

**DELEGATION DE Monsieur Jean-Michel GAUTE**

**D-2014/213**  
**Concession d'aménagement pour la requalification du**  
**centre historique de Bordeaux : attribution du marché.**  
**Autorisation. Décision**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Engagée depuis les années 1990, la revitalisation du centre historique de Bordeaux fait l'objet d'un suivi renforcé et d'actions volontaristes de la part de la Ville depuis 2002, avec la mise en place d'une convention publique d'aménagement (CPA) passée avec Incité, se clôturant le 30 juin 2014. A fin 2013, les objectifs visés par ce contrat ont été très majoritairement atteints, avec 2220 logements réhabilités sur 2400 visés, soit 93% de l'objectif, et 300 logements sociaux réalisés ou programmés pour un objectif de 250, soit 120% de l'objectif.

Pour autant, le renouvellement du centre historique n'est pas complètement achevé et la présence d'une part encore non négligeable d'habitat dégradé justifie la poursuite de l'intervention publique. Par délibération n°D2013/446 en date du 15 juillet 2013, le Conseil Municipal a donc autorisé le lancement d'un marché pour désigner un nouveau concessionnaire sur la période 2014-2020, en cohérence avec le projet urbain Bordeaux [Re]centres et le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont les dernières opérations doivent être terminées cette année-là.

Les objectifs du projet urbain [Re]Centres sont d'aménager des espaces publics pour accroître la qualité de vie des habitants, de créer ou rénover des équipements publics de proximité, de favoriser la vitalité urbaine par une action sur les locaux à vocation économique en pied d'immeubles, d'améliorer le confort urbain et enfin de diversifier l'offre de logements. La mise en œuvre de ces différents axes requiert, outre l'appui de la Communauté urbaine pour la mise en œuvre de certains aménagements publics, déjà formalisé dans le cadre de la convention PNRQAD, le mandatement d'un aménageur pour agir sur les autres volets et ainsi parachever d'ici 2020 le renouvellement du centre historique, avec un périmètre élargi en frange des deux ZAC de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique.

Dans ce cadre, l'aménageur retenu pour la concession se verra confier trois missions essentielles :

1. favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [re]centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé et friches urbaines,
2. accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
3. développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).

Le contrat qui doit être attribué constitue une concession d'aménagement au sens des dispositions des articles L300-4 à L300-5.2 du Code de l'urbanisme. L'aménageur est désigné selon les procédures prévues aux articles R300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme, avec un appel d'offre restreint. Suite à la consultation engagée avec des avis de publicité obligatoires envoyés le 25 juillet 2013, deux candidatures ont été agréées le 19 novembre 2013 par la Commission Aménagement désignée spécialement à cet effet. Sur la base de la lettre de consultation, seule la société Incité Bordeaux la CUB a remis une offre, le 17 janvier 2013. Après demande de précisions, cette offre s'avère conforme au cahier des charges.

- Les objectifs de production de logements sociaux, logements en accession maîtrisée à la propriété et locaux commerciaux sont visés sur un temps resserré, afin de parachever l'opération de requalification du centre ancien en 2020.
- Le développement durable est bien pris en compte avec l'objectif de rénovations exemplaires, pour lesquelles l'expertise s'appuiera notamment sur les documents méthodologiques élaborés dans le cadre de la révision du secteur sauvegardé, dont l'intérêt dépasse largement ce périmètre.
- Le transfert vers la nouvelle concession d'aménagement du stock en cours et des contrats de maîtrise d'œuvre de l'actuelle CPA est bien pris en compte, ainsi que le suivi des immeubles actuellement en DUP travaux sur les îlots Fusterie et Faures-Gensan.
- Incité propose de mobiliser une équipe de treize personnes afin de parvenir aux objectifs visés.
- Le mode de suivi proposé pour la concession est étroitement lié au projet Bordeaux [re]centres, qui en constitue la colonne vertébrale.
- Le mode de rémunération pour l'aménageur, pris sur les produits de l'opération, est partiellement lié à l'atteinte des résultats en favorisant un dépassement tout en respectant l'équilibre de la concession.
- La participation de la collectivité pour la concession, à hauteur de 13.35 millions d'euros sur un bilan de plus de 53 M€, est sensiblement égale à celle estimée dans le bilan prévisionnel (13.2 M€). La Communauté urbaine a été sollicitée par la Ville pour participer à ce financement dans le cadre du prochain contrat de Co-développement à hauteur de 3 M€, ce qui porterait la part à la charge de la Ville à 10.35 M€ (1.7 M€ par an en moyenne). Ceci représente en moyenne annuelle pour la Ville 0.4% des recettes prévisionnelles de fonctionnement s'élevant à 376.25 M€ pour 2014.
- Incité a su mobiliser les partenaires financiers afin d'optimiser le plan de trésorerie de l'opération. Une garantie de la Ville pour les emprunts contractés est demandée, et fait l'objet d'une délibération distincte au présent conseil municipal.

Pour faciliter la transition avec l'actuelle CPA et permettre une montée en charge rapide, il est proposé que la nouvelle concession d'aménagement prenne effet dès sa notification à l'aménageur, après signature du contrat de concession par les deux parties, et que le transfert du stock et des contrats de maîtrise d'œuvre puisse avoir lieu sans délai.

Aussi, nous vous proposons, mesdames et messieurs les élus, de bien vouloir :

- attribuer le marché relatif à la Concession d'aménagement pour la requalification du Centre historique de Bordeaux à la société Incité Bordeaux La CUB,
- autoriser un engagement de la Ville pour cette opération à hauteur maximale de 13 350 000 €, constituant la participation financière de la collectivité à la concession, et à imputer la dépense selon le programme prévisionnel d'engagement figurant en annexe 3 au contrat de concession ci-joint,
- autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession ci-joint.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

ABSTENTION DU GROUPE DU FRONT NATIONAL

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Non Participation au Vote de Mme Elizabeth TOUTON, Mme Emilie KUZIEW et Mme Anne-Marie CAZALET

**MME MIGLIORE.** -

Non participation au vote de Mme TOUTON, Mme KUZIEW, Mme CAZALET qui siègent à InCité.

**M. LE MAIRE.** -

M. GAUTE

**M. GAUTE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, il m'appartient dans le cadre des compétences de ma délégation de vous présenter cette délibération sur un plan strictement juridique. Mme TOUTON, Adjointe à l'Urbanisme, fera à l'issue de mon intervention le bilan et les missions confiées à l'aménageur.

Depuis les années 90 la revitalisation du centre historique de Bordeaux a fait l'objet d'un suivi par la mise en place d'une convention publique d'aménagement passée avec InCité qui sera clôturée le 30 juin 2014.

Ce renouvellement du centre historique n'étant pas achevé, par délibération du 15 juillet 2013 le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'un marché pour désigner un nouveau concessionnaire pour la période 2014 / 2020, en cohérence avec le Projet Urbain de Bordeaux.

Le contrat qui doit être attribué constitue une concession d'aménagement.

Après un appel restreint et suite à la consultation engagée, deux candidatures ont été agréées le 19 novembre 2013 par la commission d'aménagement désignée spécialement à cet effet. Sur la base d'une lettre de consultation, seule la société InCité Bordeaux La CUB a remis une offre le 17 janvier 2013.

En conséquence, il nous appartient, Monsieur le Maire, mes chers collègues, de vous proposer :

- d'attribuer ce marché relatif à la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux à la société InCité Bordeaux La CUB,
- d'autoriser un engagement de la Ville pour cette opération à hauteur maximale de 13.350.000 euros,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit contrat de concession.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Madame l'Adjointe à l'Urbanisme.

**MME TOUTON.** -

Monsieur le Maire, en 2002 lorsque vous avez initié et confié la première convention d'aménagement du centre historique à InCité le constat était très préoccupant.

Plus de 20% de vacance ;

Des logements de petite taille inadaptés à l'accueil des familles, souvent très dégradés et inconfortables,

Du logement social de fait incontrôlé donnant lieu à des situations de mal logement humainement inacceptables.

Depuis, 2400 logements ont été réhabilités, dont un tiers à loyers maîtrisés ;

359 logements sociaux publics ont été produits ;

150 ménages ont pu accéder à la propriété à un prix bien en deçà du prix du marché ;

La vacance est à présent très faible ;

Des locaux de confort urbain : poubelles, vélos, ont été réalisés.

Il n'y a qu'à voir l'animation commerciale de la rue Saint James et des rues aux alentours pour être convaincu de l'effet positif de l'action de la Ville en la matière.

La nouvelle concession vise à parachever cette réhabilitation en poursuivant la dynamique engagée et en la réorientant dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et donc du projet urbain (Re)Centres).

Elle a pour objectif de favoriser la mutation de secteurs de projets, les pépites repérées dans le projet (Re)Centres et de résorber les poches d'habitat dégradé restantes en poursuivant le travail engagé sur les îlots Fusterie et Faure Gensan, mais aussi en lançant de nouvelles déclarations d'utilité publique à l'immeuble lorsque l'intervention publique se justifie. C'est le cas sur certains immeubles à Sainte Croix et dans le secteur Marne / Yser entre autres.

InCité devra aussi développer la production de logements sociaux publics par recyclage foncier en collaboration avec les autres bailleurs pour atteindre les 300 logements sociaux publics fixés par le PNRQAD. 180 sont déjà identifiés ou en projet.

La SEM continuera à accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée en développant le conventionnement sans travaux, en particulier pour les sorties de conventionnement des logements conventionnés depuis plus de 9 ans, et en négociant toujours 30% de logements à loyers maîtrisés dans toutes les opérations de réhabilitation, soit environ 400 logements conventionnés privés.

Concernant l'accession à la propriété des solutions innovantes devront être mises en place pour permettre à 150 nouveaux ménages sous plafond de ressources de devenir propriétaires.

En parallèle InCité s'engage :

- à susciter l'ouverture de deux nouvelles bicycletteries,
- à remettre sur le marché 2500 m<sup>2</sup> de logements commerciaux vacants,
- à inciter les porteurs de projets à créer des locaux poubelles
- et à porter une attention particulière à l'amélioration des performances énergétiques en visant des réhabilitations « facteur 4 », soit 75% d'économie d'énergie.

Pour conduire l'ensemble de ses missions InCité sera habilité à mener toutes les actions et procédures y concourant en privilégiant avant tout les procédures amiables, ce qui a toujours été le cas.

Je rappelle que depuis 2002, 10 biens sur 2400 traités ont fait l'objet d'une expropriation contentieuse avec l'intervention d'un juge, et que 33 biens ont fait l'objet d'un accord amiable direct avec les propriétaires.

Le périmètre d'intervention de cette opération a été élargi. Il couvre ainsi celui de (Re)Centres, mais aussi des îlots situés à proximité de la gare Saint Jean et à La Benaugue en lisière d'Euratlantique où il y a un enjeu de couture urbaine entre cette importante opération d'aménagement et les quartiers existants qui ne doivent pas rester en marge.

Le mode de suivi entre la Ville et InCité est aussi réorganisé autour de l'atelier du Centre et d'une commission du Centre Ancien. Le concessionnaire est tenu de remettre un compte rendu d'activité, mais aussi :

- des calendriers prévisionnels de réalisation,
- des tableaux de suivi des DIA et des déclarations d'utilité publique,
- le bilan des acquisitions et cessions,
- et un rapport sur les préemptions et expropriations.

Bien sûr InCité devra continuer à assurer le relogement provisoire et définitif des occupants des immeubles acquis à rénover dans le centre historique, et constituera un parc de logements aux fins de relogements temporaires.

A ce jour, contrairement à ce que j'entends parfois, 183 ménages ont été relogés définitivement et dans le quartier qu'ils souhaitaient, c'est-à-dire 87% dans le centre historique.

S'il est certain que de nouveaux habitants se sont installés dans ces quartiers, ceux qui y vivaient y sont restés.

La mixité sociale y perdure avec l'arrivée de nouveaux habitants, des familles, comme des immigrés, ou des ménages plus aisés, à la recherche d'une vie de quartier confortable en cœur d'agglomération.

Au-delà des objectifs quantifiés, la mission confiée par le maire à InCité est d'offrir aux habitants une qualité d'habitat adaptée au mode de vie et aux ressources de chacun en garantissant un bien vivre ensemble et en accompagnant les plus fragiles.

C'est ce à quoi InCité continuera de s'employer dans la durée de cette concession qui est de 6 ans et sous le contrôle de la Ville.

#### **M. LE MAIRE.** -

Merci. Ces opérations de rénovation / réhabilitation en centre ville sont toujours très compliquées, très longues. Je pense que les premiers résultats dont il est fait état aujourd'hui par Mme TOUTON sont très positifs.

La population qui vivait dans ce quartier n'en a pas été chassée, contrairement à ce qui est répété ici ou là sur la base de fausses affirmations. InCité a bien travaillé.

Il n'y a pas eu non plus d'expropriations systématiques. Les chiffres qui ont été donnés par Mme TOUTON le prouvent.

Il y a encore beaucoup à faire, mais je voudrais aussi saluer le travail d'InCité qui a fait vraiment un travail à la parcelle dans un milieu très contraint puisque s'ajoutent toutes les réglementations liées aux secteurs sauvegardés, aux secteurs de l'UNESCO, à la zone classée dans le Patrimoine Mondial, à la zone tampon, etc., On peut en rajouter différentes couches. C'est vraiment extrêmement compliqué et tout ceci a été bien piloté.

Je pense qu'on peut faire confiance à InCité avec les nouveaux engagements qu'on lui a demandés pour continuer à développer cette opération.

M. ROUVEYRE

**M. ROUVEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, l'objectif de requalification est louable quand elle entend, cette requalification, lutter contre l'habitat indigne ou vacant. La réhabilitation des logements est une intervention nécessaire.

La requalification devrait faire ici l'objet d'un vote unanime.

Mais voilà, le projet que vous nous présentez est inacceptable car cette requalification telle qu'elle est définie organise le départ des populations les plus pauvres. Cela nous ne pouvons l'accepter.

Vous aller nous expliquer, c'est ce que vous avez commencé à faire, que c'est un fantasme. C'est pourquoi nous prendrons des exemples concrets puisés dans le texte soumis au vote aujourd'hui.

4 points. Le premier, il y a un nombre de logements sociaux ridiculement bas prévu par ce texte. Page 207 : 85 logements sociaux publics, pas par an, sur les 6 années de la convention. Sur 1200 logements qu'InCité va suivre pendant 6 ans, dans ce nouveau périmètre seuls 85 deviendront des logements sociaux publics, soit 7%.

Bordeaux est déficitaire en termes de logements sociaux. Nous parvenons à peine à un taux de 16%. Cette CPA en donnant les moyens à l'opérateur aurait pu être un exemple, une manière de faire de l'impératif de mixité sociale une réalité.

Que va-t-il se passer ? Parce que contrairement à vous, nous ne dressons pas le même constat de ce qu'il s'est produit à Saint Michel. C'est exactement la même chose que ce que connaît ce quartier en ce moment.

Les habitants modestes, qu'ils soient d'ailleurs locataires ou propriétaires d'un logement concerné par l'opération de requalification, ces habitants seront contraints de quitter les lieux et n'auront pas les moyens de se reloger dans un quartier livré à la spéculation immobilière.

La seule manière pour ces habitants de rester dans un quartier dans lequel ils ont parfois toujours vécu est de pouvoir bénéficier d'un logement au même prix. Compte tenu des prix pratiqués par le privé cela ne pourrait être qu'un logement social public, voire pour certains d'entre eux un logement relevant du programme social thématique.

En refusant de prévoir des crédits qui permettraient la création de logements sociaux vous faites d'InCité le complice de la gentrification du centre ville.



Deuxième élément qui rejoint le premier. J'ai bien entendu ce que vous avez dit, Mme TOUTON, et j'espère que ce que vous avez dit fera foi. En effet, vous avez dit : « InCité devra... ». Or ce n'est pas du tout le texte de la convention publique d'aménagement. Vous refusez de mettre à la charge de l'opérateur l'obligation de reloger les habitants qui le désirent dans leur quartier. C'est simplement une faculté permise à l'opérateur.

C'est évidemment insuffisant. Cela confirme votre volonté de ne pas vous occuper des personnes modestes qui subiraient les conséquences de la requalification.

Je vous entends déjà contester que ce n'est pas vrai, que vous avez le souci des gens. Dans ce cas-là prouvez-le et fixez comme obligation à l'opérateur le relogement dans le quartier chaque fois que les habitants le désirent. Il n'y a pas de raison que des personnes soient chassées de leur quartier pour la seule raison qu'elles sont pauvres.

Cette requalification ne peut se justifier qu'à la seule condition que les habitants concernés par un départ non choisi soient relogés à leur demande dans leur quartier.

Troisième élément. Cette CPA prévoit de déléguer le pouvoir d'expropriation à InCité. Il s'agit d'un pouvoir exorbitant ayant parfois des conséquences humaines très importantes.

Parfois l'expropriation se justifie, mais dans tous les cas les élus ne peuvent pas détourner le regard. Nous vous demandons qu'ils soient décisionnaires. C'est aux élus et non au personnel administratif de prendre le cas échéant la lourde décision d'exproprier, une fois qu'ils ont été complètement informés du dossier.

Quatrième et dernier point. Il est instauré à l'article 2.6. un comité de suivi composé de représentants de la Ville, de représentants d'InCité et d'intervenants extérieurs en n'ouvrant pas la possibilité à l'opposition municipale et aux associations de riverains comme l'association qu'on connaît bien « Un centre historique pour tous », d'être membres de ce comité. Vous renforcez l'opacité qui fait l'objet des critiques les plus vives.

Ceci étant dit, nous sommes résolus à être constructifs. Vous avez jusque-là rejeté tous nos amendements, mais nous persévérons et vous proposons les amendements suivants :

Premier amendement : porter à 25% le nombre de logements à recycler en logements sociaux publics.

Deuxième amendement : rendre obligatoire pour l'opérateur le relogement sur place des habitants qui le souhaitent.

Troisième amendement : ne pas déléguer le pouvoir d'expropriation.

Quatrième amendement : ouvrir le comité de suivi à l'opposition municipale et aux associations de riverains.

Dans l'hypothèse où ces amendements légitimes seront acceptés nous voterons cette convention publique d'aménagement. Dans le cas contraire évidemment nous voterons contre.

**M. LE MAIRE.** -

M. HURMIC

**M. HURMIC.** -

Monsieur le Maire, lorsque nous avons délibéré sur la participation des élus municipaux, notamment les élus d'opposition, à un certain nombre d'organismes j'étais intervenu pour déplorer le fait que des organismes aussi importants qu'InCité ne voient pas un seul élu d'opposition représenté.

Il y a des tas d'organismes, comme par exemple Les Grands Parkings de Bordeaux, qui ne sont pas d'une importance comparable à celle d'InCité, où il y a 2 représentants de l'opposition.

Pour un organisme aussi important, pas un seul représentant de l'opposition. Je pense que ça serait intéressant de pouvoir ouvrir davantage InCité.

J'ajoute qu'en ce qui concerne notre groupe, par l'intermédiaire de Marie-Claude NOËL dans les mandats précédents nous avons été extrêmement mesurés dans les critiques que nous avons apportées. Même souvent nous avons approuvé les objectifs et les réalisations concrètes d'InCité sur le territoire bordelais. Nous continuerons à avoir une vision très mesurée de ce que réalise InCité même si nous ne sommes pas au cœur de l'opération pour pouvoir en juger.

Nous considérons nous aussi que l'ambition en matière de logements sociaux où l'on voit apparaître le chiffre de 85 logements sociaux dans le schéma de la dernière page de la concession, nous paraît très nettement insuffisante. Nous n'arriverons pas à rattraper notre retard en matière de logement social en comptant uniquement sur les opérations nouvelles et les 30% qu'on y fera. Et sur des grands ensembles de logements sociaux nous pensons que le tissu du centre ville doit être privilégié également pour faire du logement social.

Nous avons trouvé aussi qu'en matière de garantie de maintien sur place des habitants, la convention était assez floue et qu'il y avait très peu de garanties apportées aux habitants qui verraient leur appartement rénové.

Egalement nous serons extrêmement vigilants sur la rénovation thermique, vous vous en doutez. C'est difficile de faire de la rénovation thermique dans des secteurs comme ceux qui sont couverts par l'opération d'InCité, mais il n'en demeure pas moins que c'est là aussi une nécessité importante.

Nous regarderons de très très près la façon dont InCité incitera les propriétaires à faire les travaux assurant un confort thermique aux futurs occupants, à moindre coût naturellement.

Voilà les observations que nous voulions faire. Après nous serons au cas par cas très vigilants sur les réalisations d'InCité. Ce n'est pas un procès d'intention, surtout pas, que nous faisons aujourd'hui. Nous avons quelques craintes à la lecture du projet de concession d'aménagement, mais nous regarderons la façon dont le projet évolue au fil des années. Nous nous positionnerons ainsi au cas par cas.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROBERT

**M. ROBERT. -**

Monsieur le Maire, mes chers collègues, quelques éléments de réponses sur ce débat récurrent ici au Conseil Municipal où l'on entend toujours autant de choses radicalement fausses.

Tout d'abord concernant les logements sociaux, vous parlez d'insuffisance de l'objectif. Je crois qu'il ne faut pas confondre le centre historique de Bordeaux avec des nouveaux quartiers où l'espace par nature n'est pas le même. Quand on parle de réaliser des logements sociaux publics, c'est-à-dire des opérations d'envergure de 10, 15, 20 logements, dans le centre historique c'est extrêmement difficile.

Mais quand on prend, et c'est ça qui compte, le total des logements sociaux publics et privés, c'est-à-dire les logements que la Ville et InCité ont négocié auprès des propriétaires privés pour un loyer modéré pendant une période de 12 années, bien sûr avec ensuite des augmentations de loyers conformes à la loi, donc le loyer ne peut pas tripler d'un seul coup, quand on prend ces logements sociaux privés on arrive à plus de 35% non pas du projet, mais du bilan de la CPA précédente.

