EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 13/07/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-20220712-124981-DE-1-1

Date de mise en ligne : 19/07/2022

certifié exact,

Séance du mardi 12 juillet 2022
D-2022/210

Aujourd'hui 12 juillet 2022, à 14h11,

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

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 17h10 à 17h21

Etaient Présents :

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

Madame Alexandra SIARRI présente jusqu'à 17h45

Excusés :

Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIERE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022 - 2025 - Participation de la Ville de Bordeaux à l'équilibre d'opération dans le cadre du contrat de concession - Décision - Autorisation.

Monsieur Bernard G BLANC, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2002, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagés dans le développement d'un projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A cette fin de nombreuses actions volontaristes ont été entreprises dès cette date sur le centre historique.
Par ailleurs, depuis 2010, l'action développée sur le centre historique a été renforcée par la mise en œuvre du projet urbain [Re]Centres et de la convention partenariale du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) prolongée par avenant et portant la finalisation des actions développées à juin 2025.
Cette action a fait l'objet d'une Convention Publique d'Aménagement 2002 – 2014 et d'une Concession d'Aménagement 2014-2022 avec la SEM InCité.

Gouvernance de l'opération :

Par délibération 2015 – 0207 du 10 avril 2015, Bordeaux Métropole actait les transferts de compétences en matière d'habitat, induits par la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014. Au sein des compétences transférées, elle citait le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne » et visait notamment les dispositifs concourant à cet objectif, dont la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des projets.
Au regard des modalités particulières de financement de la concession d'aménagement et du caractère non récurrent et pérenne de la contribution de la ville (qui se module et s'éteindra avec la fin des actions de requalification), le principe de la neutralisation de la charge par la continuité des engagements financiers de chacune des parties a été posé lors du transfert de la concession en voie d'achèvement. L'attribution de compensation de la ville n'a donc pas été impactée dans le cadre de ce transfert.

Poursuite de l'opération et participation financière de la Ville de Bordeaux au projet :

Par délibération n°2021-410, Bordeaux Métropole a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement engagée sur le centre historique dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 3 ans (2022 – 2025) et à autoriser le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant à engager la procédure de passation de la concession d'aménagement. Cette concession d'aménagement a pour objet de poursuivre l'opération en cours.
Par délibération n° 2022 – 234 Bordeaux Métropole a désigné l'opérateur InCité pour la concession d'aménagement 2022 – 2025. Le bilan prévisionnel de l'opération nécessite un montant de participation du concédant à hauteur de 11 400 000€ pour une opération d'un montant total de 27 746 722€.

Les enjeux du projet de requalification urbaine du centre historique de Bordeaux sont les suivants :

1). Produire des logements conventionnés dans un contexte où le centre - ville comporte une part non négligeable de personnes modestes
2). Traiter les situations de mal-logement
3). Encadrer pour garantir la qualité des investissements
4). Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat / urbain.

Pour que l'action développée au titre de la concession d'aménagement puisse participer à la réponse aux enjeux développés ci-dessus, les objectifs portés par celle-ci sont les suivants :

1). Suivre et connaître les mutations immobilières du centre-ville
2). Produire et accompagner le développement d'une offre de logements abordables et traiter les points durs existants en matière de mal – logement

3). Participer à l'encadrement du marché immobilier privé
4). Stimuler l'investissement locatif social
5). Poursuivre et développer les efforts en matière de confort urbain (locaux communs, nature en ville, réactivation des pieds d'immeubles vacants en favorisant le maintien ou la création de commerces de proximité – activités artisanales et structures de l'Economie Sociale et Solidaire, etc.)

Les missions confiées au concessionnaire ont ainsi pour objet, pour partie, de favoriser le développement d'une offre de logements abordables sur le centre historique (accession / logements locatifs sociaux / logements privés conventionnés) et développer des interventions en matière de lutte contre le mal-logement. Ces missions se décomposent en actions d'accompagnement des porteurs de projets privés et de production de logements par le biais d'opérations de recyclage foncier.
L'intervention du concessionnaire recouvre ainsi des champs d'actions pour lesquelles la Ville de Bordeaux se mobilise dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

Par ailleurs, la concession d'aménagement 2022 -2025 vise à poursuivre l'action engagée par la Ville de Bordeaux sur son territoire en réponse aux enjeux et objectifs identifiés sur le secteur.

Montant prévisionnel de la participation financière de la Ville de Bordeaux à l'équilibre de l'opération :

La mise en œuvre de l'opération génère des coûts et des montants de déficit particuliers au territoire qu'elle recouvre et qu'il convient de prendre en compte.
En effet, la situation du centre historique (tension du marché de l'immobilier et importance des situations de mal logement) nécessite la mise en place d'une action publique volontariste générant le développement de moyens exceptionnels dans l'optique :

- de permettre la cession de charges foncières à un prix permettant aux opérateurs de réaliser des programmes de logements locatifs sociaux / accession ou logements locatifs privés conventionnés en participant au déficit foncier de l'opération
- d'accompagner et de participer à l'encadrement de la dynamique immobilière privé en participant aux frais d'études et de rémunération permettant de développer des moyens spécifiques et intensifiés sur le centre historique.

