



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 29 septembre 2008

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/09/2008

Reçu en Préfecture le :

D - 20080475

CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 29 septembre Deux mil huit, à quinze heures,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, (*présente à partir de 17h 30*) M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, (*présent à partir de 17h 30*) Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, (*présent jusqu'à 16h 55*), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Chantal BOURRAGUE, M. Jacques RESPAUD,

***Centre historique d'agglomération. Convention publique
d'aménagement. Avenant n° 3. Autorisation.***

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

Mesdames, Messieurs,

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

Il a fait l'objet d'un premier avenant le 5 juillet 2004 et d'un deuxième le 9 juillet 2007, qui comprend l'intégration du secteur Marne-Yser.

Cette convention prévoit la mise en œuvre d'actions et opérations entre 2002 et 2010 dont :

- des études et la mise en œuvre d'outils d'urbanisme opérationnel (périmètre de restauration immobilière, resorption de l'habitat insalubre, OPAH ...)
- l'acquisition d'immeubles et de logements pour les revendre avant ou après réhabilitation lourde et remembrement, ou les démolir pour aérer les cœurs d'îlots
- la recherche de foncier pour réaliser du logement social public
- la production de 300 places de stationnement
- l'aménagement de 5000 m² de locaux communs et d'activités
- l'aménagement d'espaces publics et équipements.

La Convention Publique d'Aménagement, qui a débuté en juillet 2002, se termine en juillet 2010.

Or, les missions confiées à l'aménageur ne pourront être achevées à cette échéance.

En effet divers facteurs ont conduit à allonger les délais nécessaires à la réalisation des objectifs:

- les délais d'élaboration des projets et d'exécution des travaux dans les immeubles en notification de travaux sur le secteur Saint Eloi - Salinières sont beaucoup plus longs que prévus, du fait d'un temps de préparation et de négociation indispensables avec les propriétaires et co-propriétaires concernés
- les délais nécessaires à la mise en œuvre des démolitions en cœur d'îlots qui comprennent une phase d'acquisition puis des études techniques lourdes
- le coût du foncier rend plus difficile et plus lente la mise en œuvre du programme d'acquisitions-reventes destinées au logement social public et à l'accession à la propriété,
- la mise en œuvre de l'opération a dû être retardée du fait d'une modification de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Par ailleurs, les études pré-opérationnelles sur les secteurs Saint Michel/Sainte Croix, Sainte Catherine (périmètre de restauration immobilière délimités le 24 septembre 2007) et Marne Yser, ont permis de préciser les objectifs sur ces quartiers qui présentent un bâti dense et de qualité médiocre.

L'expérience accumulée et les études réalisées après 6 ans de mise ont permis d'évaluer financièrement les missions restant à accomplir et la durée nécessaire à leur mise en œuvre.

Il est donc proposé conformément à l'article 20.4 de la convention publique d'aménagement d'apporter les modifications suivantes à cette convention:

- La prorogation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'en 2014

Pour atteindre les objectifs de requalification urbaine et en particulier de production de logements locatifs et en accession, il est proposé une prorogation de la CPA jusqu'en 2014, à l'exclusion de la mission d'animation d'OPAH achevée en 2008 (cf. ci après).

- L'actualisation du programme

L'action de restauration immobilière sur les nouveaux secteurs étudiés (Saint Michel/Sainte Croix, Sainte Catherine et Yser Marne), les acquisitions-reventes de logements, la réhabilitation de logements en diffus et la volonté de créer du logement social vont se traduire dans des objectifs quantitatifs plus ambitieux.

L'étude préopérationnelle réalisée par InCité en vue d'une nouvelle OPAH RU et présentée en juin 2008 a proposé les objectifs de production de logements locatifs aidés en réhabilitation et leur ventilation en loyer libre, intermédiaire, conventionné et en programme social thématique. L'engagement de la procédure n'est pas encore acté par l'ensemble des partenaires et la mission d'animation fera l'objet d'une mise en concurrence.

La réalisation de logements sociaux publics est portée de 212 à 250 logements.

De plus, la Ville travaille avec les services de l'Etat en vue de lancer un nouveau projet de requalification sur les quartiers anciens dont un des objectifs sera d'accroître encore la production de logements sociaux privés et publics.