Ça veut dire que dans un quartier existant où on ne va pas exproprier les propriétaires privés qui rénovent, on obtient des loyers modérés. C'est bien ce chiffre qui compte quand on additionne les loyers publics et privés.

Concernant plus précisément le quartier Saint Michel dont j'avais la délégation au précédent mandat, ce que vous nous faites ici, M. ROUYEYRE, ce sont des incantations, comme toujours : bien sûr le quartier se « gentrifie », bien sûr le quartier se « boboïse ». Mais quand on écoute des personnes que je crois plus sérieuses comme sociologues et économistes, on nous dit que ce n'est pas vrai.

Quand on regarde les chiffres de l'INSEE, notamment le revenu médian, on s'aperçoit qu'il est bas, trop bas. Et quand on regarde les quartiers bordelais, on ne peut pas s'en féliciter, mais Saint Michel, avec l'une des parties du quartier du Lac, est l'un des quartiers aujourd'hui les plus pauvres de Bordeaux.

On ne s'en félicite pas. On est au contraire en train d'œuvrer contre. Mais ce n'est pas le signe d'un quartier qui se « boboïfie » ou qui se « gentrifie ».

Concernant le relogement je laisserai mes collègues répondre, mais là aussi il y a les lignes de la future CPA et il y a la réalité. Plus de 95% de relogements dans le quartier. Donc je crois qu'on peut aussi s'appuyer sur le bilan pour considérer que la prochaine CPA sera bonne.

Enfin sur l'attitude de mon collègue Mathieu ROUYEYRE sur InCité. Quand vous parlez d'être constructif sur ce sujet-là, je souris, car je rappelle que l'acte le plus médiatisé vous concernant sur InCité au précédent mandat c'est votre démission du conseil d'administration.

Vous avez choisi de quitter l'organe de direction, l'organe de responsabilité d'InCité, plutôt que de venir débattre comme l'a fait le communiste Vincent MAURIN, comme l'a fait Marie-Claude NOËL. Nous avons des débats en conseil d'administration, nous ne sommes pas toujours d'accord et ça n'empêche pas ici Pierre HURMIC d'exprimer des différences par rapport aux délibérations.

Vous avez préféré le théâtre du Conseil Municipal plutôt que le travail du Conseil d'administration constructif de la société d'économie mixte.

Je rappelle que le premier actionnaire d'InCité c'est la Communauté Urbaine de Bordeaux, que nous avons ici l'ancien président socialiste de la Communauté Urbaine de Bordeaux et que je n'ai jamais entendu pendant tout son mandat les moindres critiques sur InCité, en tout cas celles que vous exercez ici avec des mots extrêmement forts et malhonnêtes intellectuellement.

**M. LE MAIRE.** -

Mme SIARRI

**MME SIARRI.** -

Monsieur ROUVEYRE, vous tenez un double langage. Ici vous nous faites la leçon. Nos objectifs de logements sociaux seraient ridiculement bas. Au Conseil Général vous abandonnez avec vos collègues la politique de logements accessibles pour les personnes en grande difficulté.

Le désengagement progressif du Conseil Général de la Gironde s'effectue de cette manière-là :

Baisse des financements pour les logements familiaux très sociaux passant de 10.000 à 3.000 euros pour les PLAI neufs et de 15.000 à 8.000 euros en PLAI en acquis améliorés.

Baisse des financements sur les structures d'hébergement passant de 11.000 à 5.000 euros par logement PLAI.

Baisse de 64% des financements de l'OPAH-RUHM passant de 24.000 euros en 2011 à 8.712 euros en prévisionnel 2014.

Absence de financement pour la réhabilitation des hôtels meublés qui accueillent pourtant de nombreux publics relevant de la compétence directe du Conseil Général.

Baisse de 100.000 euros de la subvention au PACT.

Baisse de 19.000 euros du financement de l'espace info-énergie en 2014.

Baisse du financement de l'action socio-éducative dans les foyers de jeunes travailleurs. La subvention initiale de 671 euros par lit et par an passe à 453 euros.

Retrait de l'aide du FSL sur le fonctionnement des nouvelles pensions de familles alors que le financement était jusqu'alors de 5,25 euros par place et par jour.

Donc M. ROUVEYRE dans votre majorité au Conseil Général battez-vous pour que nous puissions faire du logement social et que nous accompagnions les gens en difficulté.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUVEYRE

**M. ROUVEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, trois éléments.

Je rappelle à mon collègue Fabien ROBERT qui vraisemblablement a des problèmes de mémoire que lorsque j'ai décidé de démissionner du conseil d'administration d'InCité c'est parce qu'ici en Conseil Municipal quand j'osais faire des observations sur l'opacité que je rencontrais à InCité sur l'absence de communication des documents que j'évoquais, le Maire de Bordeaux me répondait : vous ne pouvez pas parler, vous êtes au conseil d'administration.

D'ailleurs ça rejoint d'assez près les préoccupations que souvent nous avons ici. Quand vous faites partie d'un conseil d'administration vous ne participez pas au vote.

Donc pour retrouver ma liberté de parole j'ai dû démissionner. Je sais bien que cela vous dérange, mais je ne tiens pas à y renoncer de sitôt.

Donc je continuerai à protester contre l'action d'InCité chaque fois que je considérerai que cela est justifié.

Deuxième élément pour répondre à Mme SIARRI. Le Conseil Général, j'entends, se désengage d'un certain nombre de politiques.

D'abord sur la politique du logement social, Mme SIARRI, si vous connaissiez vos dossiers vous sauriez que c'est une compétence facultative du Conseil Général qui chaque fois qu'il avait les moyens est allé sur ces logements.

Le problème qui se pose aujourd'hui quel est-il, Mme SIARRI ? C'est que l'augmentation des charges des dépenses sociales est telle que nous n'avons pas les moyens d'aller partout...

(Brouhaha)

**M. ROUVEYRE.** -

Sauf que dans cet hémicycle, qui a voté le grand stade ? Qui a voté le Centre Culturel du Vin ? Qui a fait ces choix-là ? Ce n'est pas le Conseil Général, c'est la Ville de Bordeaux !

(Brouhaha)

**M. ROUVEYRE.** -

Quand il y avait des choix à faire vous avez fait les choix du prestige, vous avez fait les choix de l'événementiel au détriment du logement social, contrairement à la politique qu'a menée le Conseil Général !

Moi je veux bien recevoir vos leçons, mais on pourrait reprendre chacun de vos exemples ! Prenons-en un seul, les foyers de jeunes travailleurs, le mode de fonctionnement, combien met la Ville de Bordeaux, Mme SIARRI, dans le fonctionnement des foyers de jeunes travailleurs ? Pas un centime ! Il y a combien de foyers de jeunes travailleurs en ville ? Vous ne mettez pas un centime dans le fonctionnement des foyers de jeunes travailleurs !

Si vous voulez, on peut débattre. Moi je n'ai pas de problèmes.

Dernier point, parce que ça dénote un manque de connaissance des dossiers, M. ROBERT...

(Protestations)

**M. ROUYEYRE.** -

Sur la question des logements sociaux privés, les PST, qu'est-ce qu'on constate aujourd'hui ? Que nous dit l'opérateur ? C'est que toutes les conventions qui ont été signées il y a plus de 11 ans ne sont pas renouvelées aujourd'hui.

Donc vous êtes très contents, vous avez donné de l'argent à des investisseurs privés pour qu'ils maintiennent un loyer relativement bas, mais au bout de 12 ans, vue l'explosion du prix des loyers, ils n'ont aucun intérêt à rester dans le conventionnement. Ce qui fait que ces PST ce sont des bombes à retardement. C'est ce qui se passe sur le terrain. Ce sont les chiffres !

Moi je veux bien qu'on tergiverse, qu'on discute, mais la réalité est là. Et si vous ne voyez pas que sur Saint Michel il y a des départs des populations les plus pauvres, je le regrette. Ça veut dire que vous manquez véritablement de contact avec le terrain.

Et ce qui va se produire sur les 6 ans à venir sur les nouveaux quartiers dont va s'occuper curieusement InCité – le manque de concurrence en la matière, c'est dommage – c'est exactement la même chose.

C'est là-dessus que nous voulions attirer votre attention !

Pour terminer, Monsieur le Maire, ces 4 amendements ne sont pas véritablement excessifs. Vous pourriez au moins faire l'effort d'imaginer de les entendre et éventuellement de les accepter.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Vous avez été particulièrement convainquant dans la dernière période, puisque tout ce que vous venez de nous dire vous l'avez expliqué pendant la campagne électorale et ça vous a permis de faire un carton dans le quartier, comme tout le monde l'a constaté...

Deuxièmement, je ne sais pas si Mme SIARRI ne connaît pas ses dossiers, plus exactement je sais qu'elle les connaît très bien. En revanche vous, vous êtes complètement déconnecté des réalités parce que ça n'est pas ce qui se passe dans le quartier. De nombreux arguments ont été donnés tout à l'heure.

Si j'ai bien compris aussi, si le Conseil Général n'a plus les moyens de financer la politique sociale qui est de sa responsabilité c'est parce qu'il a décidé de ne pas financer le grand stade.... C'est ça votre argumentation. Elle est un peu difficile à suivre.

Je ne vais pas continuer sur cette polémique. Vous faites de la démagogie depuis des années sur cette opération. Vous vous plantez régulièrement parce que les gens ne vous écoutent pas et que vous n'êtes pas convainquant. Vos arguments sont complètement à côté de la plaque.

On ne va pas poursuivre ce débat très longtemps. Je vais simplement demander à Mme TOUTON de répondre. Elle a déjà donné les chiffres sur le pourcentage de relogements in situ, sur le pourcentage de logements sociaux, bref sur tous les objectifs que nous nous fixons.

Vos amendements sont faits là simplement pour faire polémique, c'est bien la raison pour laquelle je ne leur donnerai pas suite. Donc je mettrai aux voix ce projet de concession dans l'état où il vous est présenté.

Mme TOUTON

**MME TOUTON. -**

Monsieur le Maire, je crois qu'effectivement ce n'est pas la peine de prolonger ce débat polémique. Les chiffres ont été donnés.

Je voudrais juste pour conclure dire qu'InCité est extrêmement attentif à tout ce qui est relogement des personnes. Si vous pensez que ça n'a pas été écrit clairement dans la convention, cela peut être réécrit plus clairement, mais quoi qu'il en soit et dans les faits nous avons une équipe absolument formidable, absolument humaine qui s'occupe au quotidien de toutes ces personnes. Et croyez-moi, elle y met énormément de conviction et de cœur.

**M. LE MAIRE. -**

M. ROUVEYRE, je veux bien vous redonner la parole, mais si c'est pour continuer la polémique...

**M. ROUVEYRE. -**

Je serai très bref, Monsieur le Maire. Vraisemblablement je me suis mal fait comprendre. Sur la question du lien avec le grand stade, je veux bien vous la réexpliquer.

Quand le Conseil Général est acculé et qu'il doit faire des choix dans sa politique volontariste, parce que les logements sociaux, excusez-moi de vous le dire, c'est de la politique volontariste, c'est qu'il n'a pas d'autres choix, et tellement pas de choix qu'il n'a pas pu aller sur le grand stade, ou sur le centre culturel, alors que la Ville, oui !

Donc la Ville a les moyens d'une politique de logements sociaux qu'elle ne veut pas mettre en place. C'est une volonté politique, une idéologie, parce qu'elle considère que les logements sont... (inaudible)

**M. LE MAIRE. -**

Bien.

**M. ROUVEYRE. -**

Je sais bien que ça vous dérange de l'entendre, mais c'est la réalité !

**M. LE MAIRE. -**

Pas du tout. Ça ne me dérange absolument pas. Simplement c'est faux. C'est totalement faux.

D'abord la politique sociale, elle est de la compétence du Département, provisoirement, parce que le Département, je l'espère bien, va disparaître. Au moins sur ce point je soutiendrai ardemment la politique de M. Valls.

Donc si la Ville ne fait pas autant d'efforts que le Département, selon vous, en matière de politique sociale, c'est tout simplement parce que ça n'est pas sa compétence. Ce que nous faisons nous le faisons hors compétence. Et en plus nous faisons beaucoup de choses dans ce domaine.

Je ne vais pas continuer sur ce terrain indéfiniment. Je vous rappelle simplement que la CUB est représentée, et je vérifierai s'il n'y a pas de représentants de l'opposition au conseil d'administration d'InCité et que donc vous avez tous les éléments d'information possibles.

Je mets aux voix l'approbation de la nouvelle convention de CPA.

Qui est contre ? Y compris M. FELTESSE ? Vous l'étiez déjà au Conseil de la Communauté Urbaine ? Je n'ai pas ce souvenir, mais peut-être que le temps a évolué depuis bien sûr...

**M. FELTESSE.** -

Vous voulez que je m'exprime un peu plus longuement sur ma position, Monsieur le Maire ?

**M. LE MAIRE.** -

Non. non...

**M. FELTESSE.** -

Si vous voulez, moi je n'ai aucun problème.

**M. LE MAIRE.** -

On était juste au moment du vote. C'est pour ça, je m'en étonnais.

Le groupe Socialiste vote contre.

Les Verts font quoi ? Abstention.

Le Front National ? Abstention.

Je vous remercie.





## **Concession d'aménagement**

**MAIRIE DE BORDEAUX**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA  
REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE  
BORDEAUX**

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNE DE BORDEAUX  
CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REQUALIFICATION DU  
CENTRE VILLE  
TRAITE DE CONCESSION**

**SOMMAIRE**

---

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION**

- 1.1 – Contexte général : le centre historique au cœur du projet urbain
- 1.2 – Les actions menées depuis 2012
- 1.3 – Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement
- 1.4 – Une poursuite de l'intervention nécessaire
- 1.5 – Périmètre et caractéristiques essentielles de la présente concession d'aménagement
- 1.6 – Etat des lieux
  - 1.6.1.- *Etat du foncier actuel sur l'ensemble du périmètre*
  - 1.6.2 – *Etat du foncier à acquérir par le concessionnaire*
- 1.7 – Priorités territoriales
- 1.8 – Modalités de suivi

**ARTICLE 2 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR**

- 2.1 – Description des missions
  - 2.1.1 – *Favoriser la mutation des secteurs de potentiel et derniers îlots de mal-logement*
  - 2.1.2 – *Accompagner la dynamique immobilière*
  - 2.1.3 – *Développer le confort urbain*
- 2.2 – Mise en œuvre des objectifs
  - 2.2.1 – *Habilitation du concessionnaire*
  - 2.2.2 – *Recyclage foncier*
  - 2.2.3 – *Acquisition et recyclage du stock de la CPA*
  - 2.2.4 – *Reprise des contrats de la CPA*
  - 2.2.5 – *Programmation des immeubles issus du stock de la CPA*
- 2.3 – Suivi des autorisations administratives
  - 2.3.1 – *La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*
  - 2.3.2 – *La Cessibilité*
  - 2.3.3 – *ORI : biens dont l'acquisition par l'aménageur n'est pas envisagée*
- 2.4 – Gestion des biens acquis
  - 2.4.1 – *Gestion du patrimoine et travaux*
  - 2.4.2 – *Relogement des occupants pour les biens acquis*
  - 2.4.3 – *Commercialisation*
- 2.5 – Gestion administrative, financière et comptable de l'opération
- 2.6 – Création d'un comité de suivi au sein de l'atelier du Centre
- 2.7 – Gestion et conduite de l'opération

**ARTICLE 3 – MISSION DU CONCEDANT**

- 3.1 – Maîtrise foncière
- 3.2 – Constructibilité des sols

**ARTICLE 4 – OPERATION NON PREVUE DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 5 – DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION - RENOUELEMENT – MODIFICATION DE LA CONVENTION**

- 5.1 – Durée de la convention
- 5.2 – Prorogation

- 5.3 – Reconduction
- 5.4 – Modification
- 5.5 – Calendrier de réalisation

#### **ARTICLE 6 – REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

- 6.1 – Réalisation d'études
- 6.2 – Déroulement des études
- 6.3 – Suivi des immeubles

#### **ARTICLE 7 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION**

- 7.1 – Concours apporté par des hommes de l'art
- 7.2 – Règles de publicité et rémunération
- 7.3 – Coordination architecturale

---

### **TITRE II – MAITRISE FONCIERE**

---

#### **ARTICLE 8 – MODALITES DE MAITRISE FONCIERE ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

- 8.1 – Acquisitions
- 8.2 – Avis du Domaine
- 8.3 – Information du concédant

#### **ARTICLE 9 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION**

- 9.1 – Délégation du droit de préemption
- 9.2 – Expropriation
- 9.3 – Information du concédant sur les préemptions et expropriations

#### **ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS**

- 10.1 – Relogement des occupants en immeubles acquis
- 10.2 – Relogement temporaire
- 10.3 – Coordination avec le concédant
- 10.4 – Immeubles vacants suite à un relogement
- 10.5 – Gestion des immeubles acquis

#### **ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE**

#### **ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

#### **ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

- 13.1 – Modalités de cession
- 13.2 – Information des acquéreurs

#### **ARTICLE 14 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION**

- 14.1 – Validation des cahiers des charges de cession

#### **ARTICLE 15 - OPERATIONS PROPRES DU CONCESSIONNAIRE**

---

### **TITRE III – MODIFICATION DU PROGRAMME**

---

#### **ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME**

---

### **TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

---

**ARTICLE 17 - MODALITES D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

**ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE**

**ARTICLE 19 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS, PROJETS ET DOSSIERS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (AVP, PRO et DCE)**

**ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES**

- 20.1 – Biens de retour
- 20.2 – Réception définitive
- 20.3 – Fiche d'ouvrage

---

**TITRE V - GARANTIES – INDEMNITES AUX TIERS**

---

**ARTICLE 21 - GARANTIE DE LA COMMUNE**

**ARTICLE 22 – GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE**

- 22.1 – Assurances
- 22.2 – Indemnités dues à des tiers

---

**TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION**

---

**ARTICLE 23 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS**

- 23.1 – Bilan annuel
- 23.2 – Information du concédant

**ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT**

- 24.1 – Rémunération de l'aménageur
- 24.2 – Coûts à la charge de l'aménageur
- 24.3 – Produits d'exploitation
- 24.4 – Acomptes – Garantie d'emprunts
- 24.5 – Aides financières directement perçues par le concessionnaire
- 24.6 – Participation de la Commune de Bordeaux et d'autres collectivités publiques au bilan de l'opération
- 24.7 – Modification de la participation financière
- 24.8 – Avances de trésorerie

**ARTICLE 25 – BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE**

- 25.1 – Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels
- 25.2 – Actualisation annuelle

**ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE**

- 26.1 – Comptes propres de l'opération
- 26.2 – Compte-rendu d'activité

**ARTICLE 27 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

- 27.1 – Calcul de la rémunération – part fixe et part variable
- 27.2 – Charges réelles de l'aménageur

**ARTICLE 28 – GARANTIE DES EMPRUNTS**

---

**TITRE VII - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

---

## **D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 30 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

### **ARTICLE 31 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE**

31.1 – Conditions de résiliation

31.2 – Conditions de rachat : motif d'intérêt général

31.3 – Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société

### **ARTICLE 32 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 33 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

33.1 – Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

33.1.1 – *Solde d'exploitation*

33.1.2 – *Solde des financements repris par le concédant*

33.2 – Opérations de liquidation

33.3 – Calcul des indemnités

33.4 – Modalités de règlement

### **ARTICLE 34 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS**

## **TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES : APPLICATION DE LA CONCESSION**

### **ARTICLE 35 – COMPTE-RENDU ANNUEL D'APPLICATION**

### **ARTICLE 36 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

### **ARTICLE 37 – PROPRIETE DES DOCUMENTS**

### **ARTICLE 38 - NOTIFICATIONS**

### **ARTICLE 39 – LITIGES**

### **ARTICLE 40 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **ARTICLE 41 – ELECTION DE DOMICILE**

### **ARTICLE 42 – FRAIS ET REMUNERATION**

### **ANNEXES**

## **CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**

Article L300 - 4 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Entre d'une part**

La commune de Bordeaux dont le siège est situé Place Pey Berland à Bordeaux  
Représentée par son Maire Alain JUPPE agissant au nom et pour le compte de la dite commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal D2013/446 du 15 juillet 2013 et D2014/ du 28 avril 2014

Ci-après dénommée " le ou la concédant(e)" ou « la commune » ou « la Ville »

### **Et d'autre part :**

La Société In Cité Bordeaux La CUB dont le siège est à 101 Cours Victor Hugo 33 074 BORDEAUX cedex

Ci après dénommée " société " ou "concessionnaire ou " aménageur "

Par délibération en date du 28 avril 2014, la Commune de Bordeaux a décidé, en application des dispositions des articles L300-4 et L300-5 du Code l'Urbanisme de concéder l'opération d'aménagement dénommée "REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE" à la société Incité Bordeaux La CUB.

Cette opération sera réalisée sous la responsabilité de la Ville, qui assume principalement le risque financier de l'opération et dans les conditions définies par la présente concession destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, sous le contrôle de la Commune de Bordeaux.

### **PREAMBULE**

Depuis plus de quinze ans, la Ville de Bordeaux et ses partenaires institutionnels ont souligné la nécessité de revitaliser durablement le cœur d'agglomération, qui constitue un élément essentiel de son attractivité et de son rayonnement. Les actions volontaristes sur l'habitat ont déjà permis, depuis 2002, de réhabiliter environ 10% du parc de logements du centre-ville, soit environ 2400 logements, à travers une convention publique d'aménagement se terminant au 30 juin 2014.

Étant donné l'importance stratégique de ce périmètre, qui constitue une part essentielle de l'ensemble classé au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2007, il est nécessaire de poursuivre l'action initiée en affirmant les valeurs patrimoniale, sociale et économique du centre ville de façon globale..La nouvelle concession d'aménagement, objet du présent contrat, doit permettre de poursuivre la dynamique engagée et de viser l'achèvement, à l'horizon 2020, de l'essentiel du travail de réhabilitation entrepris.