Par continuité au principe de financement posé lors du transfert de la précédente concession, la participation attendue de la Ville de Bordeaux en réponse aux besoins existants sur le territoire et à la nécessité de l'intervention publique sur ces aspects s'établit à un montant prévisionnel de 3,8 M€ (soit 1/3 du déficit prévisionnel de 11,4 M€ financé par Bordeaux Métropole et moins de 14% du coût prévisionnel total de l'opération 27,75 M€).

Il est donc proposé aux membres du Conseil Municipal, dans la continuité du mode de financement des précédentes phases de requalification, de participer à l'équilibre de la concession 2022-2025 pour un montant prévisionnel de 3 800 000€.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivants :

Article 1 : Approuver le versement à Bordeaux Métropole d'une participation financière de la Ville de Bordeaux de 3 800 000€ au titre de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022 – 2025 dont le déficit prévisionnel est estimé à 11 400 000 €.

Article 2 : Approuver les termes de la convention entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole concernant la mise en œuvre de cette participation.

Article 3 : Autoriser Monsieur Le Maire à signer cette convention et tous documents afférents à la mise en œuvre de ladite participation.

Article 4 : d'imputer les dépenses relatives à cette participation de la Ville de Bordeaux à l'opération au chapitre **204**, compte **2324**, fonction **588.**

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Messieurs Stéphane PFEIFFER, Matthieu MANGIN, Stéphane GOMOT et Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM, et Madame Marie-Claude NOEL

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 12 juillet 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Bernard G BLANC

Convention concernant la mise en œuvre de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022 – 2025

Convention de participation de la Ville de Bordeaux à l'équilibre d'opération dans le cadre du contrat de concession.

Entre, d'une part

Bordeaux Métropole
Domiciliée Esplanade Charles de Gaulle – 33 045 Bordeaux Cedex
Identifié au SIRET sous le numéro 243 300 316
Représenté par son Président Alain Anziani, dument habilité à cet effet par délibération n°XXX, ci-après désigné Bordeaux Métropole

Et, d'autre part

La Ville de Bordeaux
Domiciliée
Identifiée au SIRET sous le numéro
Représenté par son Maire Pierre Hurmic, dument habilité à cet effet par délibération n°XXXX, ci-après désigné la Ville

Etant préalablement exposé que :

Par délibération n°2021-410, Bordeaux Métropole a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement engagée sur le centre historique dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 3 ans (2022 – 2025) et a autorisé le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant à engager la procédure de passation de la concession d'aménagement. Cette concession d'aménagement a pour objet de poursuivre l'opération confiée à InCité pour la période 2014 - 2022.
Par délibération n° 2022 – 234, Bordeaux Métropole a désigné l'opérateur InCité, à la suite de la procédure de consultation pour la concession d'aménagement 2022 – 2025. Le bilan prévisionnel de l'opération nécessite un montant de participation du concédant à hauteur de 11 400 000€ pour une opération d'un montant total de 27 746 722€.

Pour rappel, par délibération 2015 – 0207 du 10 avril 2015, Bordeaux Métropole actait les transferts de compétences en matière d'habitat, induits par la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014. Au sein des compétences transférées, elle citait le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne » et visait notamment les dispositifs concourant à cet objectif, dont concession d'aménagement pour la mise en œuvre des projets.

Conformément à la possibilité laissée ouverte dans la délibération du 10 avril 2015, la délégation à la Ville de Bordeaux de la compétence sur les actions d'aménagement que sont les procédures de restauration immobilière (Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière (ORI) procédure d'acquisition sous DUP) a été réaffirmée.

La concession d'aménagement 2022 -2025 vise à poursuivre l'action engagée par la Ville de Bordeaux sur son territoire en réponse aux enjeux et objectifs identifiés sur le secteur.
Par ailleurs, les missions confiées au concessionnaire ont ainsi pour objet, pour partie, de favoriser le développement d'une offre de logements abordables sur le centre historique (accession / logements locatifs sociaux / logements privés conventionnés) et développer des interventions en matière de lutte contre le mal-logement. Ces missions se décomposent en actions d'accompagnement des porteurs de projets privés et de production de logements par le biais d'opérations de recyclage foncier.
L'intervention du concessionnaire recouvre ainsi des champs d'actions pour lesquelles la Ville de Bordeaux se mobilise dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

Pour pouvoir prendre en compte ces aspects et les montants de déficit prévisionnel portés au bilan d'opération, la Ville de Bordeaux participe aux financements alloués à l'opération d'aménagement par le biais d'un reversement prévisionnel à Bordeaux Métropole du tiers de la participation du concédant à l'opération, par continuité au principe de financement posé lors du transfert de la précédente concession.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'organiser les modalités de participation de la Ville de Bordeaux à l'opération de requalification du centre historique de Bordeaux.
Au vu des missions confiées à l'aménageur, des caractéristiques spécifiques et des attentes exprimées par la ville, des coûts inhérents à ce secteur et des modalités financières ayant encadrées le transfert de compétence, le montant de participation financière prévisionnel de la Ville de Bordeaux est de 3 800 000€ sur un déficit prévisionnel de concession à la charge de Bordeaux Métropole de 11 400 000€ et un montant prévisionnel d'opération de 27,75M€.

