

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 20 décembre 2019	N° 2019-824

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35
M. Michel VERNEJOUL à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 20 décembre 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-824

Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux - Avenant de prolongation - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le centre historique de Bordeaux est un secteur sensible en matière d'habitat et de vie de quartier, à ce titre il fait l'objet d'une intervention publique de longue date. Afin de pouvoir mener à bien ce projet, la ville de Bordeaux a décidé dès 2002 de mettre en place une convention publique d'aménagement, suivie d'une concession d'aménagement en 2014 avec la Société à économie mixte (SEM) InCité. Le projet avait initialement pour but de renouveler l'habitat du centre ancien, particulièrement dégradé et connaissant dans ce cadre une vacance importante, alors même qu'il disposait d'un potentiel très important et de qualités architecturales incontestables. Cette action a permis sur la durée une amélioration très qualitative du tissu urbain, qu'il convenait de poursuivre au vu de l'ampleur du périmètre concerné, mais aussi de l'évolution du marché et de l'attractivité que l'agglomération connaît depuis plusieurs années.

La loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite loi MAPTAM) du 27 mai 2014 a amené la Métropole à prendre en charge un certain nombre de compétences, dont notamment la concession d'aménagement, ce qui fut acté par délibération n°2015-0207 du 10 avril 2015. Conformément à la possibilité ouverte laissée dans cette délibération, Bordeaux Métropole a redélégué à la ville de Bordeaux la compétence sur les actions d'aménagement (Procédure de restauration immobilière (PRI) Déclaration d'utilité publique - Opération de restauration immobilière (DUP ORI), procédure d'acquisition sous DUP, etc).

Par délibération n°2019-184 du 29 avril 2019 et délibération n°2019-249 du 26 avril 2019, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole approuvaient un avenant tripartite au traité de concession, rappelant les conditions juridiques dudit traité, l'actualisation du bilan aboutissant à une augmentation de la participation financière au titre du déficit, et le versement d'une avance de trésorerie.

Pour mémoire, les missions confiées au concessionnaire sont les suivantes :

- favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [Re] Centres et résorber les poches d'habitat dégradé et friches urbaines,
- 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, etc.).

Le Conseil métropolitain du 26 avril 2019 a également approuvé le Compte rendu d'activité à la collectivité

2018 (CRAC). Ce dernier faisait apparaître une atteinte globale des objectifs définis à fin 2018 mais également un retard pour la réalisation de certaines opérations. Les opérations de recyclage foncier, notamment, ont été retardées sur la période. Ce retard s'explique par un contexte immobilier inflationniste conjugué aux volumes nécessaires de travaux, et par des délais importants d'aboutissement de certaines procédures d'acquisition. Le rythme des ventes a également été plus lent que prévu initialement du fait de difficultés à mobiliser les bailleurs sociaux sur le centre historique, à une finalisation plus longue que prévu des programmes d'accession à la propriété, et à une augmentation du nombre de procédures contentieuses avec des preneurs, des riverains, des squatteurs etc, ralentissant le rythme de production.

Ainsi, comme cela avait déjà été évoqué dans la délibération d'avril 2019, le marché de l'immobilier inflationniste actuel, associé à la complexité des projets à l'œuvre sont autant d'obstacles à la réalisation des opérations et ont entraîné un retard global de mise en œuvre de la concession. Ces retards relèvent de l'évolution du contexte. Ils n'étaient pas prévisibles au jour de la signature de la concession, et ne sont pas imputables à l'aménageur.

Le Compte rendu d'activité à la collectivité 2018 (CRAC 2018) faisait donc apparaître, en prévisionnel porté à la fin de la concession, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 9 365 081€.

Parallèlement à ce bilan, le Conseil métropolitain d'avril 2019, au vu de la concentration de nombreuses situations d'habitat indigne sur le centre ancien et de la détérioration des conditions du marché immobilier, a acté le principe de poursuivre la politique engagée sur le centre historique.