Par délibération D2013/446, le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure de consultation d'aménageurs pour la requalification du centre ville, sur la base d'un périmètre et d'un programme prédéfinis et selon la procédure prévue aux articles R300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION**

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier à un concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée "REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE" de la commune de Bordeaux en application des articles L300-4 et L300-5 du code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par la présente concession.

### **1.1. Contexte général : le centre historique au cœur du projet urbain**

La Ville de Bordeaux a initié en 2013 la troisième phase de son projet urbain. Après la reconquête des quais et l'arrivée du tram (1<sup>er</sup> projet), la définition de l'axe de développement et le début de sa mise en œuvre (2<sup>ème</sup> projet), il s'agit aujourd'hui de faire avancer en même temps la ville constituée et les opérations d'aménagement afin de réaliser « la pleine lune », c'est-à-dire une ville non plus seulement cantonnée au « Port de la lune » ni même une ville duale avec un cœur historique d'un côté et des nouveaux quartiers de l'autre, mais une ville fluide ayant tout à la fois une unité certaine et des secteurs ayant chacun leur génie propre. Il s'agit donc de *penser et prévoir l'intervention sur les quartiers constitués en lien étroit avec les opérations d'aménagement limitrophes*. Il s'agit aussi de montrer que la ville ancienne est non seulement durable mais résolument moderne, par sa capacité de s'adapter sans cesse à des usages différents et d'accueillir en elle une certaine nouveauté, y compris sur le plan architectural et urbain.

Tel est l'objectif du projet [re]centres, le projet urbain pour le cœur de l'agglomération bordelaise. Initié en 2010 suite au décret établissant Bordeaux parmi les villes lauréates du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), il s'inscrit résolument dans le projet urbain d'ensemble, refusant de limiter l'avenir du centre ville à la gestion figée d'un patrimoine exceptionnel, classé à l'UNESCO.

### **1.2. Les actions menées depuis 2002**

Le projet [re]centres s'inscrit dans la continuité des actions engagées par la Ville et ses partenaires depuis 2002 :

- En janvier 2002 est signée la convention cadre pour le renouvellement du centre historique d'agglomération. Elle fixe les grands objectifs du projet partagés par la Ville, l'Etat, la CUB, l'ANAH et la CDC :
  - o Veiller à l'équilibre entre fonctions de proximité et de centralité participant au rayonnement du centre
  - o Offrir un meilleur confort urbain
  - o Diversifier et améliorer l'offre résidentielle dans un patrimoine rénové
  - o Renforcer la diversité sociale tout en préservant le caractère social de l'occupation des logements.
- En juillet 2002, le projet global définit les objectifs détaillés et la Ville confie à InCité par convention publique d'aménagement (CPA) la réalisation du volet habitat et le développement d'activités en pied d'immeuble du projet. Le périmètre de rénovation immobilière St Eloi-Salinières est délimité et permet après déclaration d'utilité publique de déclencher les travaux privés notifiés par l'intermédiaire d'InCité.
- En février 2003, la convention financière avec la CDC donne des moyens financiers à l'opération via InCité.
- En juillet 2003, une première convention d'OPAH-RU fixe les objectifs et moyens de subvention pour la réhabilitation de logements privés.
- A partir de Juillet 2004, les travaux privés obligatoires sont notifiés par InCité sur le périmètre de rénovation immobilière Saint Eloi-Salinières et sont progressivement mis en œuvre.
- En 2007, les périmètres de rénovation immobilière Saint Michel-Sainte Croix et Sainte Catherine sont délimités.
- En 2007, la Ville étend le périmètre de la CPA au secteur Marne-Yser.
- En 2008, InCité termine la première OPAH et lance une étude pré-opérationnelle pour une seconde OPAH sur le même périmètre.
- En 2008, la Ville prolonge par avenant la CPA jusqu'en 2014.

- En 2009, la Ville lance une étude pour évaluer la politique de renouvellement du centre historique d'agglomération.
- En 2009, un dossier de candidature est constitué pour le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), pour lequel la Ville est lauréate en fin d'année, sur un périmètre recoupant largement celui de la CPA.
- En 2010, la Ville signe un protocole d'engagement avec l'Etat pour le PNRQAD et lance, après des études anthropologiques préalables, une étude urbaine destinée à définir un projet urbain pour le centre ancien. Ce projet, intitulé [re]centres et sous maîtrise d'ouvrage Ville, sera le cadre des opérations à venir.
- En 2011, la Ville signe avec l'Etat la convention PNRQAD. Le plan-guide de [re]centres est élaboré et les objectifs du PNRQAD sont précisés. Une nouvelle OPAH-RU est lancée.
- En 2012, une convention sur la lutte contre la précarité énergétique et l'auto-réhabilitation accompagnée est signée.
- En 2012 est également signé le premier avenant à la convention PNRQAD.

### **1.3. Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement**

Les résultats atteints dans le cadre de la convention publique d'aménagement (2002-2014) sont les suivants. Entre 2002 et 2014 :

- Plus de 2400 logements auront été réhabilités, dont un tiers de loyers maîtrisés, soit plus de 100% de l'objectif fixé. Cela représente 10% des logements du centre ancien, avec un rôle essentiel de conseil et de contrôle joué par InCité qui permet d'augmenter la taille moyenne des logements de 55 à 65 m<sup>2</sup>, afin d'attirer des familles.
- 359 logements sociaux publics auront été produits, soit 144% de l'objectif de 250 fixé.
- Environ 150 ménages auront pu accéder à la propriété à prix maîtrisés, sur un objectif de 300, étant donné les déficits importants engendrés par ces opérations et leur moindre financement.
- Le secteur Saint-Eloi, au sein du périmètre de restauration immobilière Saint-Michel, aura été entièrement traité et une DUP sera en cours sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan avec environ 465 logements concernés.
- Par son travail de contrôle des porteurs de projet, l'aménageur a eu un rôle décisif dans la lutte contre l'habitat indigne en permettant de réhabiliter de nombreux logements non-décents (pièces noires, etc.), et de mener dans quelques cas des procédures lourdes de lutte contre les marchands de sommeil (expropriation loi Vivien).
- Concernant le développement économique, l'objectif de remise sur le marché de 4400 m<sup>2</sup> de locaux d'activité sera atteint et même dépassé par l'opérateur. Celui-ci a aussi ouvert un bicycletterie, activité innovante qui a vite connu le succès et qu'il conviendra de reproduire. Celle-ci permet à 40 usagers de bénéficier d'un garage vélo pour une somme modique de 5€ par mois.
- Des objectifs de locaux communs résidentiels pour le stockage des poubelles et/ou vélos avaient également été fixés, et l'aménageur est parvenu dans un certain nombre de cas à le négocier avec les porteurs de projet, en l'absence de contrainte réglementaire.

Pour atteindre ces résultats, l'aménageur a mobilisé une équipe comptant jusqu'à 12 personnes (9 ETP). Les produits de l'opération étant faibles et les postes de déficits importants (en particulier la revente à des opérateurs sociaux à des prix compatibles avec des opérations de logement social), le déficit cumulé sur les douze années est de 14,8 M€, pris en charge par la CUB (3M€ versés au commencement de l'opération) et la Ville (11,8M€ versés par tranche annuelle), sur une opération de plus de 70 M€. A ces participations s'ajoutent depuis 2011 les financements de l'ANRU dans le cadre du PNRQAD.

### **1.4. Une poursuite de l'intervention nécessaire**

Si cette politique a déjà en grande partie porté ses fruits, il subsiste encore de nombreux sites sur lesquels une requalification s'avère nécessaire. L'objet de la concession d'aménagement qui fait l'objet du présent contrat est de prendre la suite de l'actuelle convention publique d'aménagement, qui sera clôturée au 30 juin 2014, en poursuivant la dynamique initiée et en la réorientant dans le cadre et selon les objectifs du projet [re]centres.

En effet, malgré l'attractivité de la ville (1% de croissance annuelle en moyenne), certaines parties du centre historique restent encore en retrait, et ne semblent pas avoir totalement tiré profit du



renouveau de la ville. Dans plusieurs secteurs, les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat restent préoccupants et mettent en évidence (cf. dossier de candidature PNRQAD) :

- une proportion encore non négligeable de logements dégradés voire indignes, vacants ou non,
- des fragilités socio-économiques de la population,
- des voiries et des espaces publics de proximité à requalifier.

Pour parachever la mutation du centre historique, le projet [re]centres fixe le cap des interventions de la municipalité dans le centre ancien. Il mobilise pour cela les moyens suivants :

- le contrat de co-développement entre la Ville et la CUB
- les financements et l'ingénierie du PNRQAD,
- la Convention Publique d'Aménagement entre la Ville et InCité jusqu'en juin 2014 puis la concession d'aménagement, objet du présent contrat,
- les différentes interventions des services de la Ville et des partenaires selon le droit commun,
- une ingénierie spécifique (une équipe de projet urbain et l'atelier du Centre, voir ci-dessous article 1.8), permettant de coordonner l'ensemble des interventions, y compris en associant les porteurs de projet privés.

Le projet [re]centres est donc d'emblée un projet complexe, cherchant à mobiliser et coordonner tous les acteurs intervenant en centre ancien et jusqu'alors souvent en ordre dispersé (différents services de la Ville et de la Communauté urbaine aussi bien que porteurs de projet privés), et en utilisant plusieurs types d'ingénierie financière.

#### **1.5. Périmètre et caractéristiques essentielles de la présente concession d'aménagement :**

L'intervention de l'aménageur visera les objectifs suivants en cohérence avec le projet urbain [re]centres :

- **favoriser la mutation des secteurs de potentiel repérés grâce au projet [re]centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé,**
- **accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée,** notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
- **développer le confort urbain** (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).

Le périmètre de la concession d'aménagement est indiqué en annexe 1 au présent contrat.

#### **1.6. Etat des lieux du foncier**

##### **1.6.1. Etat du foncier actuel sur l'ensemble du périmètre**

Le périmètre de la concession s'étend sur la rive gauche depuis le cours Xavier Arnoz au nord jusqu'à la gare Saint-Jean, en restant largement à l'intérieur de la ceinture des cours. Sur la rive droite, le périmètre comprend le secteur autour de la place Stalingrad et s'étend ensuite de part et d'autre de la rue de la Benauge en restant en frange du périmètre de l'Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. Ce territoire constitue le cœur historique de la ville, étendu à la rive droite qui a vocation progressivement à intégrer ce cœur d'agglomération. En ce sens, le projet urbain centre ancien vient pleinement s'intégrer dans le projet urbain 2030.

Ce périmètre compte 346 hectares soit 38 000 logements et comporte **plusieurs quartiers** aux identités distinctes : les quartiers des Quinconces, Saint Eloi, Saint Michel, Sainte-Croix/André Meunier, Marne/Yser, Victoire, une partie de la Bastide. Les types d'intervention de la Ville et partant, de l'aménageur seront différenciés entre ces lieux, aux frontières souples et qui ont plus ou moins bénéficié de la réhabilitation du centre historique déjà largement engagée.

##### **1.6.2 Etat du foncier à acquérir par le concessionnaire**

Le concessionnaire s'engage par contrat à acquérir un ensemble immobilier détenu par InCité au titre de la Convention Publique d'Aménagement (2002-2014) dès le commencement de l'exécution de la présente concession d'aménagement (2014-2020), dont la liste est annexée au présent contrat, et dans les conditions prévues à l'article 2.2.3.

## 1.7 Priorités territoriales

Les priorités en termes d'intervention opérationnelle pour l'aménageur se situent sur le périmètre du PNRQAD, étant donné les moyens spécifiques qui y sont mobilisables. Le reste du périmètre de la concession, en particulier les secteurs au nord du cours Alsace-Lorraine et rive droite hors PNRQAD sont essentiellement des secteurs de veille et de contrôle sur les projets, avec pour objectif essentiel de viser des réhabilitations conformes aux objectifs de qualité d'habitat de la Ville mais a priori sans intervention volontariste de l'aménageur sur le plan foncier.

Sont cependant situés hors PNRQAD mais en secteur stratégique les îlots situés à proximité de la gare Saint-Jean: il y a là en effet un enjeu de couture urbaine importante, en lien avec l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. A la demande du concédant, ces îlots pourront donc faire l'objet d'études particulières puis d'interventions volontaristes.

## 1.8 Modalités de suivi

Bien que le périmètre de la concession déborde des sous-secteurs [Re]Centres et PNRQAD, les instances de suivi de la concession seront celles de ces deux projets intimement liés, atelier du Centre, comités techniques et de pilotage du PNRQAD, étant donné le très large recoupement avec le concession et son centrage opérationnel sur ces deux sous-secteurs.

L'atelier du Centre est l'atelier d'urbanisme qui réunit tous les mois les services de la Ville, de la Communauté urbaine et de l'Etat concernés par les projets en cours sur le périmètre, sous la conduite des élus référents de la Ville, de la Direction Générale de l'Aménagement de la Ville et avec l'appui de l'architecte-urbaniste conseil pour le projet [re]centres. Il est complété par une Commission du centre ancien selon les modalités décrites à l'article 2.1.2.

Le PNRQAD, outre les ateliers du Centre, fait l'objet de comités techniques et comités de pilotage spécifiques aux fins de validation des dossiers auprès des partenaires institutionnels cofinanceurs (ANRU, CUB en particulier).

En cas d'évolution de la gouvernance du centre historique de Bordeaux, en particulier au regard du projet [re]centres, la Ville s'engage à communiquer par écrit à l'aménageur au moins un mois à l'avance les nouvelles modalités de suivi de concession.

## ARTICLE 2 : MISSIONS DE L'AMENAGEUR

### 2.1 Description des missions

Les missions de l'aménageur se déclinent de la manière suivante.

#### **2.1.1. Favoriser la mutation des secteurs de potentiel et derniers îlots de mal-logement**

La première mission de l'aménageur est l'intervention sur les secteurs de mutation urbaine notamment ceux repérés dans le plan-guide de [re]centres et les derniers îlots de mal-logement.

A ce titre, l'aménageur s'engage en premier lieu :

- à reprendre et poursuivre la mise en œuvre des périmètres de restauration immobilière (PRI) Saint-Eloi-Salinières et Saint-Michel-Sainte-Croix actuellement en vigueur, à commencer par les secteurs Fusterie et Faures-Gensan à Saint-Michel (soit environ 465 logements à l'état des lieux en DUP travaux en juillet 2013) : mise en œuvre de la DUP Travaux (suivi des notifications de travaux obligatoires, accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre de leurs travaux, relogement si nécessaire, lancement de toutes procédures nécessaires à la réalisation de l'objet de la DUP).
- à mettre en œuvre des procédures de DUP Travaux à l'immeuble, après accord du concédant, sur les dernières poches d'habitat très dégradés hors PRI Saint-Eloi Salinières (30 à 50 immeubles au total sur la durée de la concession).

L'opérateur sera habilité pour mener le suivi de ces opérations et devra mener à terme les acquisitions prévues. Il pourra également être habilité pour lancer des procédures d'expropriation type loi Vivien le cas échéant, et tâchera de développer un large partenariat

dans la lutte contre le mal-logement, si nécessaire par voie de contractualisation avec le Service communal d'hygiène et de santé ou le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, de manière à résorber les dernières poches d'habitat indigne. En ce sens, l'aménageur apportera aussi conseil et orientation aux particuliers qui feront appel à lui dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, en complémentarité avec les dispositifs existants.

A la demande du concédant, l'opérateur pourra également intervenir par des procédures coercitives (DUP Aménagement) pour mener à bien l'aménagement des derniers sites mutables repérés au plan-guide de [re]centres, en réalisant à la demande du concédant les études préliminaires, puis le cas échéant les études pré-opérationnelles après une phase d'étude de faisabilité réalisée par l'architecte-urbaniste conseil du projet [re]centres.

Enfin, l'aménageur s'engage à mettre en œuvre plusieurs expérimentations sur le PRI Sainte-Catherine pour dégager des solutions innovantes permettant d'utiliser les étages aujourd'hui vacants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. L'objectif est de remettre sur le marché de la location 5 immeubles présentant des étages vacants au-dessus de rez-de-chaussée actifs sur la rue Sainte-Catherine.

Pour mener à bien ses missions, l'aménageur activera une cellule de relogement et constituera un parc de logements-tiroirs (une dizaine minimum) sur toute la durée de la concession (cf article 10.2).

### **2.1.2. Accompagner la dynamique immobilière**

#### Logements sociaux

L'opérateur s'engage par le présent contrat à développer la production de logements sociaux publics par recyclage foncier, en collaboration avec les bailleurs sociaux de la Gironde, pour atteindre le solde de l'objectif de 300 logements sociaux publics fixé dans la convention partenariale PNRQAD, et en limitant le déficit au titre de la concession à 50 000 € par logement produit (avant participation de l'ANRU).

Au regard des objectifs qui seront atteints mi-2014, ceci représente un objectif de 120 logements sociaux sur la durée du contrat. L'opérateur devra à ce titre être signataire de la convention PNRQAD conclue par la Commune de Bordeaux et de ses avenants éventuels, afin de pouvoir bénéficier des cofinancements des partenaires institutionnels (Communauté urbaine de Bordeaux et ANRU en particulier).

#### Conventionnement des logements

L'opérateur s'engage à développer le conventionnement des logements, en particulier le conventionnement sans travaux au sens de l'ANAH notamment pour éviter les sorties de conventionnement liées à la précédente OPAH, avec un objectif de 180 logements conventionnés (y compris en loyer intermédiaire) dans ce cadre sur la durée du contrat.

#### Accession à la propriété

L'opérateur s'engage par le présent contrat à développer des logements en accession à la propriété (plutôt hors recyclage foncier ou avec un déficit limité, et dans ce cas après accord du concédant), en étudiant des solutions innovantes pour attirer des ménages modestes qui souhaitent se stabiliser à Bordeaux, avec un objectif de 150 ménages primo-accédants à la propriété sous conditions de ressources sur la durée du contrat.

#### Veille opérationnelle sur les projets

L'opérateur s'engage à participer à la commission du Centre ancien sous la conduite de la Ville, qui sera opérationnelle courant 2014 et à laquelle seront associés : les services de l'Habitat et du Droit des sols de la Ville, l'architecte-urbaniste conseil de [re]centres, l'architecte des bâtiments de France, le SCHS, des représentants du concessionnaire.

L'objectif de cette commission, complémentaire de l'atelier du Centre et placée sous la responsabilité de la Ville, est d'assurer un suivi partenarial des projets privés (DIA, demandes d'autorisations d'urbanisme, immeubles en DUP RI), avec l'objectif d'éviter les opérations générant du mal-logement, d'accroître la qualité générale des réhabilitations au regard des

objectifs fixés par [re]centres, de négocier des grandes typologies, des loyers encadrés et des locaux communs résidentiels (poubelles, vélos) adaptés au nombre de logements.

Le concessionnaire assurera l'instruction des dossiers (y compris visites sur site si nécessaire), établira l'ordre du jour, présentera les dossiers en commission, participera à la discussion et rédigera les comptes-rendus (y compris les courriers aux porteurs de projet).

Afin de faciliter le suivi par la Collectivité des projets dans le centre ancien, le concessionnaire devra mettre en place des outils (type SIG ou base de données) qui lui permettra de tenir informés les services du concédant..

L'objectif est d'assurer un suivi d'au-moins 1200 logements en rénovation sur la totalité de la concession, en visant un tiers de loyers maîtrisés sur le total des logements réhabilités, soit au moins 400 (hors conventionnement sans travaux) situés en priorités sur le périmètre [re]centres.

Pour parvenir à cet objectif de développer un habitat de qualité à des prix modérés, l'opérateur pourra le cas échéant demander la préemption d'immeubles, après avis du concédant, pour favoriser des projets conformes aux exigences de mixité sociale et de qualité d'habitat, L'opérateur aura pour objectif de travailler dans un cadre amiable tout en cherchant alors à limiter au maximum le déficit subséquent d'opération, de manière si possible à engendrer une opération « blanche » financièrement pour la concession. Si nécessaire, il pourra viser la production de logements libres et conventionnés privés.

### **2.1.3 Développer le confort urbain**

Afin de développer le confort urbain, l'aménageur s'engage à :

- susciter l'ouverture de deux nouvelles bicycletteries *a minima*, sur le modèle de celle existant rue Bouquière abritant une quarantaine de vélos pour un abonnement d'environ 5€ par mois et par vélo, si nécessaire par le biais du recyclage foncier, (2 bicycletteries sont prévues au budget de l'opération)
- remettre sur le marché 2500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux vacants (soit environ 50 locaux) en priorité sur les axes prioritaires repérés par le projet [re]centres (rue Camille Sauvageau et rue des Douves en particulier), en lien étroit avec les services du Développement économique de la Ville de Bordeaux quant au choix du type de commerces ou d'activités à implanter en priorité,
- inciter les porteurs de projets (pétitionnaires lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, acquéreurs) à la création de locaux communs résidentiels (poubelles, vélos) dans les réhabilitations
- sur demande du concédant, au vu des résultats de l'expérimentation actuellement en cours avec la Communauté urbaine, le concessionnaire pourra être sollicité pour créer des locaux communs poubelles pour plusieurs immeubles avec gestion publique ; cet investissement sera alors intégré au budget de l'opération
- porter une attention au développement durable dans l'étude des projets de réhabilitation, par un rôle de conseil et d'incitation en matière de performance thermique des bâtiments (viser des réhabilitations « facteur 4 » pour 1 bâtiment sur 10, soit 75% d'économie d'énergies, ou a minima un gain moyen de deux lettres sur le Diagnostic de performance énergétique après réhabilitation), et en étant exemplaire dans les cahiers des charges de cession pour le recyclage foncier. L'aménageur s'attachera par ailleurs à élaborer un partenariat avec les filières du bâtiment permettant d'accroître la qualité des réhabilitations.