ARTICLE 2 – PROGRAMME PREVISIONNEL

La concession d'aménagement 2022 – 2025 prévoit :

- La reprise du stock immobilier existant au terme de la concession d'aménagement 2014 – 2022 estimé à 10 300 000€ dans l'optique de réaliser des opérations de recyclage correspondant à une capacité de production de 69 logements et de 1 245 m2 d'activités économiques.
- La création d'une offre complémentaire de 40 logements (dont 10 dédiés aux relogements tiroirs nécessaires à la mise en œuvre de l'opération)
- La poursuite des DUP ORI en cours sur le périmètre du centre historique et détaillés comme suit :
    - la DUP prise par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013 sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan et portant 106 immeubles et 432 logements,
    - la DUP du 18/12/2018 portant sur 11 immeubles (90 logements à l'état des lieux) sur le secteur sur le secteur « Saint-Michel Marne Yser » et « Saint-Michel saint-Eloi »,
    - la DUP prise par arrêté du Préfet le 03 juin 2021 portant sur 8 immeubles sur les quartiers « Saint-Eloi », « Gambetta Pey-Berlan » « Saint-Nicolas » Sainte-Croix » « Saint-Michel » et « Marne-Yser ».
- La DUP prise par arrêté du Préfet le 5 avril 2022 portant sur 7 immeubles (44 logements) La réalisation d'études préalables et pré opérationnelles pour la mise en œuvre de nouvelles procédures de DUP ORI.
- Le relogement temporaire et définitif des occupants.

- Le développement d'actions de veille et d'accompagnement des projets immobiliers privés.
- L'encadrement du marché immobilier
- La poursuite et le développement des efforts en matière de confort urbain

ARTICLE 3 – REPARTITION DES MISSIONS

Bordeaux Métropole en tant que concédant s'engage à assurer le suivi des missions du concessionnaire en associant les services de la Ville de Bordeaux pour leur mise en œuvre.
La Ville de Bordeaux s'engage à assurer le suivi, la bonne mise en œuvre et le bon déroulement des opérations en concertation avec Bordeaux Métropole en charge du pilotage de l'opération.

ARTICLE 4 – MODALITES DE VERSEMENTS ET DE REMBOURSEMENTS

A. Modalités de versements

Bordeaux Métropole en tant que concédant de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux versera au concessionnaire les montants de participation dans les conditions prévues au traité de concession.

La Ville de Bordeaux financera l'action développée dans le cadre de la concession d'aménagement sur la base d'un montant total de 3 800 000€ répartis comme suit :
- 1 000 000€ en 2022 (dernier trimestre)
- 1 000 000€ en 2023 (premier semestre)
- 1 800 000€ en 2024 (premier semestre)

Les versements seront réalisés sur simple appel de fonds de Bordeaux Métropole, matérialisé par un avis de somme à payer.

B. Modalités financières lors de la clôture de la concession :

A clôture de l'opération, et en cas de boni d'opération, le concessionnaire reversera le trop perçu au concédant (Bordeaux Métropole).
Bordeaux Métropole reversera le tiers de ce trop perçu à la Ville de Bordeaux dans un délais de 3 mois suivant la clôture de l'opération.

En cas de déficit accru, les deux parties conviennent de se revoir dans les 6 mois précédents la clôture de la concession afin d'évoquer l'éventuel ajustement de la participation de la ville. Un avenant viendra acter cette révision.

ARTICLE 5 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à sa date de notification par Bordeaux Métropole et prendra fin à la clôture de l'opération d'aménagement qui interviendra au plus tard 9 mois après la finalisation de la concession où à échéance du dernier reversement par Bordeaux Métropole en cas de boni d'opérations.

ARTICLE 6 - MODIFICATION ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être modifiée qu'en cas d'accord entre les parties, lequel sera formalisé par le biais d'un avenant à la convention. En cas d'inexécution des obligations mises à la charge des parties par la présente convention, l'une des parties pourra prononcer la résiliation unilatérale de la présente convention après une mise en demeure de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

ARTICLE 7 – LITIGES

Toute contestation relative à l'exécution de la présente convention sera portée devant le Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, Le

Le Maire de Bordeaux

Pierre HURMIC

Le Président de

Bordeaux Métropole

Alain ANZIANI