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	obj. CPA	obj. CPA	Réalis		
	avenant 2	avenant 3	é à fin	% /obj.	% /obj.*
	2002-2010	2002-2014	2007	2002-2010	2002-2014
logements publics et privés réhabilités*	1992	2400	1267	64%	53%
accession et occupants	447	505	188	42%	37%
accession par acquisition revente	283	300	102	36%	34%
accession via action en diffus	100	100	58	58%	58%
propriétaires occupants	64	105	28	43%	27%
locatif	1545	1895	1079	70%	57%
locatif libre	1000	**	689	69%	**
intermédiaire	107	**	95	89%	**
conventionné	155	**	129	83%	**
programme social thématique	71	**	49	69%	**
locatif privé	1333	1645	962	72%	
social public	212	250	117	55%	47%

activités économiques	4 400 m2	4 400 m2	756 m2	17%	17%
locaux communs	600 m2	700 m2	483 m2	81%	69%
unités	84	100	69	82%	
stationnement	330	330	106	32%	32%
vacance	350	500	406	116%	81%

* nouveaux objectifs tels qu'ils ressortent de l'avenant n°3 à la convention

**la ventilation a été proposée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de juin 2008 et reste à valider par les partenaires de la collectivité

- La modification des conditions de rémunération de l'aménageur :

La CPA prévoit actuellement que la rémunération de l'aménageur est composée d'un montant annuel forfaitaire de 1.045.000€ (dont 30.000 € pour le concierge de rue), incluant la mission de suivi animation d'OPAH-RU 2003-2008.

Compte tenu de l'achèvement de la mission d'animation de l'OPAH-RU fin 2008, il est proposé, à partir de 2009, de revoir à la baisse la rémunération annuelle de l'amanéneur de 1.045.000€ à 895.000€.

Le montant global serait donc porté de 7.091.736 € sur la période 2002-2010 à 9.465.439€ sur la période 2002-2014.

Le nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2013

Compte tenu de l'actualisation du programme, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2013 joint en annexe (le 1er semestre de 2014 étant consacré aux opérations de clôture de l'opération) présente un nouveau coût d'opération de 68 305 386€, le précédent montant étant de 49 614 246€.

Cette hausse s'explique par des variations sur les postes suivants :

Dépenses :

- les acquisitions foncières, revalorisées pour prendre en compte la hausse du coût de l'immobilier multiplié par 2 à 2,5 depuis 2002, les nouvelles acquisitions sur les secteurs Sainte Croix, Marne Yser et sur les pieds d'immeubles commerciaux et ensembles immobiliers comme Alice cours V. Hugo et l'îlot St Julien à la Victoire
- le coût et le volume des travaux de restructuration urbaine sur les immeubles avant revente
- le poste de conduite d'opération du fait de la prorogation de la CPA jusqu'en 2014
- les frais financiers du fait de l'effort sur les acquisitions et des temps de portage entre achat et vente.

Recettes :

- une augmentation des cessions foncières d'immeubles, de parkings et de commerces en volume et en coût
- une hausse de la participation de la ville de 4 407 M€ (10,4M€ à 14,8M€, soit 1,29M€ à verser chaque année de 2009 à 2013).

- La participation de la collectivité

La participation de la ville représente cependant 21% du budget de l'opération pour 36% prévus initialement. La participation complémentaire est motivée par l'augmentation globale du budget d'opération et par la volonté de la Ville d'apporter un soutien financier à la production de logements sociaux et la primo accession via des prix de vente modérés.

Ce montant maximum pourra être diminué par les participations de l'Etat, de la CUB et d'autres collectivités ou institutions dans le cadre du projet urbain sur les quartiers anciens précédemment cité.

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

AUTORISER Monsieur le Maire de Bordeaux à signer l'avenant n° 3 ci-joint à la Convention Publique d'Aménagement.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE MME TOUTON, MM. J.L. DAVID , ROBERT, MOGA, MAURIN, ROUYEYRE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 septembre 2008

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire

CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT DU 8 JUILLET
2002
AVENANT n°3

Entre d'une part

La Ville de Bordeaux représentée par M. Alain JUPPE habilité par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2008 (délibération n°.....)

Et d'autre part

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

Il a été exposé ce qui suit :

La Ville de Bordeaux a confié à InCité par Convention publique d'aménagement une opération de requalification urbaine sur l'ensemble du centre historique d'agglomération. Cette convention, conclue après délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2002 et devant s'achever le 31 décembre 2010, a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 5 juillet 2004 puis d'un avenant n°2 en date du 1er aout 2007.