## **2.2 Mise en œuvre des objectifs**

### **2.2.1 Habilitation du concessionnaire**

Pour conduire l'ensemble de ces missions, le concessionnaire sera habilité à :

- mener toutes opérations, actions et procédures concourant au renouvellement urbain du foncier,
- mener les acquisitions des terrains, immeubles et locaux nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation (après accord formel du concédant),

- faire réaliser des travaux de réhabilitation d'immeubles qu'il aura acquis ou pris à bail à réhabilitation,
- procéder à la vente, à la location ou à la préservation des biens acquis dans le cadre de la concession, mettre en œuvre les DUP de restauration immobilière et conduire des Opérations de Restauration Immobilière suivant les procédures adaptées (ORI en tâchant de mobiliser le cas échéant les financements THIRORI, voire RHI),

### **2.2.2 Recyclage foncier**

Le concessionnaire définira le programme de réhabilitation et/ou de reconstruction dans le respect des objectifs de production du PNRQAD et du projet [re]centres. Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations préalables à l'élaboration du projet et les traduira sous forme de cahier des charges de cession.

En accord avec le concédant et en lien étroit avec l'atelier du Centre, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Sur décision prise en accord avec le concédant et autant que faire se peut après avis de l'atelier du Centre, en fonction du cadre de la mission (recyclage foncier ou intervention en PRI/ORI), le concessionnaire pourra :

- acquérir les biens à l'amiable ou par exercice de prérogatives de puissance publique, les gérer,
- assurer la libération des locaux par le relogement des occupants, si possible et à leur demande au plus près de leur quartier d'origine, en concertation avec le concédant
- déterminer avec les services compétents les contraintes archéologiques (moyens à mettre en œuvre, délais...),
- élaborer si besoin avec l'assistance d'un homme de l'art, un dossier d'autorisation de démolir permettant de répondre aux enjeux des opérations. Il procédera pour y parvenir aux investigations nécessaires (levés géomètre, sondages, évacuations d'encombrants,...),
- démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le concessionnaire pilotera donc des opérations de recyclage foncier, en concertation avec la Ville sur la base d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération.

Le concessionnaire assurera la gestion et la mise en sécurité du foncier jusqu'au terme de ses obligations de propriétaire.

### **2.2.3 Acquisition et recyclage du stock de la CPA**

Avant d'étudier de nouveaux îlots en vue de recyclage foncier, le concessionnaire aura pour première mission d'acquérir l'ensemble des biens acquis par Incité dans le cadre de la CPA (2002-2014) et non revendus à clôture de l'opération, ce dès le commencement de l'exécution de la concession définie par le présent cahier des charges et au plus tard trois mois après sa prise d'effet. Ceux-ci sont présentés en annexe 5.

Ce stock est composé d'immeubles et de logements isolés en centre ville et représente environ 115 logements après travaux, plus quelques locaux d'activités. Ce foncier, outre le bâti à démolir, représente un potentiel de 122 logements et 843 m<sup>2</sup> de locaux d'activité pour une valeur d'acquisition de 12 220 455 €.

Ce stock est vivant, au sens où il a déjà fait l'objet d'études programmatiques par Incité et où il ne s'agit pas d'invendus pour défaut de preneur. Il pourra être recyclé dans un délai maximum de 2 ans après acquisition, soit à l'horizon 2016. Dans la mesure où la programmation est déjà avancée, ces immeubles ne sont pas compris dans les objectifs détaillés en 2.1.2.

L'aménageur devra également mener à terme les acquisitions prévues dans le cadre de la DUP Travaux sur les îlots Fusterie et Faures-Gensan (estimées à 1.1 M€) et les travaux prévus dans ce cadre (estimés à 2.4M€).

#### **2.2.4 Reprise des contrats de la CPA**

Des projets seront donc en cours à date de prise d'effet du présent contrat de concession, avec différents contrats afférents (dont contrats de maîtrise d'œuvre et de travaux), présentés en annexe 4, qui sera actualisée au moment de la signature du contrat de concession.

Le concessionnaire s'engage à reprendre l'intégralité de ces contrats de manière à achever les opérations dans le cadre prévu par l'actuelle CPA.

#### **2.2.5 Programmation des immeubles issus du stock de la CPA**

Pour le parc foncier repris de la CPA, le concessionnaire devra finaliser le programme en accord avec le concédant, en partant de la programmation faite par InCité dans le cadre de la CPA et figurant en annexe 4.

### **2.3 Suivi des autorisations administratives**

Le concessionnaire s'engage à respecter les procédures liées aux autorisations administratives nécessaires à la poursuite de sa mission dans un esprit de parfaite information tant du concédant que des personnes (propriétaires, locataires, investisseurs...) concernés.

#### **2.3.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :**

Il est précisé que les travaux de remise en état des immeubles appartenant à des tiers doivent être déclarés d'utilité publique pour pouvoir être notifiés à chaque propriétaire qui devra les exécuter dans le délai fixé. Dans le cas contraire, la procédure d'expropriation pourra être engagée.

Tous les propriétaires et locataires concernés devront être informés individuellement par le concessionnaire des procédures mises en place. La conduite des DUP portera une attention particulière à la bonne information de la population et tout particulièrement des propriétaires et locataires directement concernés.

Deux types de dossiers de DUP seront à constituer :

- dossier de DUP Aménagement dans le cas des actions de recyclage foncier,
- dossier de DUP Prescriptions de Travaux (DUPT) dans les cas de l'animation des Périmètres de Restauration immobilière (PRI) ou le cas échéant des Opérations de Restauration Immobilières (ORI).

Dans les deux cas, le concessionnaire devra :

- constituer le dossier avec, au besoin, l'assistance d'hommes de l'art et obtenir l'arrêté préfectoral,
- obtenir l'ouverture de l'enquête de DUP ou DUPT, en suivre le déroulement,
- fournir au commissaire enquêteur toutes informations,
- notifier les travaux prescrits aux propriétaires concernés.

Les droits et obligations inscrits aux arrêtés préfectoraux d'utilité publique préalablement obtenus par la commune seront au moment de l'entrée en vigueur de la présente concession transférés au concessionnaire, sous contrôle de la collectivité et en accord avec les règles de droit.

L'élaboration des dossiers d'**enquêtes parcellaires**, est prise en charge par le concessionnaire. Préalablement les travaux de réhabilitation seront définis par le concessionnaire, au besoin, en ayant recours à des hommes de l'art.

C'est dans le cadre de cette enquête que les travaux de restauration immobilière ainsi que leurs délais de réalisation sont notifiés individuellement aux propriétaires par le concessionnaire. Une information des locataires devra être réalisée.

Le concessionnaire assurera le suivi de l'enquête auprès des services préfectoraux et du commissaire enquêteur. Dans ce cadre, il aura en charge notamment l'information au commissaire enquêteur, les réponses aux remarques formulées pendant le déroulement de l'enquête, les réponses aux questions des services préfectoraux, ...).

Dans le cadre de sa mission d'animation, le concessionnaire assistera les propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux.

### **2.3.2 La Cessibilité**

Il est précisé que cette phase a pour objet la désignation des immeubles pour lesquelles est sollicitée l'acquisition par le concessionnaire dans le cadre d'une expropriation. Elle concernera uniquement les immeubles visés par une acquisition directe, ainsi que les immeubles concernés par une obligation de travaux, dont les propriétaires auront refusé de réaliser les travaux ou n'auront pas respecté le délai accordé pour le faire.

### **2.3.3. ORI : biens dont l'acquisition par l'aménageur n'est pas envisagée :**

L'aménageur aura pour missions :

- d'informer par voie écrite les propriétaires concernés des objectifs poursuivis par l'Opération de Restauration Immobilière,
- leur proposer un entretien individuel pour compléments d'information et évaluation de leur situation personnelle.

#### **Cas d'une mono-propriété :**

- faire élaborer et déposer par le propriétaire une demande d'autorisation de travaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis par la DUPT puis s'assurer que le programme de travaux est bien réalisé

#### **Cas des copropriétés :**

- mobiliser les instances de décision et de gestion de la copropriété (assemblée générale des copropriétaires et syndic bénévole ou professionnel),
- faire élaborer et déposer par la copropriété une demande d'autorisation de travaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis par la DUPT,
- faire chiffrer les travaux par la copropriété puis adopter par l'assemblée générale le budget nécessaire à leur réalisation
- vérifier la réalisation des travaux, en rendre compte au concédant,
- en cas de défaillance de la copropriété, convenir avec le concédant de la mise en œuvre ou pas de la cessibilité.

L'aménageur devra identifier, pour les opérations de restauration immobilière pour lesquelles les propriétaires seraient défaillants, les contraintes techniques, architecturales, financières. A l'appui d'une analyse multi-critères, l'aménageur proposera à la commune la possibilité de cessibilité de l'opération à la charge de l'aménageur.

En fonction des données recueillies par l'aménageur, le concédant décidera d'intervenir et définira les risques en accord avec l'aménageur.

## **2.4 Gestion des biens acquis**

### **2.4.1 Gestion du patrimoine et travaux**

Le concessionnaire s'engage à :

- gérer les biens acquis qu'ils soient occupés ou vacants, jusqu'à leur remise ou leur cession,
- prendre toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat et assurer la sauvegarde et la protection des biens contre les occupations irrégulières,
- assurer l'entretien de ces biens,
- agir en copropriétaire responsable,
- faire exécuter tout ou partie des travaux de réhabilitation lorsque le montage le requiert,
- démolir les immeubles quand la situation est nécessaire, procéder aux études et démarches préalables nécessaires à la démolition,
- à la mise en sécurité et la mise en état des sols, les rendre propres à la construction,
- en accord avec le programme défini et le concédant, préparer les immeubles, études et travaux nécessaires à la réhabilitation et au positionnement d'investisseurs potentiels,

- déterminer les conditions de cession ou de location, conseiller les acquéreurs sur les plans techniques, administratifs, juridiques et financiers ; à ce titre, l'aménageur coordonnera les opérations avec les architectes d'opération (plan de masse, volume, épannelage ...).

#### **2.4.2 Relogement des occupants pour les biens acquis**

Le concessionnaire s'engage à :

- préparer les dossiers de relogement définitif des occupants des logements acquis. Si nécessaire, des relogements provisoires pourront être mis en œuvre. L'aménageur participe notamment aux instances de relogement du PNRQAD auxquelles il rend compte de l'avancement des relogements dont il a la responsabilité
- engager les procédures d'indemnisation ou de relogement des occupants des locaux commerciaux acquis dans des immeubles destinés au recyclage, si leur libération est nécessaire,
- mettre en place une gestion locative adaptée aux locataires, en lien avec les travailleurs sociaux référents le cas échéant, entre l'acquisition des biens immobiliers occupés et le relogement définitif des locataires.

#### **2.4.3 Commercialisation :**

Il est rappelé que les propriétés acquises par le concessionnaire sont destinées à être commercialisées auprès de différents acquéreurs tels que des bailleurs sociaux, des investisseurs, des accédants à la propriété ou de tout autres opérateurs privés ou publics dans la durée de la concession.

Sur décision prise en accord avec la commune et après avis de l'atelier du Centre, l'aménageur organisera la commercialisation optimale des terrains libérés et immeubles recyclés :

- soit avant travaux, sur cahier des charges validé par la Ville (cf. article 14) : auprès d'investisseurs (promoteurs, bailleurs sociaux, propriétaires occupants) prenant engagement de procéder aux travaux de construction prévus,
- soit sur plans : dans le cadre de contrats de Vente d'Immeubles à Réover (VIR), ou le cas échéant de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- soit après réalisation de tout ou partie des travaux construction ou de réhabilitation

Les commercialisations d'immeubles à vocation locative devront permettre d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux publics fixés dans la convention partenariale du PNRQAD et l'objectif global de 30% de loyers encadrés (loyer très social, social ou intermédiaire au sens de l'ANAH).

#### **2.5. Gestion administrative, financière et comptable de l'opération :**

L'opérateur s'engage à :

- gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location d'immeubles bâtis jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants,
- réaliser un compte rendu trimestriel à la collectivité concédante sur l'avancée des projets : élaboration des programmes, signature des actes authentiques...,
- établir le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération, et déterminer les tranches financières opérationnelles de l'opération,
- préparer notamment les bilans prévisionnels, plans de trésorerie, comptes rendus annuels, notamment financiers de l'opération, avec l'ensemble des documents et justificatifs s'y rapportant,
- effectuer les opérations liées à la clôture de l'opération,
- tenir la comptabilité de façon à faire apparaître les comptes propres à l'opération, objet du présent contrat,
- mobiliser les financements publics dans le respect de la réglementation applicable, y compris en fournissant tous les documents nécessaires à la constitution des dossiers de demande de subvention et à leur versement effectif,
- prendre en charge une tâche d'accueil et de conseil des usagers,
- participer aux réunions de travail initiées par le concédant.

#### **2.6. Création d'un comité de suivi au sein de l'atelier du Centre**



Afin d'assurer une information permanente du concédant et des différents partenaires de l'opération concédée, le concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi de l'opération, qui prendra place autant que faire se peut au sein de l'atelier du Centre tous les deux mois.

Ce comité de suivi sera composé des personnes suivantes :

- des représentants de la ville de Bordeaux, dont l'adjoint en charge de l'urbanisme ou son représentant,
- des représentants du concessionnaire,
- de tous intervenants extérieurs utiles, en particulier les architectes urbanistes coordinateurs dont la Ville pourra s'entourer.

Ce comité se réunira au minimum tous les six mois.

A cette occasion, les représentants du concessionnaire informeront les représentants de la ville de Bordeaux sur les conditions d'avancement de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

### **2.7. Gestion et conduite de l'opération**

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études correspondantes et d'assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

D'une manière générale, l'aménageur devra assurer, outre les études et hormis celles déjà réalisées en amont de la passation de la présente concession, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination, indispensables, pour la bonne fin de l'opération.

## **ARTICLE 3 - MISSION DU CONCEDANT**

Les missions du concessionnaire sont réalisées en parfaite concertation avec les services du concédant qui intervient de la manière suivante :

### **3.1. Maîtrise foncière :**

- délégation des procédures de DUP et d'expropriation (par délibération), selon les conditions prévues par la loi,
- validation des dossiers de DUP et du déclenchement de la procédure, et des dossiers d'expropriation,
- demande de délégation du Droit de Préemption, dans les conditions fixées à l'article 9 du présent contrat.

### **3.2. Constructibilité des sols :**

- mise en œuvre des procédures réglementaires d'urbanisme demeurant légalement de sa compétence,
- contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre et de suivi des procédures d'adaptation (modification du PLU),
- avis préalable sur les projets faisant l'objet d'un financement dans le cadre du PNRQAD, au stade AVP

## **ARTICLE 4 - OPERATION NON PREVUE DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus pourront être, en application des articles L 1523.2 du Code Général des Collectivités territoriales et R. 321-20 du Code de l'Urbanisme et le cas échéant de la loi n°85.597 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, confiés au concessionnaire par le concédant dans le cadre des conventions de mandat.

Par ailleurs, il est ici indiqué que le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

## **ARTICLE 5 - DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUELEMENT – MODIFICATION DE LA CONVENTION**

### **5.1 Durée de la convention**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Une fois transmise au représentant de l'Etat, cette convention est notifiée par la ville de Bordeaux à la société. Le Maire certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 6 ans.

### **5.2 Prorogation**

La présente concession vise à parachever la réhabilitation du centre historique à l'horizon 2020, et n'a pas vocation à être prorogée. Toutefois, elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération par accord exprès des parties et dans les limites définies par la loi.

Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la convention. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

### **5.3 Reconduction**

La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. Le concessionnaire ne dispose plus d'aucun droit au renouvellement de la présente concession dont l'attribution demeure assujettie aux principes de publicité et de mise en concurrence.

### **5.4 Modification**

La présente convention peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente convention ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus, sans que cela puisse bouleverser l'économie générale du contrat ni en dénaturer l'objet. Le cas échéant, le concédant peut néanmoins décider seul des modifications liées à l'opération à mettre en œuvre. Ces modifications sont alors signifiées directement au concessionnaire, après que celui-ci ait été néanmoins consulté sur le contenu et les conséquences des modifications envisagées.

Le concédant est tenu de compenser le concessionnaire des pertes ou du manque à gagner subis du fait des modifications décidées par le concédant en dépit du désaccord du concessionnaire.

### **5.5 Calendrier de réalisation**

Le concessionnaire proposera annuellement à la commune concédante un calendrier prévisionnel annualisé de réalisation et d'atteinte des objectifs de la concession. Ce calendrier sera discuté et devra être approuvé par la commune et servir de base au calcul de renonciation.

Il est entendu entre les parties que les deux dernières années de la concession devront permettre la clôture effective des opérations en 2020, avec un stock minimal en fin de contrat.

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année lors de la présentation du CRACL (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale) de l'opération.

## **ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

### **6.1 Réalisation d'études**

L'aménageur devra procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants, et réaliser les diagnostics spécifiques (juridiques, techniques,...) qui s'avèrent nécessaires à la conduite de sa mission.

Il pourra donc conduire sous sa responsabilité les études demeurant nécessaires pour définir les éléments d'exécution de l'opération, notamment affiner les études d'îlots et le planning de l'opération. Ces études doivent être distinguées des études préalables déjà réalisées préalablement par le concédant notamment pour les opérations prévues dans le projet [re]centres, et qui ont défini les caractéristiques essentielles de l'opération et notamment sa nature, son programme, le choix du site, la faisabilité technique et économique du projet et l'insertion du projet dans l'environnement.

### **6.2 Déroulement des études**

Les études de mise en œuvre seront menées par le concessionnaire, en concertation étroite avec les urbanistes de la Ville et autres personnes désignées par le concédant, dans le cadre fixé par le projet [re]centres.

### **6.3 Suivi des immeubles**

Le concessionnaire constituera une base de données pour faciliter le suivi de tous les immeubles du périmètre soit :

- au titre des DIA analysées
- au titre des projets portés par les pétitionnaires
- au titre des DUP

Le concessionnaire s'engage à faciliter la consultation de cette base de données Immeubles pour les services du concédant.

## **ARTICLE 7- CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION – COORDINATION ARCHITECTURALE**

### **7.1 Concours apporté par des hommes de l'art**

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art dont le concours, pour des missions permanentes ou temporaires, s'avère utile. Le concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

### **7.2 Règles de publicité et rémunération**

Le concessionnaire respecte les règles de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables pour la passation de ces contrats. La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés est à la charge de l'opération.

### **7.3 – Coordination architecturale**

La coordination architecturale est assurée dans le cadre des ateliers du Centre et de la Commission du Centre ancien, sous la conduite du concédant et avec l'appui de l'architecte-urbaniste conseil de la Ville pour [re]centres.

Cette coordination s'effectue dans les conditions précisées à l'article 2.1.2 du présent contrat.

## **ARTICLE 8 - MODALITES DE MAITRISE FONCIERE ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

### **8.1 Acquisitions**

A compter du jour où la convention est exécutoire, le concessionnaire :

- procède à l'acquisition du stock de foncier défini à l'article 2.2.3,
- effectue une veille et une recherche foncière de manière à atteindre les objectifs visés au 2.1.2
- gère les biens acquis, les cède, les loue, met en état le sol, le cas échéant, libère les immeubles de leurs occupants en assurant le remplacement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi,
- démolit le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant.

Le concessionnaire peut également prendre des biens en bail à réhabilitation.

### **8.2 Avis du Domaine**

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont faits, au vu de l'avis du directeur des services fiscaux.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur au prix, augmenté le cas échéant de la marge de tolérance, fixé par l'avis du directeur des services fiscaux, nécessite l'accord exprès du concédant.

### **8.3 Information du concédant**

Chaque année, en complément des informations données lors des comités de suivi, le concessionnaire transmet au concédant un rapport, dans le cadre du compte-rendu annuel, sur les acquisitions faites et les conditions dans lesquelles celles-ci ont été réalisées.

Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant. Le concessionnaire informe systématiquement la Commune de Bordeaux des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail, et communique sans délai à celle-ci tous les actes d'acquisition ou de prises à bail passés pour les besoins de l'opération.

## **ARTICLE 9 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION**

### **9.1 Délégation du droit de préemption**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre I du Livre II du Code de l'Urbanisme, par délégation de la Collectivité bénéficiaire à l'intérieur du périmètre de l'opération, objet du présent contrat.

En application de l'article 213-3 du Code de l'Urbanisme, la Ville demandera donc à la Communauté urbaine de Bordeaux, titulaire du droit de préemption, la délégation au concessionnaire de son droit de préemption urbain (DPU) dans le périmètre de la concession et pour l'opération objet de celle-ci, à l'exception de la partie située en Zone d'aménagement

différé (ZAD) dans le cadre de l'Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, où l'Etablissement public d'aménagement en est titulaire.

Une délégation permanente de ce droit au concessionnaire sera demandée pour les secteurs en DUP Travaux, pour le reste elle sera demandée par l'aménageur auprès de la CUB au cas par cas, après information de la Ville.

Dans le périmètre de la ZAD, l'EPA sera acquéreur du foncier pour le compte de la Ville sous accord express de la Ville de rachat par l'aménageur. Les conditions devront être réglées par convention tripartite.

## **9.2 Expropriation**

Par ailleurs, dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concédant peut par délibération de son organe délibérant déléguer au concessionnaire le bénéfice du droit d'expropriation selon les conditions prévues par la loi.

Dans cette hypothèse, le droit d'expropriation pourra être exercé dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée. A défaut de délégation du droit d'expropriation, au cas où des accords amiables ne pourraient pas être conclus entre l'aménageur et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre, la Commune de Bordeaux s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique. Les terrains et immeubles ainsi expropriés seront ensuite cédés sans délai à l'aménageur à leur prix d'acquisition augmenté des indemnités accessoires et des frais annexes.

## **9.3 Information du concédant sur les préemptions et expropriations**

Le concessionnaire établit et présente chaque année au concédant un rapport spécial, selon les mêmes conditions que le compte-rendu annuel, sur les conditions de mise en œuvre des prérogatives de puissance publique ainsi exercées et rendant compte des procédures d'expropriation conduites, ainsi que de l'exercice du droit de préemption .

