYRE à l'issue du rapport 20090499

Excusés :

M. Michel DUCHENE, M. Charles CAZENAVE, Mme Chafika SAILOUD, Mme Sarah BROMBERG,

***Centre Historique d'Agglomération. Convention Publique
d'Aménagement du 8 Juillet 2002 avec InCité. Avenant n° 4.
Autorisation.***

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a adopté le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération pour une revitalisation globale du cœur de la métropole. Son volet résidentiel a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Elle a fait l'objet de trois avenants successifs : un premier le 5 Juillet 2004, un deuxième le 9 Juillet 2007 et un troisième le 29 Septembre 2008 qui a prorogé la convention jusqu'au 30 Juin 2014.

Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) a été mise en œuvre sur le territoire de la CPA et s'est achevée en Juillet 2008. Cette OPAH constituait notamment le volet incitatif du projet centre historique en offrant des aides financières aux propriétaires bailleurs et occupants pour la réhabilitation du parc immobilier et l'amélioration du confort urbain (aides à la création d'équipements résidentiels).

A son achèvement, et en l'absence momentanée d'un dispositif spécifique au centre historique, il a été décidé de recourir, lorsque les opérations le permettaient aux aides mises en place dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire pour la lutte contre le mal logement et la promotion de loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé.

Afin de répondre aux besoins spécifiques existant sur le Centre Historique et parce que les crédits prévus initialement dans le PIG pour la Ville de Bordeaux s'avéraient insuffisants pour répondre aux besoins en loyers sociaux et très sociaux sur le centre historique, des financements pour 63 dossiers supplémentaires PIG ont été sollicités dans le cadre du plan de relance, conformément à l'avenant à la convention 2009 pour la mise en place d'un programme d'intérêt général parc privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux, autorisé par délibération du 20 Juillet 2009.

Les dossiers situés sur le territoire de l'opération de renouvellement du centre historique nécessitent une expertise particulière. Aussi a-t-il été demandé à ce que l'opérateur InCité soit impliqué dans l'examen et le suivi animation de ces dossiers, comme indiqué dans la Convention pour la mise en place d'un programme d'intérêt général parc privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2009 : « sur le territoire du centre historique, il est convenu que le PACT, maître d'œuvre du PIG pour le compte de la CUB, saisisse systématiquement InCité, aménageur pour le compte de la Ville dans le cadre de la CPA, en amont du montage de dossiers de demande de subventions sur les conditions à respecter pour l'octroi de la subvention de la ville. InCité transmettra ces conditions au PACT qui vérifiera leur prise en compte avant demande d'agrément par la Ville sur le dossier présenté, cet agrément conditionnant lui-même les aides de la CUB. »

Il est donc proposé de modifier la Convention Publique d'Aménagement comme suit :

Parmi les missions de l'aménageur définies à l'article 3 de la Convention Publique d'Aménagement sera ajoutée :

- pour l'année 2009, l'examen en amont des dossiers de subventions du PIG communautaire sollicités sur le territoire centre historique.

Les autres missions restent inchangées.

La rémunération de l'aménageur telle que définie à l'article 23 de la Convention Publique d'Aménagement et révisée lors des trois avenants mentionnés ci-dessus, sera ajustée pour l'année 2009 afin de prendre en compte cette nouvelle mission. Une rémunération à hauteur de 1075 euros HT par logement ayant fait l'objet d'un dépôt effectif de demande de financement entre le 1er Janvier et le 31 décembre 2009 est proposée, en complément de la rémunération forfaitaire fixée dans l'avenant n°3 à 895 000 euros qui reste inchangée.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- AUTORISER Monsieur le Maire de Bordeaux à signer l'avenant ci-joint à la Convention Publique d'Aménagement relative à l'opération Centre Historique d'Agglomération

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 septembre 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire

CONVENTION PUBLIQUE **D'AMENAGEMENT**

DU 8 JUILLET 2002 AVENANT n° 4

Entre d'une part

La Ville de Bordeaux représentée par M. Alain JUPPE habilité par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2009 (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 du 20 octobre 2005

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, conclue après délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2002 et devant initialement s'achever le 31 décembre 2010, a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 5 juillet 2004 puis d'un avenant n°2 en date du 1er août 2007 et enfin d'un avenant n°3 le 13 octobre 2008.

Elle a, dans le cadre du troisième avenant, été prorogée au 30/06/2014.

L'avenant n° 3 a pris acte de l'achèvement de la mission de mise en œuvre, d'animation et de gestion de la convention d'OPAH RU conclue sur la période 2003/2008, dont les opérations de clôture sont intervenues à la fin de l'année 2008.

Néanmoins, la poursuite des objectifs d'amélioration de l'habitat fixés dans la CPA, en l'absence momentanée de dispositif spécifique au Centre historique, nécessitait la mobilisation d'aides à l'investissement.

Il a donc été décidé de recourir, lorsque les opérations le permettaient, aux financements mis en place dans le cadre du PIG communautaire de lutte contre le mal logement.