In Cité s'est notamment vu confier, dans le cadre cette convention, la mission de mise en œuvre, d'animation et de gestion de la convention d'OPAH RU conclue sur la période 2003/2008, dont les opérations de clôture interviendront à la fin de l'année 2008.

A la lumière du bilan d'activités sur le périmètre de la CPA, ainsi qu'à l'issue d'études complémentaires engagées par l'aménageur conformément aux articles 1.2 et 3.1.1 de la CPA, il apparaît que ne pourront être mené à bien le programme d'actions et atteints les objectifs quantitatifs à l'échéance du 31 décembre 2010, compte tenu, notamment, des délais nécessaires à la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière et de restructuration urbaine initiées dans le cadre des PRI, tant dans leur volet négociation que procédural.

Il est donc apparu nécessaire, afin de permettre le bon achèvement de ce projet d'intérêt général initié et porté par la Ville de Bordeaux, de réexaminer, conformément aux dispositions de l'article 6 de la convention, le délai nécessaire à la mise en œuvre de l'opération, de préciser certains objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans la Convention et dans ses avenants n°1 et 2 et, conformément aux dispositions des articles 19 et 20 de la Convention, d'actualiser les éléments du bilan prévisionnel, tant en dépenses qu'en recettes, afin, en particulier de tenir compte des évolutions du marché immobilier.

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

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Durée de la convention

Compte tenu des délais nécessaires à la mise en œuvre des missions relatives à la restauration immobilière, à la réhabilitation avec les organismes de logement social et à la production de logements en accession à la propriété ainsi que des travaux d'aménagement telles que définies aux articles 1.2 et 3 de la CPA, afin de permettre la réalisation des objectifs définis dans la Convention et ses avenants n° 1 et 2, conformément aux dispositions de l'article 6 de la CPA, la durée de la CPA est prorogée au 30/06/2014.

Article 2 – Rémunération de l'aménageur

Afin de tenir compte de l'achèvement de la mission d'animation de l'OPAH RU au 31/12/2008, la rémunération annuelle et forfaitaire de l'aménageur, telle que définie aux articles 3.2.2 à 3.2.4 de la CPA sera diminuée à compter de l'exercice 2009.
Elle sera portée de 1 015 000 € à 865 000 €.

Article 3 – Bilan prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération

Le bilan prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération est actualisé, conformément aux dispositions des articles 19 et 20 de la convention, afin de tenir compte de :

- l'évolution des valeurs du marché immobilier
- l'actualisation des prévisions de travaux d'aménagement
- la modification de la rémunération de l'aménageur à partir de 2009
- la prorogation de la convention au 30 juin 2014