Le concessionnaire ne pourra en aucune manière être tenu pour responsable d'un éventuel retard de l'opération qui résulterait d'une dévolution tardive du droit d'expropriation par la Commune de Bordeaux, ou d'une rétrocession tardive d'un immeuble exproprié.

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le concédant, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

## **ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS**

### **10.1 Relogement des occupants des immeubles acquis**

Le concessionnaire, en liaison avec les administrations intéressées, est chargé d'assurer le relogement provisoire et définitif des occupants des immeubles acquis. L'obligation de relogement et son financement sont prévus dans l'opération.

En cas d'expropriation, l'aménageur remplira pour le compte de la Commune de Bordeaux les obligations incombant à celle-ci en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à la charge de la Commune de Bordeaux par l'acte déclaratif d'utilité publique.

### **10.2 Relogement temporaire**

L'aménageur constituera et gèrera un parc d'au moins 10 logements aux fins de relogement temporaire. Ce parc devra notamment permettre les relogements nécessaires dans le cadre des travaux obligatoires notifiés dans le cadre des DUP Travaux.

### **10.3 Coordination avec le concédant**

Les solutions de remplacement sont étudiées et mises en œuvre au cas par cas par le concessionnaire, qui rend compte de son activité au concédant, Le concessionnaire propose et favorise autant que faire se peut, si tel est le souhait du ménage relogé, une solution de relogement au sein du périmètre de l'opération. Il participera avec la Ville aux instances mises en place dans le cadre du PNRQAD.

#### **10.4 Immeubles vacants suite à un relogement**

Le concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective ou le début des travaux, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet, après avis des services du concédant, que de conventions d'occupation précaire.

Dans le cas d'une démolition, le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

#### **10.5 Gestion des immeubles acquis**

La gestion des immeubles acquis aux fins de relogement incombe au concessionnaire.

### **ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE**

NEANT

### **ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Sans objet

### **ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

#### **13.1 Modalités de cession**

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le concédant sur les modalités de ces opérations.

Le concessionnaire notifie au concédant en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires ou constructeurs ainsi que le programme envisagé et le prix. Cet accord est valablement donné par le Maire ou son représentant. Le concessionnaire informe le concédant des cessions, concessions et locations effectuées pendant l'exercice écoulé.

#### **13.2 Information des acquéreurs**

Dans le cadre des cessions, le concessionnaire est tenu d'informer chaque acquéreur de l'insertion du bien vendu le cas échéant dans le périmètre du projet [re]centres et le cas échéant du PNRQAD. De même, à l'occasion de chaque cession, le concessionnaire mentionnera les obligations réglementaires s'imposant à chaque acquéreur dans le cadre de leurs travaux de réhabilitation sur les biens vendus issues notamment et le cas échéant :

- du PLU,
- du règlement du Secteur Sauvegardé de la ville,
- des critères de décence, tels que visés dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- des prescriptions et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du permis de construire,
- de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP) de prescriptions de travaux de restauration immobilière.

## **ARTICLE 14 - CAHIERS DES CHARGES DE CESSION**

### **14.1 Validation des cahiers des charges de cession**

Le concessionnaire est tenu de recueillir l'avis du concédant dans le cadre de la commission du centre ancien sur les cahiers des charges de cession pour tous les biens acquis dans le cadre de la concession.

## **ARTICLE 15 - OPERATIONS PROPRES DU CONCESSIONNAIRE**

Après présentation du projet, tant sur le plan technique que financier permettant au concédant de donner un avis formel, le concessionnaire aura la faculté de construire lui-même pour son compte, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés ou équipés, en vue de la vente, de la concession d'usage, ou de la location aux utilisateurs, de tout bâtiment conforme au programme de l'opération.

**ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME**

Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers prévisionnels correspondants.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre, du contexte économique et réglementaire, du planning, du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant. Le réexamen des conditions de la présente concession d'aménagement ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.



**ARTICLE 17 - MODALITES D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le concessionnaire pourra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements publics. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent. Par ailleurs, il doit assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge le cas échéant des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

Le concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale dont il assure seul la responsabilité en tant que maître d'ouvrage. Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages, dont la réalisation s'inscrit dans le champ d'application de la présente convention et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Ce calendrier prévisionnel devra être établi en accord avec le concédant.

Le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvres. Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le concessionnaire à laquelle assiste le concédant, ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le concédant, ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, présentent dans le cadre des opérations de réception, leurs observations, directement au concessionnaire, celui-ci devant mettre en œuvre tous moyens nécessaires à leur donner satisfaction. En revanche le concessionnaire sera soumis au contrôle technique pour tous les travaux d'équipements qu'il réalisera et qui seront destinés à être classés dans le domaine public.

**ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Le concessionnaire devra respecter les règles de passation, de publicité et de mise en concurrence qui lui sont applicables, pour l'ensemble des contrats qu'il est amené à passer.

**ARTICLE 19 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS, PROJETS ET DOSSIERS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (AVP, PRO, ET DCE)**

Avant tout début d'exécution, les projets et dossiers de consultation des entreprises présentés par le concessionnaire doivent être transmis pour avis au concédant. Ils sont également transmis concomitamment à la personne publique ou privée à laquelle les ouvrages devront être remis.

Les avant-projets, projets et dossiers de consultation des entreprises sont réputés avoir reçu un avis favorable si le représentant du concédant ou son délégué ne formulent pas d'observation dans un délai de un mois à compter de leur réception par les services du concédant.

Dans l'hypothèse où le concédant imposerait soit des prescriptions complémentaires par rapport aux caractéristiques des ouvrages telles qu'elles figurent dans le dossier de consultation soit des prescriptions excédant les obligations usuelles d'un aménageur, le concédant et le concessionnaire s'engagent à en analyser de concert les incidences sur l'équilibre financier du présent contrat afin le cas échéant de modifier les modalités du contrat.

**ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES**

### 20.1 Biens de retour

Ceux des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés ou concédés à des utilisateurs publics ou privés, et notamment les voiries et réseaux, espaces libres ou publics constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement et après réception définitive par le concédant.

### 20.2 Réception définitive

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire procède aux opérations préalables à la réception des travaux en présence des services de la Ville directement concernés. Le concédant se réserve le droit de refuser la réception de travaux, si ces ouvrages ne sont pas conformes aux cahiers des charges et aux règles de l'art. Après réception des travaux avec l'accord de la Ville, le concessionnaire procède à la remise des dits ouvrages auprès du concédant.

Le concédant peut refuser la remise d'un ouvrage s'il est impropre à sa destination, à cette occasion, il peut formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés après la réception des travaux. Il est procédé entre les parties à un procès verbal contradictoire. Celui-ci contient les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. Suite à la levée de ces réserves et en cas de refus du concédant de participer aux nouvelles opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée accomplie.

### 20.3 Fiche d'ouvrage

L'aménageur s'engage à transmettre au concédant dans le délai de 2 (deux) mois de la remise de l'ouvrage, une fiche d'ouvrage, établissant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité.

Cette fiche d'ouvrage comporte :

**a. l'identification physique de l'ouvrage ;**

**b. le coût complet hors taxe de l'ouvrage**, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par le concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), frais financiers...

**c. le cas échéant, le montant de la participation du concédant affectée au financement** du coût de l'ouvrage,

**d. le montant de la TVA** appelée par l'aménageur sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du CGCT.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'aménageur fournit au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

La liste minimale des essais à réaliser et des documents à joindre en plus des fiches d'ouvrage est proposée ci après :

1/ VOIRIE ET ESPACES PUBLICS : sans objet

2/ ASSAINISSEMENT (Eaux usées et eaux pluviales) : sans objet

4/ EAU POTABLE ET INCENDIE : sans objet

5/ RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES (Telecoms et câbles) : sans objet

6/ PARCS ET JARDINS : Plan de plantation (arbres, arbustes et massifs) ; Liste détaillée des végétaux ; Plan de gestion ; Plan de recollement de l'arrosage automatique ; Plan d'implantation des ouvrages ; Plan d'implantation des jeux ; Fiches techniques des jeux avec certificat de conformité ; Plan des réseaux ; Et tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

<b>TITRE V</b> <b>GARANTIES - INDEMNITES AUX TIERS</b>
---

## **ARTICLE 21 - GARANTIE DE LA COMMUNE**

La commune est dispensée de produire les garanties.

## **ARTICLE 22 - GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE**

### **22.1 Assurances**

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

Le concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

### **22.2 Indemnités dûes à des tiers**

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet de la présente convention. Il souscrira notamment toutes les assurances liées à l'ensemble de ses missions et travaux de façon à ce que le concédant ne puisse être recherché en responsabilité.

Une information du concédant est effectuée dans le cadre du compte rendu annuel à la collectivité. Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 31 ci-après.

## **ARTICLE 23 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS**

### **23.1 Bilan annuel**

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil Municipal et qui est annexé aux comptes administratifs de la Commune de Bordeaux. ( cf article 26.2)

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif de la commune qui est annexé aux comptes administratifs. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

### **23.2 Information du concédant**

Un bilan des acquisitions et cessions pourra être sollicité par le concédant lors des comités de suivi et plus particulièrement pour les opérations inscrites dans le cadre du PNRQAD.

Le concessionnaire s'engage à produire tous documents afin que la Ville puisse répondre aux demandes de l'ANRU, nécessaire à la mobilisation par ses soins des subventions attendues dans la convention PNRQAD.

## **ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT**

### **24.1 Rémunération de l'aménageur**

La convention passée par la Commune de Bordeaux avec le concessionnaire est un contrat de concession de type « marché » où celui-ci ne supporte pas une part significative du risque financier. La rémunération de l'aménageur est fixée selon l'article 27 du présent contrat.

### **24.2 Coûts à la charge de l'aménageur**

Le concessionnaire prend à sa charge tous les coûts relatifs à l'exécution des missions décrites dans la présente convention, selon les conditions définies par la loi. Il intègre à ce titre notamment le coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes, et tous les autres coûts y compris celui correspondant à sa rémunération.

### **24.3 Produits d'exploitation**

Pour financer le coût de l'opération mis à sa charge, le concessionnaire dispose notamment des produits des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des produits financiers, des subventions éventuelles ainsi que de la participation financière allouée par la commune de Bordeaux dans les conditions définies ci-après.

### **24.4 Acomptes – Garantie d'emprunts**

Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

Le concessionnaire contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible. Il est garanti en tant que de besoin par le concédant selon les conditions définies par la loi.

Il peut mobiliser la trésorerie disponible de la Société à condition que le taux des intérêts débiteurs soient au plus égaux à ceux pratiqués par les établissements financiers.

## **24.5 Aides financières directement perçues par le concessionnaire**

Sur décision prise en accord avec la commune, le concessionnaire sera autorisé, à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire pourra être habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire.

Dans le cadre fixé par la convention PNRQAD, le concessionnaire pourra solliciter directement l'ANRU pour percevoir les subventions afférentes aux opérations de recyclage foncier en vue de la production de logements sociaux. Le montant estimé de la participation de l'ANRU lié au solde des logements à produire dans le cadre du PNRQAD est estimé à 3M€. Ce montant est pris en compte à proportion du programme de recyclage dans le bilan prévisionnel de l'opération et la consommation des crédits fera l'objet d'une ligne propre dans le bilan annuel présenté à la collectivité.

## **24.6 Participation de la Commune de Bordeaux et d'autres collectivités publiques au bilan de l'opération**

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme une participation financière du concédant au coût de l'opération est allouée, en compensation des obligations imposées par celui-ci, notamment en matière de programme à réaliser et de conditions de cession des terrains.

Une participation financière sera versée par la commune de Bordeaux au bilan de l'opération et le cas échéant par d'autres Collectivités publiques dans les conditions fixées par la présente concession, en contrepartie des prestations effectuées par le concessionnaire pour exécuter les obligations définies par la Commune de Bordeaux.

Le montant maximal de cette participation est fixé à 13 350 000 €.

Cette participation sera versée selon le principe prévisionnel suivant :

- année 2014 : 4,2 millions d'euros, comprenant 1,2 million d'euros fixe plus le solde de la Convention publique d'aménagement 2002-2014 estimé aujourd'hui à 3 millions d'euros.
- années suivantes : 1,2 million d'euros par an.
- le solde de la participation de la collectivité sera versé au plus tard 3 mois avant expiration du contrat de concession.

## **24.7 Modification de la participation financière**

Le montant total de cette participation pourra être alloué et révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération de l'organe délibérant du concédant prise au vu d'un rapport spécial établi par le concessionnaire et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 25 ci-après.

La modification de la participation financière du concédant pourra être envisagée dans les cas définis ci-après :

- en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant,
- en cas d'imprévision, reposant sur des évolutions des conditions économiques (crise économique) ou des sujétions techniques imprévues résultant d'événements induisant des difficultés d'exécution imprévisibles modifiant anormalement l'économie initiale du contrat et dont la cause est extérieure aux parties,
- en cas de modification du montant ou du mode de calcul de la subvention ANRU telle que prévue par la convention PNRQAD et ses avenants,
- en cas de cause juridique étrangère à l'intervention du concessionnaire résultant de la modification de la réglementation, de la réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU, de l'annulation de l'un des actes de procédure ou d'autres actes en l'absence de faute de l'aménageur.

Les subventions nouvelles de tiers qui seraient allouées en cours d'exercice au bénéfice direct du concessionnaire viendront en déduction du montant de cette participation financière du concédant.

#### **24.8 Avances de trésorerie**

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies par la loi. Le cas échéant, ces avances devront être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération et être en rapport avec les besoins réels de celle-ci, tels qu'ils sont mis en évidence par le compte rendu financier.

Ces avances pourront faire l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant qui précise le montant, la durée, l'échéancier de remboursement ainsi que la rémunération éventuelle de cette avance. Le bilan de mise en œuvre éventuelle de cette convention est présenté à l'assemblée délibérante du concédant en annexe du compte rendu annuel d'opération.

### **ARTICLE 25 - BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE**

#### **25.1 Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels**

Lors de la première année d'exercice, le concessionnaire établit au début de l'année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet de la présente convention, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours. Pour les années suivantes, le bilan prévisionnel apparaît dans le compte-rendu annuel.

De même, la première année, le concessionnaire établit en début d'année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. Pour les années suivantes, le bilan prévisionnel apparaît dans le compte-rendu annuel.

#### **25.2 Actualisation annuelle**

Pour les années suivantes, le concessionnaire établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ces données sont intégrées dans le compte rendu financier annuel défini ci-après.

### **ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES – BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE**

#### **26.1 Comptes propres de l'opération**

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession. Cette comptabilité doit être conforme aux prescriptions du plan comptable en vigueur.

#### **26.2 Compte-rendu d'activité**

Le concessionnaire adresse au concédant, pour examen, avant le 30 avril de chaque année, un compte-rendu annuel d'activité intégrant notamment les données suivantes :

- **Une note de conjoncture** relatant les conditions d'exécution des missions au cours de l'année écoulée, les opérations réalisées, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...), les incidents éventuels (contentieux...).

Ce compte rendu précise notamment les acquisitions foncières et les commercialisations réalisées ou en cours et explicite le montant des transactions correspondantes. Il indique le nombre de logements réalisés et un état prévisionnel ainsi que leur destination.

La note de conjoncture comporte également les informations relatives aux conditions techniques, juridiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

**- Un récapitulatif financier présentant :**

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ; en dépenses, les acquisitions de terrains et d'immeubles, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais d'études de toute nature, les indemnités prévues, les frais financiers et la rémunération de l'aménageur; en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles et les éventuelles participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement ;
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ; il fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant (sommes à rembourser ou avances à renouveler) et, le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant, détaillées avec leur ventilation et leurs échéances ;
- c) le tableau visé à l'article 23.1 des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- e) Un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- f) Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 24.8.

Ces dispositions sont applicables lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération mais aussi lorsque le concessionnaire bénéficie, avec l'accord préalable de celui-ci, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Il est rappelé que la loi oblige dans ce dernier cas le concessionnaire à rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Dès la communication des documents constituant le rapport annuel et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

En vue de permettre au concédant de décider :

- de la répartition en tranche annuelle de son éventuelle participation au coût de l'opération ;
  - des éventuelles avances de trésorerie annuelles qu'il consent à l'opération, justifiées par le besoin temporaire de l'opération ;
- l'aménageur établit chaque année, un tableau de bord prévisionnel des flux entre le concédant et le concessionnaire qu'il adresse à la collectivité en même temps que le compte rendu d'activités.

Le concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

## **ARTICLE 27 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

### **27.1 Calcul de la rémunération – part fixe et part variable**

Le concessionnaire dispose d'une part fixe de rémunération, substantielle, en complément de laquelle il tire une part variable de sa rémunération selon l'avancement des opérations. L'avancement des opérations est apprécié au regard d'un tableau d'objectifs annexé au présent contrat de concession et pouvant faire l'objet d'une actualisation dans le cadre d'un avenant établi sur la base du compte-rendu annuel à la collectivité.

La rémunération annuelle de l'aménageur est calculée ainsi, selon un principe d'intéressement au dépassement des objectifs : une part fixe estimée à X € et une part variable calculée selon la formule suivante :  $Y \times \max(1 ; \text{moyenne des trois ratios d'atteinte dans l'année des objectifs de : logements sociaux, logements en accession abordable à la propriété et conventionnement sans travaux})$ .

Calculée ainsi, la rémunération de l'aménageur est au minimum de X+Y euros par an, mais atteindra X+Yx1.5 M€ en cas de dépassement de 50% des objectifs fixés annuellement sur les logements sociaux, en accession abordable et les conventionnements.

Pour l'année 2014, avec une prise d'effet du contrat au plus tard au 1<sup>er</sup> juillet 2014, la rémunération de l'aménageur sera fixe.

Pour l'année 2015, la part fixe de la rémunération est de 756 750 € et la part variable de la rémunération est de 206 000€.

Les parts fixes et variables sont actualisées de 3% par an. La rémunération prévisionnelle de l'aménageur figure en annexe 3 du présent traité de concession, dans le compte prévisionnel de résultat opérationnel.

Pour l'année 2020, qui correspond à la clôture complète de l'opération, la rémunération de l'aménageur sera égale à une demi-année de plein fonctionnement, à laquelle s'ajoutera un forfait fixe de 70 000 euros pour la clôture financière de la concession.

La rémunération sera imputée mensuellement par l'aménageur à l'opération sous forme d'acomptes.

## **27.2 Charges réelles de l'aménageur**

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de l'opération mais seulement à imputer forfaitairement des rémunérations destinées à couvrir ses frais généraux.

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Les impôts et taxes applicables sur les exercices 2014 et suivants calculés sur les dépenses et recettes HT constatées dans l'opération seront affectés au bilan de l'opération.

## **ARTICLE 28 - GARANTIE DES EMPRUNTS**

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 25, mais à l'exclusion de relais exceptionnels de trésorerie, le concédant peut accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 26 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.



Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avance de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 31 ci-après.

## **TITRE VII**

### **DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 30 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 3, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 24.6 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

#### **ARTICLE 31 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE**

##### **31.1. Conditions de résiliation :**

###### **a) Résiliation simple - rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La décision de rachat a pour effet :

- le transfert au concédant de tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité. Le concessionnaire informe les titulaires des différents contrats de ce transfert au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat. Le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat,
- le transfert au concédant en pleine propriété de tous les biens immobiliers, propriété du concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération,
- le paiement par le concédant d'une indemnité telle que défini à l'article 33.3 au concessionnaire.

###### **b) Résiliation pour faute - Déchéance**

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

La résiliation aux torts de l'une ou l'autre emporte les effets suivants:

- tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité sont transférés au concédant. Le concessionnaire informe les titulaires des différents contrats de ce transfert au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat. Le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat,
- les biens immobiliers, propriété du concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération sont transférés en pleine propriété au concédant, dans les conditions de la transaction d'origine (montant d'acquisition augmenté des frais d'acte).

##### **31.2. Autres cas de résiliation unilatérale**

- a) Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.
- b) En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.
- c) Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

### **ARTICLE 32 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Dans le cas d'expiration de la présente convention à terme, le concédant doit, du seul fait de cette expiration, être subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par la Commune contractante et non encore revendus lui reviennent gratuitement (biens de retour) ;
- les ouvrages devant revenir au concédant à leur achèvement, notamment les réseaux non concédés, les voiries et espaces publics, lui seront remis gratuitement ;
- l'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement reviendra au concédant à la valeur d'achat du foncier augmenté des frais d'acte correspondant (biens de reprise) ; à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Commune contractante à leur achèvement ; ainsi, la Commune devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;
- le concédant devra reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant le concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail ;
- le concédant devra se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du concédant.

Toutefois, par convention expresse, sur demande du concédant et pour une durée qui ne saurait excéder 3 mois, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

### **ARTICLE 33 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

A l'expiration de la présente concession, pour quelque motif que ce soit et quelque terme que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

#### **33.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :**

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, et compte tenu que le risque financier de l'opération est à la charge de la Commune contractante, il devra être établi

un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances.

Si le solde d'exploitation est positif, la société est débitrice de son montant ; s'il est négatif, la Commune contractante est débiteur de son montant à titre de participation.

Si le solde des financements repris par la Commune contractante est positif, l'aménageur cocontractant doit à la Commune contractante le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Commune contractante.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice et le cas échéant dans les conditions prévues à l'article 31.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont l'aménageur cocontractant pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la Commune contractante, sauf cas visé à l'article 31.1 sur les pénalités.

### **33.1.1 Solde d'exploitation**

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

### **33.1.2 Solde des financements repris par le concédant.**

EN RESSOURCES

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts. Les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 31.3.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

### **33.2 Opérations de liquidation :**

Après l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation: transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Ces opérations devront être effectuées dans un délai de six mois.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

### **33.3 Calcul des indemnités :**

Les indemnités dues au concessionnaire en cas de résiliation sans faute de sa part ou de rachat, sont définies de la manière suivante :

Le concédant devra au concessionnaire une indemnité égale à 50% de la rémunération dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base

des dépenses et recettes HT attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA.