Dans cette optique, un certain nombre d'étapes préalables sont à mener. Il convient, en effet, de définir le nouveau programme d'intervention au vu de l'évolution du contexte urbain, économique et social du centre historique et de mener l'ensemble des études en matière d'urbanisme et d'environnement (diagnostic faune/flore, études réglementaires, etc), nécessaires à la création d'une nouvelle opération d'aménagement, à l'issue d'une démarche de concertation. Les éléments de calendrier de cette nouvelle opération permettent d'envisager un renouvellement de l'outil d'intervention sur le centre historique au plus tôt en juin 2021 et au plus tard en juin 2022. Une prochaine présentation en Conseil Métropolitain viendra préciser les objectifs, le périmètre et les modalités de concertation à mener sur le projet, dans le respect de la législation en vigueur.

Perspectives et propositions :

Dans ces conditions, la fin de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux telle que prévue en juin 2020, aurait pour conséquences :

- l'inachèvement des opérations de recyclage correspondant au stock immobilier mentionné ci-dessus (à réactualiser au vu des activités de l'aménageur 2019 et début 2020),
- l'arrêt de la politique à l'œuvre depuis 2002 sur le centre historique pendant une période allant d'une à deux années,
- La reprise du stock immobilier et des contrats en cours dans le cadre de la concession.

Ainsi, afin de pouvoir assurer la continuité de l'opération sur le centre historique et concevoir la poursuite de l'action sur le secteur de manière qualitative et sans interruption, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement en cours, dans les conditions prévues à l'article 5.2 du traité de concession, pour une durée d'une année renouvelable une fois.

Cette prolongation prendra la forme d'un avenant signé entre le concédant et le concessionnaire, qui intégrera les mêmes objectifs opérationnels et les mêmes modalités financières que l'actuel contrat. L'activation d'une deuxième année de prolongation sera effectuée par arrêté du Président de Bordeaux Métropole, pour une année maximum.

Le déficit d'opération définitif sera, quant à lui, nécessairement recalculé en intégrant :

- la rémunération de l'aménageur (conformément aux conditions de rémunération prévues au contrat, soit un prévisionnel de 1,1M€ pour la première année),
- les coûts de gestion inhérents à la poursuite de l'opération dans le temps (frais financiers / gardiennage / frais de portage foncier / etc).

Le CRAC 2019 sera l'occasion de recalculer le déficit prévisionnel et de déterminer si nécessaire la participation complémentaire de la Métropole au titre de la prolongation et l'ensemble des conditions financières relatives à cette prolongation (y compris les conditions de l'avance de trésorerie préalablement

définie). Ces éventuelles modifications feront l'objet d'un avenant n°3 ainsi que d'un avenant à la convention d'avance de trésorerie. Ils seront présentés à l'assemblée délibérante dans le courant du 1^{er} semestre 2020.

L'ensemble des participations supplémentaires du concédant au déficit d'opération global ne pourra pas, quant à lui, excéder les limites de seuil fixées à l'article R. 3135-8 du Code de la commande publique (cumul d'un double seuil de 10% du montant du contrat initial et respect du plafond européen défini annuellement). Ainsi, l'opération concédée faisant initialement apparaître un montant global de recettes de 53 149 464€, les seuils précités limitent l'augmentation de la participation publique au déficit à un total de 5 314 946€ sur l'ensemble de la durée de la concession. L'avenant n°1 validé en Conseil Métropolitain le 26 avril 2019, faisait apparaître une augmentation de la participation publique au déficit à hauteur de 3 200 000€. Dans ces conditions, la participation publique supplémentaire au titre de la prolongation ne pourra donc pas excéder 2 114 946€.