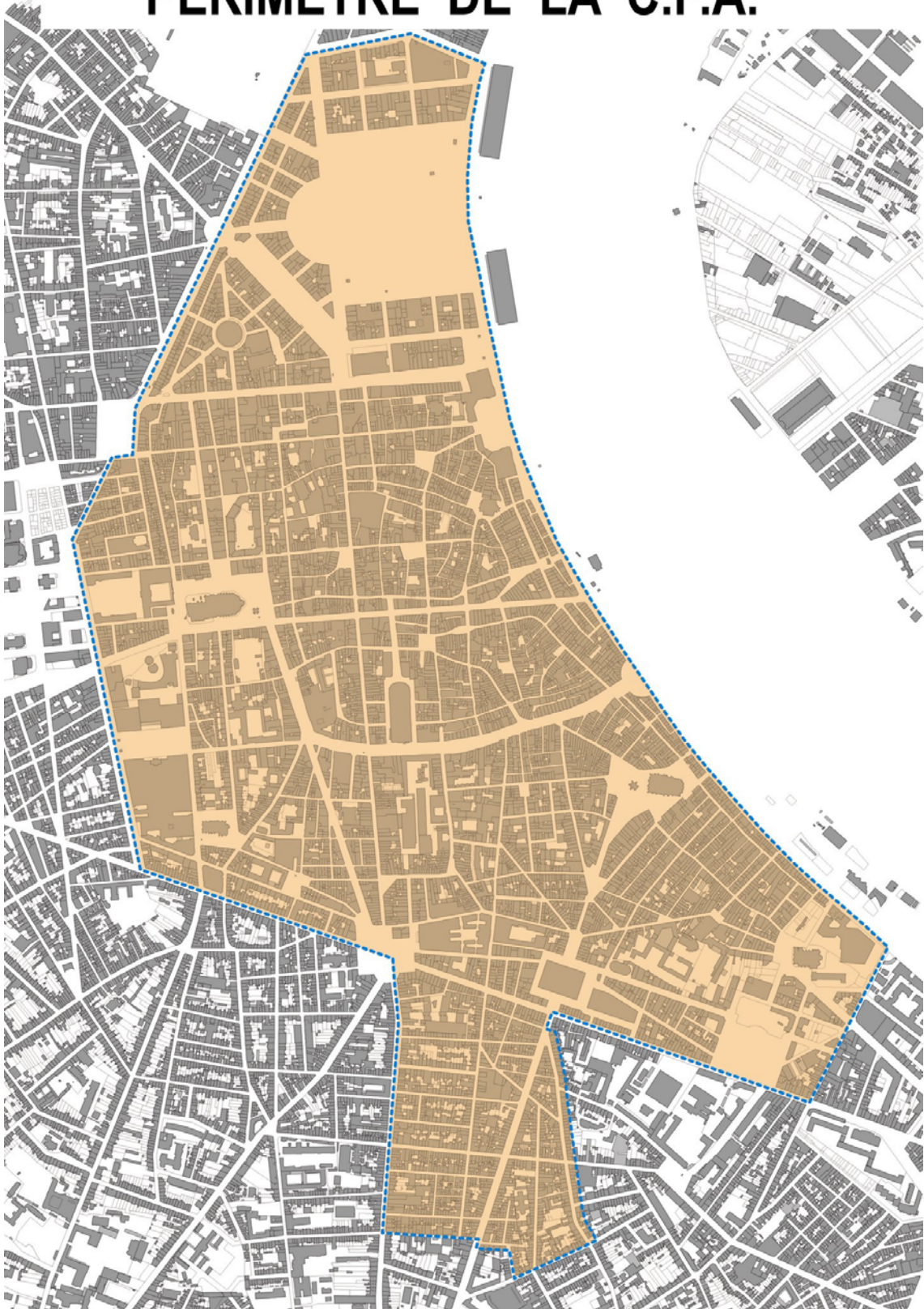
Le bilan actualisé et les objectifs de production actualisés sont annexés aux présentes.

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

Fait à Bordeaux le :

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

PERIMETRE DE LA C.P.A.



ANNEXE 1

OBJECTIFS DE LA CPA SUR 2002/2014

Logements requalifiés ou construits dans le périmètre :	2 400
Logements restructurés par acquisition-revente par l'aménageur :	575
Logements sociaux publics créés :	250
Aide à l'accession à la propriété :	400
Logements réhabilités avec aides de l'ANAH :	1 250
Aménagement d'espaces collectifs ou de locaux d'activités	5 100 m2
Création de stationnement résidentiel	330 places

Nb : ces objectifs ne s'additionnent pas

ANNEXE 2

ETAT PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES ACTUALISE

OPERATION :

Centre Historique d'Agglomération

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL ACTUALISE - de 2002 à 2013			
	BUDGET € H.T.	T.V.A.	BUDGET € T.T.C.
Ventes immeubles	39 301 361	664 391	39 965 752
Ventes A.S.T.	284 960	55 852	340 812
Parkings + divers	5 660 652	253 961	5 914 613
Gestion temporaire	2 165 539	166 413	2 331 952
Subvention diverses	2 270 389	270 656	2 541 045
Participation au bilan	17 883 888		17 883 888
Produits financiers	738 598		738 598
TVA reversée	0		0
TOTAL PRODUITS	68 305 386	1 411 273	69 716 660
Etudes opérations	1 042 407	192 053	1 234 460
Acquisitions foncières	46 555 715	155 516	46 711 231
Relogement	848 506	14 244	862 750
Travaux	5 680 697	281 894	5 962 591
Frais de commercialisation	60 137	11 080	71 217
Conduite d'opération	9 465 439		9 465 439
Divers	2 050 412	96 482	2 146 894
Frais financiers	2 448 290		2 448 290
T.V.A. non récupérable	153 784		153 784
T.V.A. à décaisser		660 004	660 004
			0
TOTAL CHARGES	68 305 386	1 411 273	69 716 660
RESULTAT	0	0	0