En outre, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à la Société une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

**33.4 Modalités de règlement :**

Le montant de cette indemnité sera versé, déduction faite de la participation financière du concédant non utilisée et des paiements correspondant à l'exécution de la garantie accordée le cas échéant pour financer l'opération, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

**ARTICLE 34 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS**

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du concédant, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le concédant, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. Les contrats conclus entre le concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

## **TITRE VIII**

### **DISPOSITIONS DIVERSES : APPLICATION DE LA CONCESSION**

**ARTICLE 35** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

#### **ARTICLE 36 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution de la présente convention, la Ville de Bordeaux désigne le Maire comme son représentant avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment :

- pour participer au comité de suivi dans le cadre de l'Atelier du Centre ou de toute autre instance de gouvernance du Centre s'y substituant ;
- pour donner l'avis du concédant sur les opérations de recyclage visées à l'article 2.1.2,
- pour donner agrément des modalités de cessions dans les conditions prévues à l'article 13.1.

#### **ARTICLE 37 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, du concédant ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les contrats passés avec les prestataires en font mention.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Par ailleurs, afin de pouvoir être intégrées au Système d'Information Géographique (SIG) de la ville de Bordeaux, toutes les données cartographiques et statistiques qui ont été recueillies et traitées devront accompagner les rendus. Le concessionnaire devra ainsi transmettre au concédant, l'ensemble des données brutes et traitées ainsi que les rendus cartographiques sous format numérique dans leur format d'origine et les données attributaires au format Excel.

#### **ARTICLE 38 – NOTIFICATIONS**

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **ARTICLE 39 – LITIGES**

Tout litige portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement sera de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

#### **ARTICLE 40 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente convention est passée sous la condition suspensive suivante :

- caractère définitif (purgé de tout recours ou retrait administratif) de la délibération du Conseil Municipal approuvant le choix du concessionnaire aménageur et du contrat de Traité de concession d'aménagement.

#### **ARTICLE 41 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'application de la présente concession les parties font élection de domicile en la Mairie de Bordeaux pour la commune et à l'adresse du siège social de la société pour le concessionnaire.

Fait à Bordeaux le

Pour la Commune, le Maire,

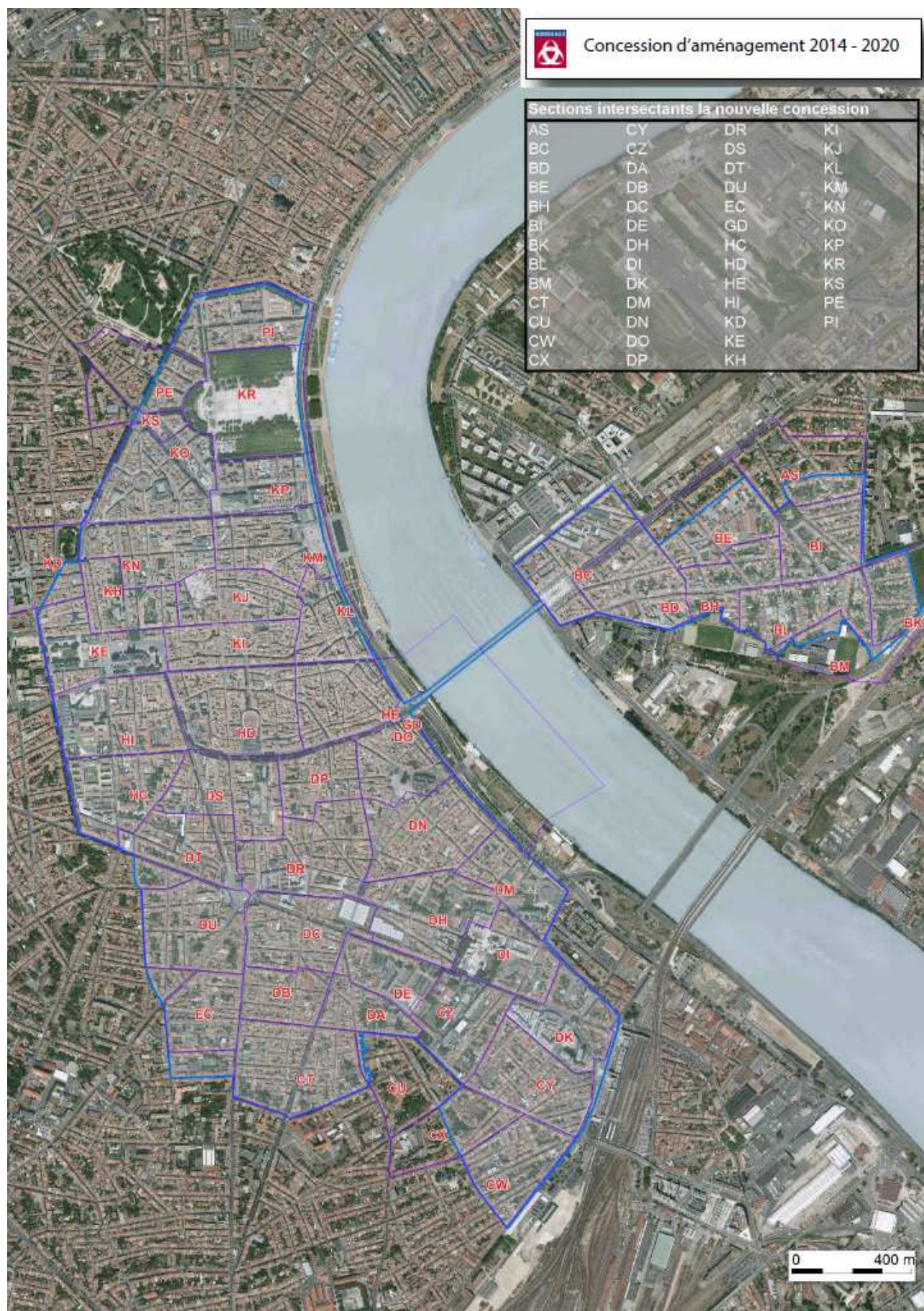
Pour le Concessionnaire, le Directeur Général

## **ANNEXES :**

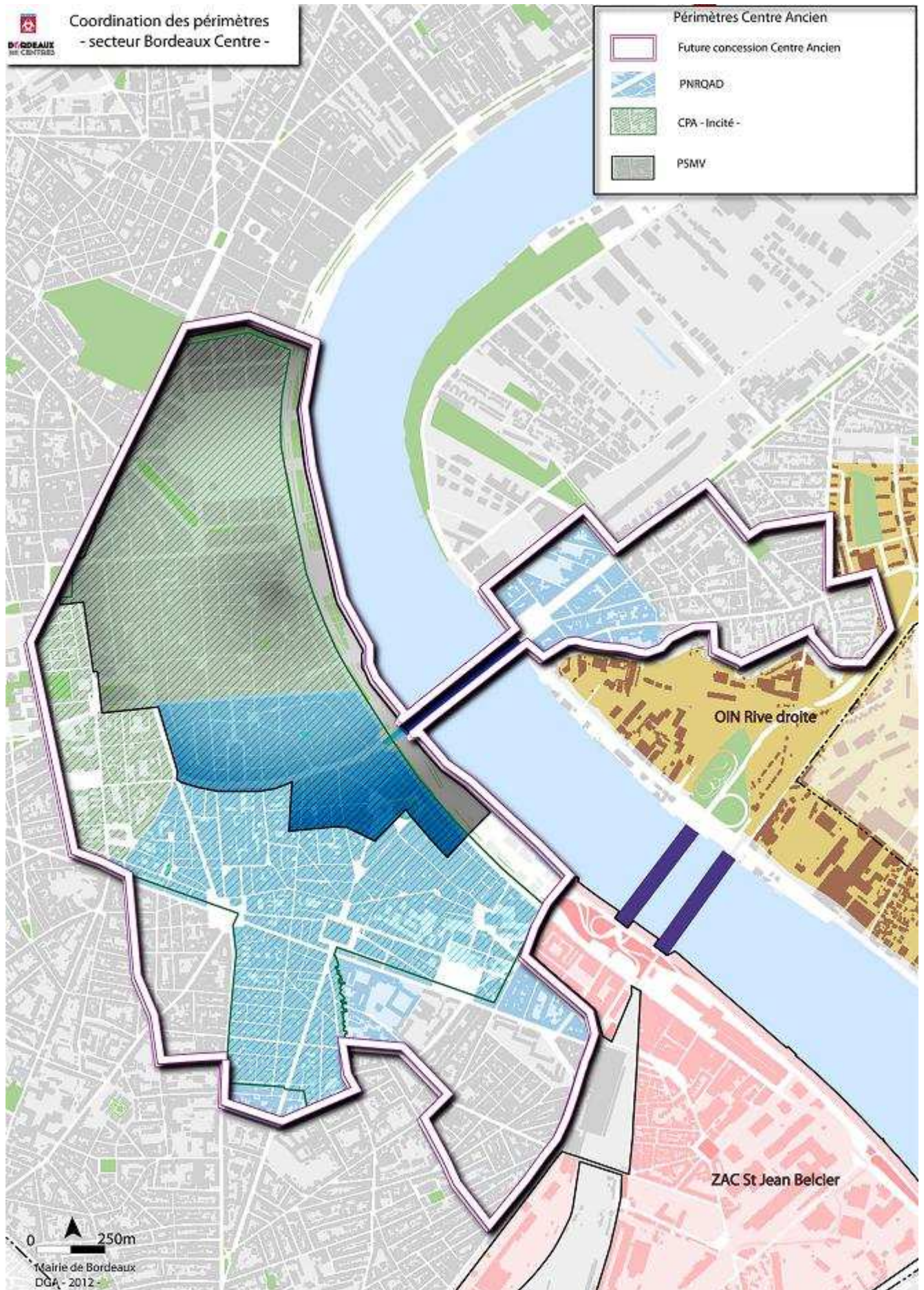
1. Périmètre de la concession
2. Articulation du périmètre de la concession avec les périmètres de projet
3. Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur,
4. Plan de trésorerie prévisionnel de l'aménageur
5. Liste des biens à acquérir et des contrats de prestations intellectuelles, de services et de travaux à reprendre par le concessionnaire dès prise d'effet du présent contrat,
6. Tableau récapitulatif des objectifs
7. Tableau annuel d'objectifs servant de base au calcul de la part variable de la rémunération de l'aménageur
8. Cartographie des immeubles en DUP travaux à la date de prise d'effet du présent contrat
9. Organisation du suivi des dossiers entre Commission du centre ancien et Atelier du Centre



# Annexe 1 : Périmètre de la concession



## Annexe 2: articulation du périmètre de la concession avec les périmètres de projet en centre ancien



Annexe 3 : Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur - Produits

CPRO consolidé	TOTAL Concession	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	6 mois
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>31 957 841</b>	698 000	7 728 109	4 287 199	5 790 196	5 567 456	6 263 091	1 623 791							
Logement social	5 936 251	68 000	1 308 980	1 111 475	649 459	662 448	1 124 097	1 011 791							
Accession à la propriété	8 520 255	630 000	4 428 295	827 502	852 327	877 897	904 234	0							
Locatif privé à réhabiliter	9 039 606	0	1 990 834	2 348 222	1 564 290	1 207 647	1 316 614	612 000							
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729	0	0	0	2 724 120	2 819 464	2 918 145	0							
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>3 966 109</b>	0	1 121 223	182 740	0	0	2 662 146	0							
Commerces & activités écos	2 459 886	0	0	182 740	0	0	2 277 146	0							
Autres locaux	1 121 223	0	1 121 223	0	0	0	0	0							
Locaux résidentiels	385 000	0	0	0	0	0	385 000	0							
Stationnements	0	0	0	0	0	0	0	0							
<b>Gestion temporaire</b>	<b>874 676</b>	48 000	93 989	130 514	168 462	207 876	225 835	0							
Logements	470 769	48 000	81 239	82 863	84 521	86 211	87 935	0							
Commerces	403 907	0	12 750	47 650	83 942	121 665	137 900	0							
Autres Produits	0	0	0	0	0	0	0	0							
<b>Subventions</b>	<b>3 083 918</b>	281 708	523 672	582 928	469 574	469 574	469 574	286 888							
ANRU PNRQAD	2 226 443	175 000	420 775	400 000	340 000	340 000	340 000	210 668							
CUB PNRQAD	857 475	106 708	102 897	182 928	129 574	129 574	129 574	76 220							
Autres subventions	0	0	0	0	0	0	0	0							
<b>Participation au bilan Ville de Bordeaux + CUB</b>	<b>13 200 000</b>	4 200 000	1 200 000	1 200 000	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000							
<b>Produits financiers</b>	<b>66 920</b>	5 537	14 005	9 628	766	548	19 544	16 893							
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>53 149 464</b>	<b>5 233 245</b>	<b>10 680 997</b>	<b>6 393 008</b>	<b>10 628 998</b>	<b>7 445 454</b>	<b>10 840 190</b>	<b>1 927 572</b>							

Annexe 3 : Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur – Charges et résultat

C PRO consolidé	TOTAL Concession		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
			6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	6 mois
<b>Etudes pré opérationnelles</b>	<b>429 726</b>		36 000	74 160	76 385	78 676	81 037	83 468	0					
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		12 500	25 750	26 523	27 318	28 138	28 982	0					
Assistance foncière & procédures	119 368		10 000	20 400	21 218	21 855	22 510	23 185	0					
Assistance juridique	59 684		5 000	10 300	10 609	10 927	11 255	11 593	0					
Diagnostics techniques	101 463		8 500	17 510	18 035	18 576	19 134	19 708	0					
<b>Acquisitions foncières</b>	<b>30 935 295</b>		13 876 000	5 764 338	4 713 674	4 753 872	1 627 412	0						
Logement social	11 813 531		5 065 327	2 047 708	1 934 901	1 983 274	762 321	0						
Accession à la propriété	5 914 916		4 616 730	373 100	382 428	391 988	150 670	0						
Locailt privé à réhabiliter	10 472 172		3 740 878	2 290 880	1 835 652	1 881 543	723 218	0						
Activités écots & autres	1 429 754		241 990	341 325	349 858	358 605	137 977	0						
Locaux résidentiels (bicyclettes, coeur lot...)	748 949		142 855	532 550	73 544	0	0	0						
Frais d'acquisition	555 974		48 240	178 775	137 291	138 462	53 226	0						
<b>Relogement, accompagnement social</b>	<b>341 732</b>		37 500	69 525	71 147	64 623	66 098	32 839	0					
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		37 500	54 075	55 697	49 173	50 648	17 389	0					
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	77 250		0	15 450	15 450	15 450	15 450	15 450	0					
<b>Gestion intercalaire</b>	<b>1 134 445</b>		136 660	228 520	183 875	189 391	195 073	200 925	0					
Protection patrimoniale, surveillance	149 210		12 500	25 750	26 523	27 318	28 138	28 982	0					
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		110 255	174 125	127 849	131 685	135 635	139 704	0					
Charges de copropriété	165 981		13 905	28 644	29 504	30 389	31 300	32 239	0					
<b>Réhabilitations</b>	<b>9 845 759</b>		1 438 511	2 349 862	1 981 191	1 855 734	1 911 688	308 773	0					
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806		0	334 273	338 908	163 909	168 826	173 891	0					
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		1 286 264	1 648 978	1 130 654	1 164 574	1 199 511	0						
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0	64 375	176 640	181 939	187 397	72 455	0					
Honoraires techniques	1 314 692		152 248	302 237	263 957	271 876	280 032	44 342	0					
Frais de commercialisation	238 474		0	0	71 032	73 436	75 921	18 085	0					
<b>Communication</b>	<b>295 445</b>		22 500	46 350	47 741	49 173	50 648	52 167	26 866					
Divers	214 874		15 000	30 900	31 827	32 782	33 765	34 776	35 822					
<b>Rémunération concessionnaire</b>	<b>6 208 611</b>		462 500	952 750	1 002 551	1 032 627	1 063 606	1 072 829	622 249					
Part forfaitaire	4 859 941		462 500	746 750	769 153	792 227	815 994	840 474	432 844					
Part variable	1 278 670		0	206 000	233 398	240 400	247 612	231 855	119 405					
Forfait clôture opération	70 000		0	0	0	0	0	0	70 000					
<b>TVA sur marge</b>	<b>2 410 559</b>		28 590	471 773	205 475	471 559	487 631	735 346	10 185					
Frais financiers	1 484 452		144 605	288 637	294 736	276 734	256 474	208 579	14 688					
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>53 300 897</b>		16 197 866	10 276 816	8 608 601	8 805 170	5 973 431	2 729 204	709 809					
<b>RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)</b>	<b>-151 433</b>		-10 964 620	404 181	-2 215 593	-1 176 172	1 472 023	8 110 985	4 217 762					



# Annexe 5 : Liste des biens à acquérir par le concessionnaire et contrats de maîtrise d'œuvre à reprendre

N°	Voie	année vente	Destination immeuble	Montant de cession à terminaison			Prix TTC	Prix d'achat initial	Montant de transfert du stock	Programme		Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert
				post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC				logements	m2 surface activée			
16/10/2013														
49	Carpentier	post CPA	Accession	2 270 265	248 527	2 270 265	915 083	2 092 467	9	voir état actuel	919 093	MMD, Moe, BCT, SPS, DO, travaux	Procédure en cours au transfert	
8+10	G Philippe	post CPA	Accession	350 000	-	350 000	292 000	474 940	6		298 000	Moe, BCT, SPS, DO, travaux		
107-108	Kleber	post CPA	Accession	930 000	-	930 000	730 000	565 864	4		270 000	Moe, BCT, SPS, DO, travaux		
26	Planterose	post CPA	Accession	372 000	62 000	372 000	339 629	200 308	1		39 628	Moe, BCT, SPS, DO	DUP RI	
20	Renière	post CPA	Accession	258 000	28 500	258 000	175 509	417 505	1		118 500	Moe, BCT, SPS, DO	DUP RI	
69	Sauvageau	post CPA	Accession	280 000	28 500	280 000	169 932	196 000	1		108 932	Moe, BCT, SPS, DO, travaux	DUP RI	
43	Victor Hugo	post CPA	Accession	800 000	-	800 000	488 000	533 146	4		488 000			
				5 058 293	387 817	5 058 293	2 239 154	4 480 230	26		2 239 154			
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
183	Bouquière	post CPA	Logt social	665 000	-	665 000	390 000	845 620	7	175	logement en modification	compromis vente Mesolia	DUP RI	
25	Cloître	post CPA	Logt social	382 000	-	382 000	163 945	248 419	3	60				
8	D Gradis	post CPA	Logt social	148 500	10 185	158 685	139 000	182 177	2		139 000		DUP	
8	Hamel	post CPA	Logt social	128 000	-	128 000	470 000	1 049 750	5		470 000	Compromis vente Grande H	DUP	
20-26	Leupold	post CPA	Logt social	95 000	-	95 000	91 354	136 481	8		91 384	compromis vente Domatoch		
32	Nercean	post CPA	Logt social	52 200	-	52 200	78 750	223 287	4		promesse de vente			
30	Nercean	post CPA	Logt social	47 250	-	47 250	61 250	inclus in 33 Nercean			promesse de vente			
14	Observance	post CPA	Logt social	448 400	-	448 400	248 623	370 930	8		248 623			
8	Renière	post CPA	Logt social	112 000	-	112 000	160 000		4		intégration en cours			
17	Renière	post CPA	Logt social	68 000	-	68 000	138 600	178 683	3		139 800	Compromis vente Grande H	DUP RI	
61	Sauvageau	post CPA	Logt social	217 500	-	217 500	420 000	inclus in 9 Hamel			logement en attente		DUP	
71	Sauvageau	post CPA	Logt social	168 300	-	168 300	281 500	328 875	5	150	logement en attente		DUP	
8	Sollet	post CPA	Logt social	2 539 550	10 185	2 539 835	3 835 552	4 394 702	3	385	logement en attente		DUP	
									52		1 534 952			
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
23	Bouliers	post CPA	Locatif privé	488 000	-	488 000	559 700	640 348	6		559 700		DUP RI	
38	Carpentier	post CPA	Locatif privé	115 200	-	115 200	80 828	80 828	2		80 828		DUP	
10	de la Sau	post CPA	Locatif privé	180 000	-	180 000	210 000	234 000	1	50	logement en attente		DUP RI	
76	Faures	post CPA	Locatif privé	494 100	-	494 100	289 654	413 002	5	118			DUP RI	
35	Fusterie	post CPA	Locatif privé	170 200	-	170 200	51 500	80 371	1		51 500		DUP RI	
27	Maubec	post CPA	Locatif privé	343 200	-	343 200	500 000		6	110	erros post CPA		DUP expro	
8	Mauriac	post CPA	Locatif privé	108 000	-	108 000	160 000	107 350	1		100 000		DUP RI	
8	Planterose	post CPA	Locatif privé	253 800	-	253 800	196 000	230 254	3		196 000			
24	Planterose	post CPA	Locatif privé	322 000	-	322 000	485 000	521 500	6		logement en modification			
20	Renière	post CPA	Locatif privé	236 000	31 160	236 000	80 200	inclus dans accession	1		80 200		DUP RI	
21	Rousselle	post CPA	Locatif privé	612 000	-	612 000	315 000	435 026	7		315 000			
Immeuble à acquérir		post CPA	Locatif privé	366 000	3 822	369 822	330 000	342 900	5		prevision			
				3 678 500	34 982	3 682 322	3 784 554	3 085 678	44	278	1 659 554			
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
local		post CPA	Activité eco	170 000	12 740	182 740	100 000	118 960		100	prevision			
				170 000	12 740	182 740	100 000	116 950	0	100				
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
48	Carpentier	post CPA	Equipement	1 121 223	150 529	1 121 223	303 907	142 855		388	303 907	MMD, Moe, BCT, SPS, DO, travaux	Procédure en cours au transfert	
66	Faures	post CPA	Equipement	1 121 223	-	1 121 223	16 500	142 855		23 400	23 400		DUP expro	
68	Faures	post CPA	Equipement	1 121 223	150 329	1 121 223	343 807	inclus in 68 Faures			logement en attente		DUP expro	
				1 121 223	150 329	1 121 223	343 807	142 855		327 207				
				12 558 668	576 053	12 681 415	9 705 067	12 220 455	122	843	5 760 067			

## **Annexe 6 : Récapitulatif des objectifs**

### **Finalisation des opérations liées à la reprise du stock de l'actuelle CPA 2002-2014**

La reprise de ce stock doit permettre la production d'ici fin 2016 de :

- 28 logements en accession à la propriété,
- 52 logements sociaux
- 44 logements en locatif privé avec un tiers de loyers encadrés
- 843 m<sup>2</sup> de locaux d'activités incluant un équipement public (théâtre)

### **Lutte contre le mal-logement**

- Suivi des 465 logements en DUP sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan,
- Lancement de DUP sur 30 à 50 immeubles sur la durée de la concession, sur les secteurs justifiant une intervention publique,

### **Accompagnement de la dynamique immobilière**

- 120 logements sociaux sur le périmètre PNRQAD (essentiellement par recyclage foncier),
- 5 remises sur le marché d'immeubles vacants au-dessus de locaux d'activités occupés sur le PRI Ste Catherine
- 180 logements à loyer conventionné sans travaux (y compris intermédiaire)
- 150 ménages primo-accédants à la propriété sous condition de ressources, dont 50 maximum en recyclage foncier avec déficit limité,
- au maximum 72 logements à loyer libre et encadré en recyclage foncier
- Remise sur le marché de 2500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux vacants
- Création de deux nouvelles bicycletteries,
- Suivi global de 1200 logements en réhabilitation (rôle de conseil et de contrôle)

Le total des acquisitions représente 294 logements représentant environ 74 immeubles dont 31 acquis au début de la concession (soit 122 logements) et un volume lissé d'environ 43 immeubles (soit 172 logements) par an sur les quatre premières années de la concession, les deux dernières devant viser la clôture de l'opération en 2020.