LE CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Vu le Code général des collectivités territoriales et plus précisément ses articles, 5211-5 et 5217-2,

Vu le Code de la commande publique et notamment son article R. 3135-8,

Vu la délibération 2015-0207 du 15 avril 2015, actant les compétences transférées à la future métropole, au titre de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014,

Vu la délibération n°2019-249 approuvant le Compte rendu d'activité à la collectivité et approuvant l'avenant tripartite au traité de concession et autorisant Le Président à signer l'avenant n°1 ainsi que la convention d'avance remboursable de trésorerie.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE :

- l'article 5.2 du traité de concession prévoit la possibilité de prolonger la concession actuelle en cas d'inachèvement de l'opération,
- l'opération ne pourra pas être achevée à la fin de la concession d'aménagement soit au 30 juin 2020, et que les retards pris dans la mise en œuvre du projet relèvent d'éléments de contexte non prévisibles au moment de la signature de la concession,
- les modalités financières de l'avenant sont établies dans les mêmes conditions et sur les mêmes bases que l'actuelle concession et ne remettent pas en cause l'économie du projet,
- le bilan définitif de l'opération pourra engendrer une augmentation de la participation des collectivités au déficit dans les limites prévues à l'article R. 3135-8 du code de la commande publique,
- les éléments de calendrier de définition d'une nouvelle opération aménagement, dans le respect de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et d'environnement imposent des délais d'étude d'une à deux années complémentaires,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le principe de prolongation de la concession d'aménagement actuelle pour une période d'une année renouvelable une fois par arrêté du Président pour une durée d'un an maximum complémentaire, dans les mêmes conditions et sur les mêmes objectifs que préalablement définis. Cette prolongation ne remettra pas en cause l'économie générale du contrat en cours et s'effectuera dans le respect des seuils fixés à l'article R. 3135-8 du Code de la commande publique.

Article 2 : d'approuver le projet d'avenant de prolongation ci-annexé.

Article 3 : d'autoriser Monsieur Le Président à signer l'avenant ci-annexé et le cas échéant, à l'issue de la première année, l'arrêté de prolongation d'une année maximum supplémentaire.

Article 4 : d'imputer les dépenses inhérentes à l'opération 05P003O006 du budget de Bordeaux Métropole

(compte 204).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur JAY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 DÉCEMBRE 2019 PUBLIÉ LE : 24 DÉCEMBRE 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
--	--

**Avenant n°2 à la concession d'aménagement « requalification du centre
historique de Bordeaux »**

Entre

**Bordeaux Métropole représentée
par Patrick BOBET, Président,
en application des
termes de la délibération du conseil métropolitain XXXX en date du XXX
Ci-après dénommée
« le Concédant »**

Et

**InCité SA d'économie mixte, dont le siège
social est
à Bordeaux, immatriculée au RCS,
représentée par
Benoit GANDIN, son directeur
Ci-après dénommée
« le concessionnaire »**

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par concession d'aménagement signée le 22 mai 2014, la ville de Bordeaux a concédé à InCité la réalisation de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux.

La concession a été conclue au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

L'objectif de l'opération est de :

- Favoriser la mutation des secteurs de potentiels 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 et à aider les accédants à la propriété ;
- Développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries, ...)

Par délibération n°2015-0207 du 27 novembre 2015, Bordeaux Métropole a acté les transferts de compétences en matière d'habitat « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation de l'habitat indigne ».

Ce transfert de compétence emportait transfert de plein droit de la concession d'aménagement « requalification du centre historique de Bordeaux » à Bordeaux Métropole. Néanmoins, conformément à la possibilité ouverte par la délibération 2015-0207 du 10 avril 2015, la ville de Bordeaux continue à exercer par délégation la compétence sur les procédures d'aménagement (restauration immobilière, Déclaration d'utilité publique (DUP) acquisitions).

Par délibération n°2019-184 du 29 avril 2019 et délibération n°2019-249 du 26 avril 2019, La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole approuvaient un avenant tripartite au traité de concession, rappelant les conditions juridiques dudit traité, l'actualisation du bilan aboutissant à une augmentation de la participation financière au titre du déficit, et le versement d'une avance de trésorerie. L'avenant n°1 a été signé en mai 2019.