Par délibération du 27 avril 2009, le Conseil municipal de la Ville de Bordeaux a approuvé la Convention Ville-CUB concernant la mise en œuvre du PIG sur le territoire de la commune pour l'année 2009.

Celle ci a précisé, dans son article 4, que les dossiers de demandes de financement concernant des biens situés dans le périmètre de la CPA, feraient l'objet d'un examen et d'un avis préalable d'InCité pour le compte de la Ville, afin de s'assurer qu'ils répondent bien aux objectifs de typologie, de qualité de travaux et d'attribution poursuivis dans le projet du Centre historique.

Les financements réservés à la Ville de Bordeaux dans son ensemble pour l'année portaient sur 26 logements à loyer social ou très social (LC et PST).

Or, il s'est avéré que ces crédits seraient insuffisants pour permettre de financer le volume de loyers sociaux et très sociaux pré programmés sur le périmètre de la CPA, soit dans le cadre d'immeubles vendus par InCité à des investisseurs, soit dans le cadre d'engagements obtenus de la part d'investisseurs.

La Ville de Bordeaux et la CUB ont donc sollicité la possibilité de bénéficier de financements complémentaires de l'ANAH au titre du Plan de relance.

Au 30/06/2009, InCité a établi un prévisionnel de demandes de financement, qui fait apparaître un besoin potentiel de subvention pour environ 50 logements répartis en 6 loyers intermédiaires , 23 loyers conventionnés et 21 loyers PST.

Afin de faciliter et d'accélérer le montage des dossiers de demande de subvention, tout en veillant à ce qu'ils répondent aux critères de la CPA, il a été décidé de confier leur montage et leur mise au point à InCité, qui en assurera ensuite le dépôt auprès du PACT 33 avant instruction par les partenaires co-financeurs.

InCité sera rémunéré pour ce travail à hauteur de 1 075 € hors taxes par logement ayant fait l'objet d'un dépôt effectif de demande de financement avant le 31 décembre 2009

Aussi, il est apparu nécessaire de modifier la CPA dans son article 3 qui définit les missions de l'aménageur et dans son article 23 qui définit ses conditions de rémunération.

L'objet de la CPA et les autres missions confiées à InCité restent inchangées.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Missions de l'aménageur

Pour la période du 1/01/2009 au 31/12/2009, sera confié à l'aménageur l'examen en amont des dossiers de subvention du PIG communautaire sollicités sur le territoire de la CPA.

Conformément à la Convention pour la mise en place d'un programme d'intérêt général par privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2009 : « Sur le territoire du centre historique, il est convenu que le PACT, maître d'œuvre du PIG pour le compte de la CUB, saisisse systématiquement InCité, aménageur pour le compte de la Ville dans le cadre de la CPA, en amont du montage de dossiers de demande de subventions sur les conditions à respecter pour l'octroi de la subvention de la ville. InCité transmettra ces conditions au PACT qui vérifiera leur prise en compte avant demande d'agrément par la Ville sur le dossier présenté, cet agrément conditionnant lui-même les aides de la CUB. »

En outre, InCité est chargée d'apporter son assistance aux propriétaires concernés en veillant à la bonne constitution du dossier de demande de subvention, qui sera déposé par InCité auprès du PACT ARIM pour l'ensemble des dossiers à déposer au 2d semestre 2009.

Article 2 – Rémunération de l'aménageur

1.1 Pour la période du 1/1/2009 au 31/12/2009, l'aménageur bénéficiera d'une rémunération spécifique aux missions d'accompagnement et de montage de demande de subvention qu'il effectuera dans le cadre du PIG communautaire de lutte contre le mal logement.

Le montant de cette rémunération est fixé à un montant forfaitaire de 1 075 € hors taxes par logement ayant effectivement fait l'objet d'un dépôt de demande de financement par les soins d'InCité durant cette période.

1.2 L'article 23 de la CPA est également précisé :

La rémunération forfaitaire annuelle de 865 000 € hors taxes fixée par l'avenant n° 3 à la CPA se répartie de la manière suivante entre les différentes missions confiées à l'aménageur :

	Acquisitions & veille foncière	Relogement & accompagnement social	Etudes	Commercialisation	Aide & Conseil	Pilotage & animation générale	Pilotage de travaux – Maîtrise d'ouvrage
2008	137 600	125 500	18 100	117 000	308 000	118 800	40 000
2009	137 600	125 500	18 100	117 000	308 000	118 800	40 000
2010	137 600	125 500	18 100	117 000	308 000	118 800	40 000
2011	137 600	125 500	18 100	117 000	308 000	118 800	40 000
2012	137 600	125 500	18 100	117 000	308 000	118 800	40 000
2013	137 600	125 500	18 100	117 000	308 000	118 800	40 000

La rémunération spécifique de 30 000 € hors taxes annuels afférente au poste de concierge de rue est maintenue sur la durée de la prestation.

Le forfait de 50 000 € hors taxes relatif à la clôture d'opération reste inchangé.

L'ensemble des autres dispositions de la Convention publique d'aménagement du 8 juillet 2002 et de ses avenants n°1 et 2 restent inchangés.

Fait à Bordeaux le :

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