**Annexe 7 : Tableau annuel d'objectifs sur le logement social, l'accèsion abordable à la propriété et le conventionnement sans travaux, servant de base au calcul de la part variable de la rémunération**

<b>Année civile</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
<b>Logements sociaux en recyclage foncier (hors stock CPA)</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>85</b>
<b>Accédants aidés à la propriété en recyclage foncier</b>	<b>0</b>		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Logements conventionnés sans travaux</b>		<b>30</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>15</b>	<b>180</b>

Les logements peuvent être comptabilisés à partir du moment où la programmation est achevée par l'opérateur et validée par la collectivité, sur la base d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou le cas échéant, d'une demande de financement ou de conventionnement.

Le solde des objectifs est visé à travers l'action de la Commission du centre ancien et l'accompagnement des porteurs de projet.

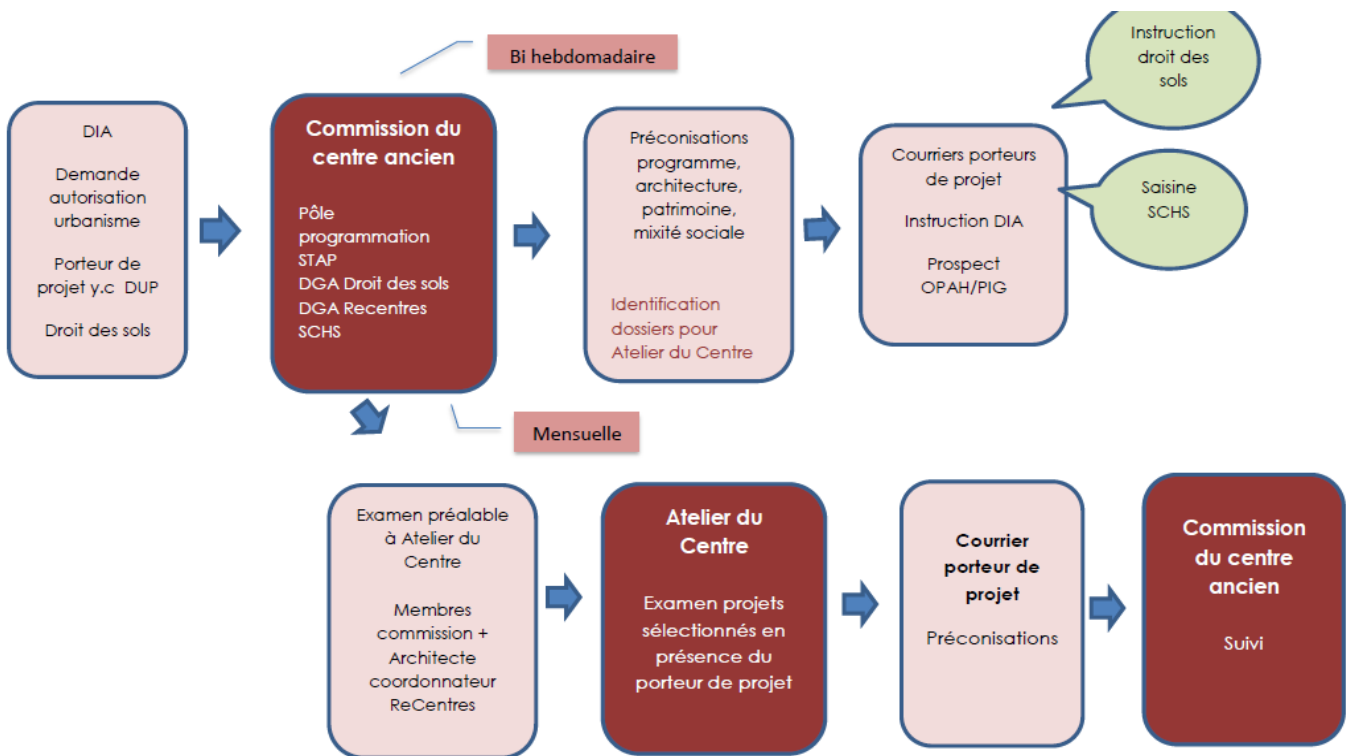


# Annexe 8 – Cartographie des immeubles en DUP travaux dans le périmètre de la concession

## Ilots FAURES - GENSAN et FUSTERIE CARTOGRAPHIE DES IMMEUBLES EN DUP



**Annexe 9 : organisation du suivi des dossiers entre Commission du centre ancien et Atelier du Centre**



**D-2014/214**

**Société Incité. Emprunt de 15 000 000 euros auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes. Garantie de la Ville. Autorisation**

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La mise en place en 2002 d'une Convention Publique d'Aménagement du Centre Historique de Bordeaux passée avec Incité arrive à échéance le 30 juin 2014. Pour poursuivre la démarche de renouvellement du Centre Historique de Bordeaux, la Ville de Bordeaux a désigné Incité, dont le siège social est situé 101 cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX, nouveau concessionnaire pour la période d'aménagement 2014-2020.

A cet effet, l'attribution du marché relatif à la concession d'aménagement pour la requalification du Centre Historique de Bordeaux à la société Incité et la signature du contrat de concession ont fait l'objet d'une délibération distincte au présent conseil municipal.

Afin de financer cette opération d'aménagement sur la période 2014-2020, et de reprendre les droits et obligations de l'actuelle Convention Publique d'Aménagement (notamment le transfert du stock en cours), Incité sollicite la garantie de la Ville de Bordeaux à 100 % pour le remboursement en intérêt et en capital d'un emprunt de 15 000 000 euros.

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Prêteur	Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes
Emprunteur	Incité Bordeaux La Cub
Montant	15 000 000 euros
Durée	6 ans
Taux fixe	1,80 % annuel
Date de versement	Date limite : dans les 3 mois à compter de la signature du contrat de prêt par le prêteur
Amortissement du capital	Constant, progressif ou à la carte
Périodicité	Annuelle
Calcul des intérêts	Base de calcul 30/360
Paiement des échéances	A terme échu
Remboursement anticipé	Possible partiel ou en totalité à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 30 jours ouvrés et le paiement d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de l'OAT dont la durée de vie moyenne résiduelle est la plus proche de celle de la phase taux fixe
Commission d'engagement	0,05 % du capital emprunté

Compte tenu de l'intérêt de ce projet pour notre collectivité, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir répondre favorablement à la requête qui vous est présentée, et d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général de Collectivités Territoriales

Article 1 :

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du contrat de prêt contracté par l'emprunteur d'un montant total de 15 000 000 euros et dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2.

Article 2 :

Les principales caractéristiques du prêt sont :

Prêteur	Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes
Emprunteur	Incité Bordeaux La Cub
Montant	15 000 000 euros
Durée	6 ans
Taux fixe	1,80 % annuel
Date de versement	Date limite : dans les 3 mois à compter de la signature du contrat de prêt par le prêteur
Amortissement du capital	Constant, progressif ou à la carte
Périodicité	Annuelle
Calcul des intérêts	Base de calcul 30/360
Paiement des échéances	A terme échu
Remboursement anticipé	Possible partiel ou en totalité à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 30 jours ouvrés et le paiement d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de l'OAT dont la durée de vie moyenne résiduelle est la plus proche de celle de la phase taux fixe
Commission d'engagement	0,05 % du capital emprunté

Article 3 :

La garantie de la Ville de Bordeaux est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur simple notification de l'impayé par lettre missive de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes, la Ville de Bordeaux s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

Le Conseil Municipal autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes et l'emprunteur, à signer la convention à intervenir entre la Ville de Bordeaux et Incité réglant les conditions de la garantie et à signer tout document afférent à cette opération.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

Non Participation au Vote de Mme Elizabeth TOUTON, Mme Emilie KUZIEW et Mme Anne-Marie CAZALET

**MME MIGLIORE.** -

Société InCité – Emprunt de 15.000.000 d’euros auprès de la Caisse d’Epargne Poitou Charentes.  
Garantie de la Ville.

Délibération présentée par M. Nicolas FLORIAN

Ne participent pas au vote Mme TOUTON, Mme KUZIEW, Mme CAZALET.

**M. FLORIAN.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, tout a été dit dans votre présentation très succincte.  
Effectivement il s’agit pour notre collectivité de garantir un emprunt de 15 millions d’euros pour les opérations d’InCité.

On garantit d’ailleurs à 100%, alors qu’on n’est pas le seul actionnaire d’InCité.

**M. LE MAIRE.** -

Qui souhaite s’exprimer là-dessus ?

Personne.

Pas d’oppositions ?

Pas d’abstentions ?

(Aucune)

# CONVENTION

Entre

**La VILLE DE BORDEAUX**

Et

**INCITE**

Entre les soussignés :

Monsieur le Maire de la Ville de Bordeaux agissant au nom de ladite Ville de Bordeaux, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal de Bordeaux en date du \_\_\_\_\_, reçue par Monsieur le Préfet de la Gironde le

d'une part,

Monsieur JN. GALVAN, Directeur Général de InCité, dont le siège social est situé 101 cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX, habilité aux fins des présentes par le Conseil d'Administration du 4 mars 2014.

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1 :**

La Ville de Bordeaux garantit à hauteur de 100 % le remboursement de l'ensemble des sommes en capital, intérêts, intérêts de retard, frais et accessoires d'un prêt de 15 000 000 d'euros que InCité souhaite contracter auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes.

Ce prêt permet le financement de l'opération d'aménagement sur la période 2014–2020, et de reprendre les droits et obligations de l'actuelle Convention Publique d'Aménagement (notamment le transfert du stock en cours).

## **Article 2 :**

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Prêteur	Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes
Emprunteur	Incité Bordeaux La Cub
Montant	15 000 000 euros
Durée	6 ans
Taux fixe	1,80 % annuel
Date de versement	Date limite : dans les 3 mois à compter de la signature du contrat de prêt par le prêteur
Amortissement du capital	Constant, progressif ou à la carte
Périodicité	Annuelle
Calcul des intérêts	Base de calcul 30/360
Paiement des échéances	A terme échu
Remboursement anticipé	Possible partiel ou en totalité à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 30 jours ouvrés et le paiement d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de l'OAT dont la durée de vie moyenne résiduelle est la plus proche de celle de la phase taux fixe
Commission d'engagement	0,05 % du capital emprunté

**Article 3 :**

La garantie de la Ville de Bordeaux est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur simple notification de l'impayé par lettre missive de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, la Ville de Bordeaux s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4 :**

Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoins, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt

**Article 5 :**



Le Conseil Municipal autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes et l'emprunteur.

**Article 6 :**

La Ville de Bordeaux sera mise en possession, dès leur établissement, des tableaux d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances d'intérêt et d'amortissement.

InCité s'engage à prévenir le Maire de Bordeaux deux mois au moins à l'avance de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances, et lui demander de les régler en ses lieu et place.

Les décaissements ainsi faits par la Ville de Bordeaux seront imputés à un crédit ouvert à cet effet.

Ils seront remboursés par la société InCité dès que celle-ci sera en mesure de le faire. Elle devra donc prendre toutes dispositions utiles pour apurer sa dette dans les moindres délais tout en assurant l'équilibre de son exploitation.

**Article 7 :**

Les opérations poursuivies par la société InCité, au moyen des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie précitée, seront retracées dans des comptes spéciaux ouverts dans la comptabilité existante, et arrêtés à la fin de chaque année.

**Article 8 :**

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société InCité,

Il comportera :

*Au crédit* : le montant des versements effectués par la Ville de Bordeaux en vertu des articles 1 et 2, majorés des intérêts calculés sur la base du taux des emprunts consentis par la Caisse des Dépôts aux départements et communes, au jour où lesdits versements ont été effectués.

*Au débit* : le montant des remboursements effectués par la société InCité.

**Article 9 :**

A toute époque, la société InCité devra mettre à la disposition de représentants désignés par le Maire de Bordeaux, toutes pièces justificatives et livres comptables permettant d'effectuer l'examen de sa comptabilité, et, d'une manière générale, de s'assurer de la régularité de ses opérations.

Le rapport annuel sur la situation de la société, ainsi que les budgets et comptes, devront être adressés chaque année, dès leur approbation par la société InCité à Monsieur le Maire de Bordeaux.

Les représentants du Maire de Bordeaux procéderont, au moins une fois par an, à la vérification des opérations et des écritures de la société, d'après les comptes rendus moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée, et le projet de budget en cours.

**Article 10 :**

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts qui en font l'objet, et s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances soit soldé.

**Article 11 :**

Tous les droits ou frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge de la société InCité.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Bordeaux  
L'Adjoint au Maire

Pour InCité Bordeaux La Cub  
Le Directeur Général

**D-2014/215****Salles de danse Zac Ginko. Construction. Approbation de l'avant-projet définitif. Avenant au marché de maîtrise d'oeuvre. Autorisation.**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° D-2012/447 du 24 septembre 2012, vous avez désigné le lauréat du concours et attribué le marché de maîtrise d'œuvre pour la construction des salles de danse au Groupement COBE (architecte mandataire)/SAADA/MARKI/DABILLY et INGECOBAT pour un coût prévisionnel des travaux évalué à 3 093 645,00 euros HT -valeur mars 2011-.

Le Maître d'œuvre vient de remettre l'Avant-Projet Définitif dont le contenu a été examiné et validé par les services concernés.

Le coût des travaux a été estimé à **3 498 753,84 Euros HT**.

Aussi, l'avenant au marché de maîtrise d'œuvre, nécessaire à ce stade des études, porte donc sur les modifications suivantes :

- Mise en place de panneaux photovoltaïques
- Aménagement du foyer (anciennement restaurant)
- Rafraîchissement des studios de danse
- Aménagement et adaptation circulations intérieures
- Mise en œuvre d'une cloison mobile acoustique au R + 2

	<b>Montant en € HT</b>
Montant initial du marché	361 956,47
Montant du présent avenant	16 204,50
<b>Nouveau montant du marché</b>	<b>378 160,97</b>

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, à

- approuver l'Avant-Projet Définitif
- signer l'avenant précité correspondant au marché précité en application de l'article 20 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, fonction 823 – compte 2313

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/216**

**Réaménagement de l'espace Saint-Michel. Avenant au marché de maîtrise d'œuvre M100224. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la mise en concurrence en procédure de concours, l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée de l'agence Obras Architectes, du bureau d'études ARCADIS et d'Horizons Paysages a été retenue pour assurer la maîtrise d'œuvre relative au réaménagement de l'espace Saint-Michel pour un montant de 8 700 000 euros HT. A l'étape du dossier projet, par délibération n° D-2011/530 du 26 septembre 2011, des modifications relatives aux mobiliers d'éclairage et à l'intégration d'une aire de jeux pour compléter l'aménagement ont porté ce montant à 1 071 924,80 euros HT.

Les travaux d'aménagement des espaces publics de l'espace Saint-Michel ont démarré le 26 août dernier pour une durée de 21 mois, selon le phasage mis au point.

Des modifications du projet sont rendues aujourd'hui nécessaires. Elles impliquent un travail complémentaire de conception de la part de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Il s'agit :

-de la redéfinition du projet et des structures d'appui autour du ginkgo, rendue nécessaire du fait de la situation géographique des racines, qui ont diffusé sur l'ensemble du site, sous et sur les structures existantes, et qui posent problème pour l'installation de la grille et des emmarchements initiaux.

Une expertise complémentaire, menée par l'expert prestataire de la Ville à l'initiative de la commune, a confirmé la nécessité d'une protection et d'un projet s'adaptant à la réalité racinaire de cet arbre exceptionnel.

Ces difficultés ne pouvaient être appréhendées plus tôt. Elles ont été mises au jour lors des premières démolitions entre la basilique et la flèche.

-de la redéfinition du projet autour de la flèche, compte tenu des exigences de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques, qui est en train de mener un diagnostic sur la flèche. De plus, le décaissement effectué à l'occasion du démarrage des travaux d'aménagement autour des contreforts de la flèche montre des ouvrages en pied de flèche fortement dégradés, à restaurer dans leur intégralité. Cela implique la nécessité de réaliser un aménagement réversible sur ce secteur, afin de permettre des travaux de restauration sur l'ouvrage sans endommager les espaces publics à proximité.

La maîtrise d'œuvre doit donc proposer un nouveau parti d'aménagement, plus léger mais intégrant néanmoins les ouvrages d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales indispensables au bon fonctionnement du site.

-de reprises du planning général de l'opération étant donné les modifications à apporter. Ces dernières génèrent en effet une organisation différente des travaux dans le périmètre de la phase 1, (les places autour de la basilique et de la flèche), en maintenant les délais globaux de l'opération y compris ceux de la phase 1, qui doit être livrée en novembre pour le retour du marché.

-de missions complémentaires de présentation et d'assistance auprès de la Ville pour répondre aux interrogations de la Communauté Urbaine liées au choix de la variante de pose des pavés, impliquant des réunions techniques et un voyage d'études à Angers pour visualiser cette technique déjà mise en œuvre là-bas.

Ces interventions entraînent des modifications des conditions précédentes du marché de maîtrise d'œuvre qu'il convient d'intégrer dans le cadre d'un avenant.

L'impact global sur les coûts a été négocié à 40 700 euros HT, ce qui porte le montant du marché à 1 112 624,80 euros HT.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, après avis de la Commission d'Appel d'Offres, à signer l'avenant précité en application de l'Article 20 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, fonction 824 – compte 6226.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**M. GAUTE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, il s'agit d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre.

- Suite à la redéfinition du projet et des structures d'appui autour de l'arbre ginkgo, rendue nécessaire du fait de la situation géographique des racines,

- Suite à la redéfinition du projet autour de la flèche compte tenu des exigences de l'Architecte des Bâtiments de France,

par voie de conséquence, après négociation, nous portons l'avenant du marché de négociation pour 40.700 euros H.T.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. ROUYEYRE

**M. ROUYEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, très rapidement trois points.

Le premier, je suis heureux car cette délibération écrit noir sur blanc la date à laquelle les travaux ont commencé, c'est-à-dire fin août, contrairement à ce que nous disait M. ROBERT au Conseil Municipal précédent l'été.

J'en suis ravi puisque dans cette enceinte on me traitait de menteur quand j'expliquais simplement qu'ils n'avaient pas encore commencé, comme les riverains nous le faisaient également observer. « Mais si, tout était démarré ». Cette délibération fixe bien la date du début des travaux.

Deuxième élément, on constate encore une fois que ce projet n'a pas été très bien pensé. Qu'en plus du retard dont sont victimes les commerçants et les riverains on s'aperçoit qu'il y a des suppléments qui n'ont pas été prévus. Je tiens à le souligner.

Troisième point, j'aimerais savoir, maintenant que vous êtes aux manettes, où on en est de l'indemnisation des commerçants de Saint Michel ?

Je suis sûr que vous nous apporterez une réponse efficace à ce sujet. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROBERT

**M. ROBERT.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, on va finir ce Conseil Municipal en beauté.

Concernant cet avenant et concernant la date du début des travaux, comme vous aimez les petites polémiques je vais répondre à votre niveau.

Les cabanes de chantier sont arrivées sur la place le 5 juillet. Il y a une phase de préparation à tous chantiers, mais comme vous ne le savez pas, je vous le répète.

Et le marteau piqueur est arrivé fin août.

**M. LE MAIRE.** -

Il a commencé à faire du bruit à quelle date ?

**M. ROBERT.** -

Fin août, Monsieur le Maire.

**M. LE MAIRE.** -

A quelle heure ?

**M. ROBERT.** -

Je n'étais pas là, Monsieur le Maire. Je suis désolé.

**M. LE MAIRE.** -

L'heure c'est important...

**M. ROBERT.** -

Je suis sûr que les gens qui nous écoutent doivent être passionnés par ce qu'ils entendent.

Donc 5 juillet, fin août, M. ROUYEYRE, comme vous voulez. Les cabanes de chantier sont arrivées le 5 juillet et nous avons marqué de manière festive le démarrage de ces travaux.