Le présent avenant n°2 à la concession d'aménagement a pour objet, de prolonger la durée de la concession d'aménagement en cours entre Bordeaux Métropole (le concédant) et InCité (le concessionnaire) dans l'optique de pouvoir poursuivre l'opération engagée sur le centre historique. Un état d'avancement actualisé de l'opération d'aménagement est joint en annexe de ce présent avenant.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1 : Durée de la concession :

Les parties conviennent de prolonger la durée contractuelle prévue dans l'article 5.1 du traité de concession pour une durée d'une année renouvelable une fois pour une période maximum d'une année supplémentaire.

Article 2 : Modalités de prolongation :

La décision de prolongation d'une année supplémentaire maximum sera prise par arrêté du Président de Bordeaux Métropole et notifiée au concessionnaire au plus tard deux mois avant la fin du contrat.

Article 3 : Participation du concédant et d'autres collectivités au coût de l'opération :

La participation financière globale pourra être réactualisée au vu de l'évolution du déficit d'opération, dans les limites de seuil fixées par l'article 3135-8 du code de la commande publique.

Pour rappel, la participation de Bordeaux Métropole au déficit de l'opération est de :

- Versements déjà effectués : 2 800 000€
- Versement 1^{er} semestre 2020 : 200 000€

Un avenant n°3 viendra préciser les participations complémentaires et l'ensemble des modalités financières au titre de la prolongation, en fonction des éléments présentés lors du Compte Rendu d'Activité à la Collectivité 2019 (CRAC 2019).

Article 4 : Rémunération du concessionnaire

Pour la prolongation, la rémunération du concessionnaire sera calculée selon les mêmes modalités et conditions que dans le contrat initial. Elle correspond à ce jour à 1 121 065€ pour une année de prolongation.

Article 5 : Date d'effet et caractère exécutoire :

Le présent avenant prendra effet dès la signature simultanée des représentants de chaque partie et acquiert son caractère exécutoire après avoir été transmis au contrôle de légalité.

Article 6 : Dispositions diverses :

Toutes autres clauses et conditions générales de la convention d'aménagement demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Bordeaux, le
Bordeaux Métropole
Le :
.....
.....
.....

Monsieur Le Président

InCité
Le :
.....
.....

Monsieur le Directeur Général

LES VENTES			PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		Avancement cumulé	REALISE	PREVISIONNEL		PREVISIONNEL		PREVISIONNEL		EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2021				STOCK NON RECYCLE A JUIN 2021		EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
					Au 31 12 2018		2019	2020	2021	2021		2022	PREVISIONNEL ACTUALISE		Evolution / CRACL initial				PREVISIONNEL ACTUALISE		Evolution / CRACL initial	
Ventes immeubles logements			321	part de la production	136	12 mois	32	44	47	32	33		270	part de la production	-51	-16%	65		335	part de la production	14	4%
Logement social			167	52%	87	12	12	28	16	14	18		153	57%	-14	-8%	32		185	55%	18	11%
Accession à la propriété			37	12%	15	0	0	4	3	6	2		23	9%	-14	-38%	8		31	9%	-6	-16%
Locatif privé à réhabiliter			117	36%	34	20	20	12	28	12	13		94	35%	-23	-20%	25		119	36%	2	2%
Locatif privé sans travaux VIR				0%									0		0		0		0	0%	0	
Ventes activités écos & autres			2 961 m2		2 389 m2	597	545	661		791 m2	712 m2		4 735 m2		1 774 m2	60%	1 503 m2		6 238 m2	part de la production	3 277	111%
Commerces & activités écos			2 393 m2	81%	1 848 m2	541	541	545	661	305 m2	235 m2		4 138 m2	87%	1 745 m2	73%	540 m2		4 678 m2	75%	2 285 m2	95%
Autres locaux			368 m2	12%	541 m2						477 m2		541 m2	11%	173 m2	47%	477 m2		1 018 m2	16%	650 m2	177%
Locaux résidentiels			200 m2	7%	0 m2	56				486 m2			56 m2	1%	-144 m2	-72%	486 m2		542 m2	9%	342 m2	171%
Stationnements			43		43		0	0		0	0		43		0	0%	0		43		0	0%