Deuxième point, concernant « pas très bien pensé », « qui coûte de l'argent en plus », écoutez, moi je prends le pari. C'est comme le pont Chaban. Après avoir entendu toutes vos critiques, le moment venu vous viendrez sur cette place pour dire qu'elle est belle, qu'elle honore ce quartier, qu'elle met en avant le patrimoine.

Donc c'est bon. Ça suffit. Une fois de plus essayez d'entendre, essayez de regarder ce qui se passe, essayez de voir que ce projet améliorera la vie du quartier.

Enfin concernant les indemnités, ça c'est le pompon ! Je rappelle que nous avons demandé l'obtention de ces indemnités et que vous avez le culot aujourd'hui de venir nous expliquer quasiment que nous sommes responsables et que maintenant il faut indemniser très vite les commerçants ! Je vous rappelle que quand M. FELTESSE - qui vient de nous quitter - était Président de la CUB on ne vous a pas entendu sur ce sujet demander à la CUB de presser le pas !

Alors ayez un minimum de correction, un peu moins d'arrogance, et rassurez-vous, nous allons nous occuper de ce dossier avec beaucoup de minutie.

(Brouhaha)

**M. LE MAIRE.** -

Voilà. Un peu de calme sur la mer de cette fin de séance.

M. GAUTE va ramener du calme.



**M. GAUTE.** -

Je suis tout à fait calme, Monsieur le Maire. Simplement pour rappeler que dans ledit retard du chantier sur le marché du gros œuvre nous avons effectivement relancé parce que nous avons une entreprise qui dépassait le budget de 50%, ce qui nous a permis d'économiser quand même la modeste somme d'un million d'euros lors du deuxième appel d'offres.

Sur le retard je rappelle également qu'il y avait un souci avec ERDF sur lequel nous sommes toujours en discussion puisqu'il y a un retard de chantier.

**M. LE MAIRE.** -

Très bien. Je ne ferai pas la liste des retards dans d'autres collectivités. Ça arrive à tout le monde.

Je voudrais simplement rassurer M. ROUVEYRE, nous allons reprendre le dossier de l'indemnisation à la CUB pour essayer de mettre en place la commission d'indemnisation qui ne fonctionne pas aujourd'hui, et faire en sorte que les promesses qui avaient été lancées par la CUB avant les élections soient enfin tenues maintenant que nous avons les manettes.

**D-2014/217**  
**Cité des civilisations du vin à Bordeaux. Lots second oeuvre.**  
**Signature des marchés.**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la construction de la Cité des Civilisations du Vin à Bordeaux, la Direction de la Concurrence et de la Commande Publique a lancé un appel d'offres ouvert concernant les lots second oeuvre sur la base d'un dossier de consultation élaboré par la maîtrise d'oeuvre privée: Cabinet X-TU.

Les travaux sont répartis en 8 lots, chacun des lots fera l'objet d'un marché séparé.

A l'issue de cette procédure et au vu du rapport d'analyse technique, la commission d'appel d'offres a classé en premier les offres des sociétés suivantes :

**Lot 7 A : PLATRERIE- CLOISONS – PLAFONDS NON DEMONTABLES EN PLAQUES DE PLATRE**

Faute de réponse satisfaisante, ce lot fera l'objet d'une nouvelle consultation.

**Lot 7B: FAUX- PLAFONDS DALLES ET TENDUS (Hors plafonds spécifiques)**

Faute de réponse satisfaisante, ce lot fera l'objet d'une nouvelle consultation.

**Lot 8A: RESINE POUR LE SOL DU RDC DANS LES PARTIES NOBLES**

Société SEPT RESINE pour un montant de 96 127.80 € HT

En application de l'article 14 du Code des Marchés Publics, l'entreprise propose 105 heures pour l'insertion professionnelle, dans le cadre de l'exécution de son marché.

**Lot 9A: MENUISERIES BOIS INTERIEURES-BLOC PORTES ET OUVRAGES ASSOCIES**

Groupement entreprise RICHARD/ ATELIER D'AGENCEMENT pour un montant de 788 921.93 € HT

En application de l'article 14 du Code des Marchés Publics, l'entreprise propose 100 heures pour l'insertion professionnelle, dans le cadre de l'exécution de son marché.

Lot 9B: MENUISERIES BOIS INTERIEURES-AGENCEMENT MENUISE ET PLAFONDS SPECIFIQUES

Faute de réponse satisfaisante, ce lot fera l'objet d'une nouvelle consultation.

Lot 9C: CLOISONS DES CABINES DES SANITAIRES PREFABRIQUES

Faute de réponse satisfaisante, ce lot fera l'objet d'une nouvelle consultation.

Lot 9D: CLOISONS DES CABINES DES SANITAIRES PREFABRIQUES

Société SODIFRA AGENCEMENT pour un montant de 187 755.70 € HT

Lot 21: NACELLE DE NETTOYAGE DES FACADES EXTERIEURES

Faute de réponse satisfaisante, ce lot fera l'objet d'une nouvelle consultation.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer les marchés avec les sociétés précitées, en application des articles 33, 40, 57 à 59 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, rubrique 020, article 2313.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

**D-2014/218**

**Acquisition des droits d'usage pour le logiciel de sauvegarde  
Symantec Netbackup Enterprise Maintenance des Appliances  
Symantec Netbackup Expertise technique Netbackup.  
Signature du Marché**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux sauvegarde chaque jour sur ses serveurs et espaces de stockage un volume de données d'environ 5 Tera Octets et effectue chaque semaine une sauvegarde cumulative de 40 Tera Octets

Pour assurer ce service, la Ville utilise le logiciel Netbackup édité par la société Symantec ainsi que des matériels permettant de sécuriser ses sauvegardes sur la base d'une architecture évolutive et efficace en haute disponibilité.

Afin de faire évoluer et maintenir ces outils, et sur la base d'un dossier préparé par la Direction Générale de l'Innovation Numérique et des Systèmes d'Information, la Direction de la Concurrence et de la Commande Publique a lancé un appel d'offres ouvert dont l'objet est l'acquisition des droits d'usage, la maintenance logicielle et matérielle et l'utilisation le cas échéant des niveaux d'expertise externes sur cette solution implémentée à la Ville.

A l'issue de la procédure d'appel d'offres ouvert et au vu du rapport d'analyse technique, la Commission d'Appel d'Offres a classé en premier l'offre de la Société SOLUTIONDATA.

Le marché à bons de commandes sera conclu selon les dispositions de l'article 77 du Code des Marchés Publics sans minimum ni maximum pour une durée de quatre ans à compter de sa notification.

L'estimation de la dépense est de 300 000 € HT.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer le marché avec la société précitée en application des articles 33, 40, 57 à 59 et 77 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée à cet effet au budget de l'exercice en cours et suivants rubrique 020, comptes 2183, 2031, 2051, 6156.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/219**  
**Fourniture d'un massicot pour le Pôle Reprographie.**  
**Signature du Marché**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Pôle Reprographie offre à l'ensemble des services municipaux des services de conception, de reproduction et de façonnage de documents.

Dans le cadre de ses activités, ce pôle utilise un massicot Polar 92 permettant la découpe des documents selon des formats déterminés.

Mis en service en 1986, ce matériel, qui connaît des dysfonctionnements récurrents, est aujourd'hui obsolète et sa maintenance ne peut plus être assurée.

Sur la base d'un dossier préparé par la Direction Générale de l'Innovation et des Systèmes d'Information, la Direction de la Concurrence et de la Commande Publique a lancé un appel d'offres ouvert dont l'objet est l'acquisition, la mise à œuvre, la maintenance d'un nouveau massicot ainsi que le démantèlement de l'ancien.

A l'issue de la procédure d'appel d'offres ouvert et au vu du rapport d'analyse technique, la Commission d'Appel d'Offres a classé en premier l'offre de la Société RAMSET.

Ce marché à bons de commande sans minimum ni maximum sera conclu pour une durée de quatre ans à compter de sa notification selon les dispositions de l'article 77.1 du Code des Marchés Publics. L'estimation de la dépense est de 50 000 € HT.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer le marché avec la société précitée en application des articles 33, 40, 57 à 59 et 77 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée à cet effet au budget de l'exercice en cours et suivants rubrique 020, comptes 2183, 2051, 6156, 611.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/220**

**Fourniture et pose de signalisation horizontale et verticale - jalonnements. Signature des marchés**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Afin d'assurer la pose et la fourniture de signalisation verticale réglementaire (de police), de signalisation horizontale (marquage routier) et de jalonnements divers, la Direction de la Concurrence et de la Commande Publique a lancé un appel d'offres ouvert sur la base d'un dossier de consultation élaboré par la Direction des Espaces Publics et Déplacements Urbains.

A l'issue de cette procédure, et au vu du rapport d'analyse technique, la commission d'appel d'offres a classé en premier les offres des sociétés suivantes :

Lot n° 1 : Fourniture et pose de signalisation horizontale.  
A titre indicatif la dépense annuelle est estimée à 30 000 € H.T.  
Société HELIOS ATLANTIQUE.

Lot n° 2 : Fourniture et pose de signalisation verticale - jalonnements  
A titre indicatif la dépense annuelle est estimée à : 20 000 € H.T.  
Société SUD-OUEST SIGNALISATION.

Ces marchés à bons de commande, sans montant minimum ni maximum seront conclus pour un an à compter de leur notification, reconductibles tacitement trois fois selon les dispositions de l'article 77.1 du Code des Marchés Publics.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer les marchés avec les sociétés précitées, en application des articles 33, 40, 57 à 59 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, rubriques 822, 821 article 2318.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/221**  
**Restructuration partielle du groupe scolaire Condorcet.**  
**Signature du marché**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération D-2014/132 du 24 février 2014, vous avez autorisé Monsieur le Maire à signer les marchés pour les lots 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 et 15. Faute de réponse sur le lot 4 une nouvelle consultation a été lancée par la Direction de la Concurrence et de la Commande Publique sur la base d'un cahier des charges réalisé par la maîtrise d'œuvre privée: POGGI & GARRIGUE Architectes.

A l'issue de l'analyse technique, l'offre de l'entreprise suivante a été classée en premier :

- Lot n° 4 : bardage, isolation par l'extérieur  
Société DSA AQUITAINE pour un montant de 418 552 euros HT (base + options)  
En application de l'article 14 du Code des Marchés Publics, l'entreprise propose 196 heures pour l'insertion professionnelle, dans le cadre de l'exécution de son marché.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer le marché avec la société précitée en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, rubrique 213, article 2313.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/222**

**Diagnostics immobiliers et prestations de sensibilisation à la réglementation amiante. Signature du marché.**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Afin de réaliser des diagnostics immobiliers sur les bâtiments ou terrains nus de la Ville de Bordeaux et sensibiliser le personnel sur la réglementation amiante et ses évolutions, la Direction de la Concurrence et de la Commande Publique a lancé un appel d'offres ouvert.

A l'issue de cette procédure, et au vu du rapport d'analyse technique, la commission d'appel d'offres a classé en premier l'offre de la société BCG.

Ce marché à bons de commande, sans montant minimum ni maximum sera conclu pour une durée de un an à compter de sa notification avec possibilité de le reconduire tacitement trois fois selon les dispositions de l'article 77.1 du Code des Marchés Publics.

L'estimation de la dépense moyenne annuelle sur les trois dernières années est de 40 000 € HT.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer le marché avec la société précitée, en application des articles 33, 40, 57 à 59 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, rubrique 020 article 6288.

**ADOpte A L'UNANIMITE**



**D-2014/223**

**Pôle Sénior Albert 1er. Réaménagement et agrandissement.  
Approbation de l'Avant Projet Définitif. Avenant au marché  
de maîtrise d'œuvre 2013-315. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La maîtrise d'oeuvre pour le réaménagement et l'agrandissement du Pôle Senior ALBERT 1<sup>er</sup> a été confiée, après procédure adaptée, à la Société Carré d'O.

Le coût prévisionnel des travaux était évalué à 175 100 €HT soit 209 419,60 €TTC -valeur février 2013.

Le maître d'oeuvre vient de remettre l'Avant Projet Définitif dont le contenu a été examiné et validé par les services concernés.

Les modifications techniques entre les phases diagnostic et l'Avant Projet Définitif résultent des éléments suivants :

- une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de surface de couverture
- la prise en compte de l'évolution de la réglementation thermique (RT 2012) qui implique le traitement de l'isolation et du chauffage sur l'ensemble du bâtiment y compris l'existant
- le traitement de la façade par un bardage bois pour harmonisation architecturale tel que définit lors de la présentation à la Commission d'Avant-Projet des permis de construire,
- La création d'un sas d'entrée afin de satisfaire aux exigences thermiques et améliorer le confort des usagers,
- La mise en place d'appareillages sanitaire et de siphons de sol complémentaires.

L'ensemble de ces modifications techniques porte le coût total des travaux à 215 671,00 €HT – valeur février 2013 soit 216 800 € HT – valeur mars 2014.

Compte tenu de l'ensemble des éléments précités, le forfait de rémunération définitif de l'équipe de maîtrise d'oeuvre a été ramené à un taux de 9,50 %.

Aussi, l'avenant au marché de maîtrise d'oeuvre n° 2013-315 nécessaire à ce stade des études porte sur les modifications suivantes :

	<b>Montant initial en € HT</b>	<b>Présent Avenant Phase APD € HT</b>
Part de l'enveloppe financière affectée aux travaux	<b>175 100,00</b>	<b>216 800,00</b>
Taux de rémunération	<b>9,85 %</b>	<b>9,50 %</b>
Forfait définitif de rémunération	<b>17 247,35</b>	<b>19 512,00</b>
Montant du présent avenant		<b>2 264,65</b>

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

- approuver l'Avant Projet Définitif validé par les services compétents,
- autoriser Monsieur le Maire à signer un avenant au marché de maîtrise d'oeuvre, après avis de la Commission d'Appel d'Offres, en application de l'Art. 20 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits de l'opération en cours, rubrique 61 – article 2313.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/224**

**Parc aux Angéliques. Tranches conditionnelles 4, 5, 6 et 7.  
Demande de décalage de l'affermissement de la prestation  
de la société Cap Terre/Ecotone. Avenant n°2 au marché  
M100190. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En 2010, un appel d'offres a été lancé pour l'aménagement d'une première séquence du Parc aux Angéliques pour une superficie de 8 hectares sur le Quai de Queyries, en aval du Pont de Pierre.

Cette première séquence a nécessité un découpage par tranches opérationnelles et distinctes (soit une tranche ferme et sept tranches conditionnelles), afin de répondre à un budget annuel d'un million d'euros. Chacune de ces tranches a été affermée selon un échéancier défini dans le cadre de l'appel d'offre.

Nous sommes actuellement en cours d'aménagement de la tranche conditionnelle 3, l'affermissement de la tranche conditionnelle 4 devant intervenir d'ici le mois décembre 2015.

Par marché du 31 mai 2010 (M100190), la Ville de Bordeaux a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la société Cap Terre/Ecotone, portant sur la réalisation d'une étude d'impact et d'un suivi environnemental dans le cadre de ce projet d'aménagement.

En raison des aléas rencontrés depuis le lancement des travaux en 2010, le Conseil Municipal, lors de sa séance du 24 février 2014, a autorisé :

- le report des délais d'affermissements des marchés de travaux (M100240, M100241 et M100242), suivant les modalités présentées ci-après :
  - la tranche conditionnelle 4 au plus tard en décembre 2015,
  - la tranche conditionnelle 5 en décembre 2016,
  - la tranche conditionnelle 6 en décembre 2017.
- La prolongation de 8 mois des délais d'exécution du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (M100190) pour les tranches conditionnelles 3, 4, 5 et 6.

Aussi, il est nécessaire de prévoir le report des délais d'affermissement du marché confié à la société Cap Terre/Ecotone, suivant les modalités fixées pour les marchés de travaux.

Enfin, concernant la tranche conditionnelle 7, en partie réalisée à ce jour, qui prévoit la remise à la maîtrise d'ouvrage d'un bilan environnemental lors l'achèvement de l'aménagement du Parc aux Angéliques, il est nécessaire de reporter son délai d'affermissement à décembre 2018, compte tenu de la prolongation des délais d'exécution et d'affermissement des tranches 3 à 6.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, à signer l'avenant correspondant au marché attribué à la société Cap Terre/Ecotone, en application de l'article 20 du Code des Marchés Publics.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/225**  
**Domaine de la Dune Bâtiment les Voiliers. Remplacement de la couverture en membrane caoutchouc. Tranche conditionnelle n° 1. Avenant au marché de travaux. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le marché n° 2013-104 pour le remplacement de la couverture des bâtiments Les dauphins et Les Voiliers au Domaine de La Dune à Arcachon, signé le 13 mai 2013, a été confié à l'entreprise LALANDE et Fils.

Le coût global des travaux a été estimé à 182 250,00 € HT, réparti en 2 tranches, 80 171,00 € HT pour la tranche ferme (bâtiment les Dauphins) et à 102 079,00 € HT pour la tranche conditionnelle n° 1 (bâtiment les Voiliers).

Dans le cadre des travaux de la tranche conditionnelle n°1, certains ajustements sont nécessaires pour améliorer les conditions thermiques par manque d'isolation des combles du bâtiment les Voiliers.

Le marché de travaux concerné par ces modifications doit être adapté en conséquence :

**Marché n° 2013-104 – Charpente**  
**Entreprise LALANDE ET FILS**

- Pose de laine de verre d'une épaisseur de 240 mm sur l'ensemble du bâtiment soit environ 360 m<sup>2</sup>

	Montant en € HT
Montant initial de la tranche conditionnelle	102 079,00
Montant du présent avenant	6 840,00
<b>Nouveau montant</b>	<b>108 919,00</b>

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant au marché précité, en application de l'Article 20 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours, rubrique 020 – article 2313.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/226**  
**Cité des Civilisations du vin. Avenant au marché de travaux**  
**2013-237. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° D2013-254 en date du 29 avril 2013 le marché n° 2013-237 relatif au lot gros œuvre/clos/couvert de la Cité des civilisations du vin a été attribué au groupement GTM BATIMENT AQUITAINE/SIDF/FARGEOT Lamellé Collé/CAILLAUD Lamellé Collé / SATOB CONSTRUCTION BOIS / SMAC/COVERIS et GARRIGUES pour un montant de 28 216 921,41 € HT -valeur janvier 2013-.

Le bâtiment est fondé sur 300 pieux ancrés dans la couche calcaire située à environ 25 mètres de profondeur.

Lors de la réalisation de ces pieux, l'entreprise est tombée sur des ouvrages anciens en béton situés en profondeur sous deux zones différentes. La première, au droit des fosses ascenseurs de la tour a pu être purgée au moyen d'engins mécaniques mobiles : tractopelle et brise béton.

Le second massif béton, situé sous l'amorce sud de la rampe pompier, ne peut en revanche être démolé car trop profond, très ferrailé et d'une épaisseur très importante de 4 à 8 mètres. Il a donc été étudié la mise en œuvre de micropieux forés au travers du massif en béton, liés en tête par des longrines de redressement. Cette solution a reçu l'approbation du maître d'œuvre et du contrôleur technique.

Par ailleurs, il a été proposé d'ajuster certaines prestations techniques et de supprimer des ouvrages jugés aujourd'hui non indispensables :

- modification acrotère bâtiment butte et remplacement sur voile arrière du thermédia par béton auto-plaçant
- création d'un palier de liaison au niveau R + 6
- modification des caniveaux de la tour
- création d'un guichet dans le local SSI
- suppression de l'escalier entre les deux niveaux de bureaux
- suppression d'une dalle mezzanine local technique
- optimisation traitement anti-termites
- suppressions de maçonnerie dans le local nacelle
- élargissement de la porte du local CVC rez-de-chaussée

Le marché de travaux concerné par ces modifications doit être adapté en conséquence :

	<b>Montant en € HT</b>
Montant initial du marché	28 216 921,41
Montant avenant n° 1	Sans incidence financière
Montant du présent avenant	88 874,28
<b>Nouveau montant</b>	<b>28 305 795,69</b>

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant au marché précité, en application de l'Article 20 du Code des Marchés Publics.

La dépense en résultant sera imputée sur les crédits prévus à cet effet au budget de l'exercice en cours rubrique 020 – article 2031.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/227**

**Transfert du marché 2013-211 détenu par la société  
ARHELEC. Avenant. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société ARHELEC est titulaire du marché 2013-211 concernant la construction de la crèche Détroit- lot 7 Electricité.

Suite à la cession de la société ARHELEC à la société C-PROM par jugement en date 7 février 2014, il convient de passer un avenant pour transférer le marché cité à la société C-PROM, jusqu'à son échéance

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, à signer l'avenant correspondant.

**ADOpte A L'UNANIMITE**



**D-2014/228**

**Transfert du marché 2013-149 détenu par la société  
BORGEAUD BIBLIOTHEQUES. Avenant. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société BORGEAUD BIBLIOTHEQUES est titulaire du marché 2013-149 concernant l'acquisition de mobilier de bibliothèque.

Suite à la cession de la société BORGEAUD BIBLIOTHEQUES au GROUPE MOBIDECOR par jugement en date 20 janvier 2014, il convient de passer un avenant pour transférer le marché cité à la société BORGEAUD BIBLIOTHEQUES FRANCE, jusqu'à son échéance

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, à signer l'avenant correspondant.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/229**

**Transfert du marché M100366 détenu par la société SAGEMCOM. Avenant. Autorisation**

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société SAGEMCOM est titulaire du marché M100366 concernant la fourniture et maintenance de solutions de fax pour les services de la Ville de Bordeaux.

Dans la cadre de la réorganisation du groupe SAGEMCOM, le département VAR de SAGEMCOM DOCUMENTS a été transféré à APOGEE France, une des sociétés du groupe britannique APOGEE Corporation, groupe spécialisé dans la vente et la maintenance de produits, solutions et consommables bureautiques et informatiques, ceci au 10 janvier 2014. Dans ce cadre, il convient de passer un avenant pour transférer le marché M100366 à la société APOGEE France, jusqu'à son échéance

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, à signer l'avenant correspondant.

**ADOpte A L'UNANIMITE**