

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 18 décembre 2020</b>	<b>N° 2020-561</b>

Convocation du 11 décembre 2020

Aujourd'hui vendredi 18 décembre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Baptiste MAURIN, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL  
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Nicolas FLORIAN à M. Patrick BOBET  
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY  
Mme Eva MILLIER à M. Gwénaél LAMARQUE  
M. Patrick PUJOL à M. Dominique ALCALA

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE de 14h30 à 16h20  
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-François EGRON à partir de 15h30  
M. Patrick PAPADATO à Mme Nadia SAADI de 10h30 à 11h  
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h10  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN à partir de 16h  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 15h30  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Kévin SUBRENAT à partir de 15h10  
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT à partir de 15h  
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESCIANA à partir de 15h30  
M. Olivier CAZAUX à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 14h30  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h  
M. Didier CUGY à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 15h30  
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Béatrice SABOURET à partir de 12h45  
M. Stéphane GOMOT à Mme Eve DEMANGE à partir de 14h30  
Mme Fabienne HELBIG à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 11h  
M. Thierry MILLET à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 15h55  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Simone BONORON à partir de 15h25  
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30  
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 14h40  
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET à partir de 16h20  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 12h45

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 18 décembre 2020</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b>N° 2020-561</b>

---

## Concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux - Présentation du compte rendu d'activité à la collectivité 2019 et avance de trésorerie - Décision - Autorisation

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet urbain du cœur d'agglomération, la ville de Bordeaux a initié de longue date une action forte sur le renouvellement de son centre historique.

La Convention publique d'aménagement (CPA) de 2002 puis la concession d'aménagement de 2014 confiées à InCité, ont permis, sur ce secteur complexe, d'accompagner, encadrer, réaliser la réhabilitation de logements dont des logements sociaux publics.

L'intervention d'InCité porte actuellement sur un périmètre de 344 hectares qui compte 41 500 logements.

Pour rappel, les objectifs portés à la concession d'aménagement sont les suivants :

- Favoriser les mutations 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.).

### **Gouvernance de l'opération et durée de l'opération**

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 laissée ouverte 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.

Par délibération n°2019-824 du 20 décembre 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de la durée de la concession d'aménagement d'une année renouvelable une fois portant le terme maximum de la concession d'aménagement au 30 juin 2022.

### **Présentation du bilan**

Conformément à l'article 26 de la concession d'aménagement, InCité a transmis le Compte rendu d'activité à

la collectivité locale (CRACL) 2019 en annexe du présent rapport. Il a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2019. Ce compte rendu d'activité de l'aménageur, comprenant un bilan de l'activité sur cette dernière période, doit être examiné et approuvé par le concédant.

- ***Bilan quantitatif à fin 2019 :***

Les missions de l'aménageur se déclinent en plusieurs objectifs quantitatifs, réactualisés lors de la présentation du CRACL 2018. Ces objectifs quantitatifs se déclinent de la manière suivante :

- o 1800 logements à accompagner et /ou produire dont :
  - 1630 logements locatifs (200 publics et 1430 privés)
  - 170 en accession ou occupés par leurs propriétaires
- o 4 050 m<sup>2</sup> en activités économiques et équipements
- o 3 bicycletteries

Le concessionnaire s'appuie sur plusieurs activités permettant d'atteindre ces objectifs :

- o La veille foncière qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre, de conseiller et encadrer les acquéreurs, voire lorsque cela s'avère nécessaire de maîtriser des biens par le biais de la préemption (en 2019, 2086 DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) ont été déposées sur le périmètre et ont fait l'objet d'une veille),
- o Le conseil programmatique, instance partenariale ayant pour objet l'examen multicritères qualitatif de tous les projets de logements (création, transformation, réhabilitation) en cours sur le périmètre (en 2019, le conseil programmatique s'est réuni à 21 reprises et à rendu 541 avis sur 367 logements en réhabilitation et/ou construction),
- o La lutte contre l'habitat indigne avec une veille accompagnée de signalement, le suivi des situations rencontrées et des mesures de police prises sur le périmètre (245 dossiers dont 22 initiés sur l'année faisaient l'objet d'un suivi par le concessionnaire sur l'année),
- o Les opérations de restauration immobilière qui ont pour objet de prescrire sur certains immeubles et îlots identifiés, des travaux obligatoires pour la mise aux normes et l'amélioration des conditions d'habitat (au 31 décembre 2019, 208 immeubles faisaient l'objet de procédures de DUP (Déclaration d'utilité publique) à différents stades d'avancement, et 12 immeubles d'études préalables à la mise en place de DUP ORI),
- o Les aides à l'amélioration de l'habitat privé, à travers l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et le Programme d'intérêt général (PIG), dispositifs incitatifs permettant d'inciter et d'accompagner propriétaires occupants et bailleurs vers des réhabilitations qualitatives et durables (entre juin 2014 -début de la concession- et le 31 décembre 2019, 543 logements ont été réhabilités dans ce cadre -66 occupés par leurs propriétaires, 477 locatifs),
- o Un programme de recyclage foncier, qui consiste à prévoir l'acquisition de biens dégradés, en vue de restructuration lourde puis de leur revente sur le marché immobilier privé ou à des bailleurs sociaux (164 logements dont 99 sociaux publics ont été réalisés dans ce cadre entre juin 2014 et le 31 décembre 2019),
- o Un programme de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait des projets (un bilan qualitatif, en annexe du CRACL 2019, a été réalisé sur cette activité).

A fin 2019, les objectifs quantitatifs ont été atteints à hauteur de :

- o 2 159 logements accompagnés, encadrés, produits dont :
  - Près de 2 000 logements ont fait l'objet d'un conseil programmatique et/ou d'une aide financière par OPAH / Projet d'intérêt général (PIG) / et/ou d'un programme de travaux obligatoires
  - 164 ont été produits par opération de recyclage dont 99 logements sociaux publics
- o 2 931 m<sup>2</sup> locaux d'activités ont été réalisés par le biais d'opérations de recyclage ou sont en production.
- o Une bicycletterie a été livrée, les deux autres sont en cours de production.

- ***Bilan financier***

Afin de prendre en compte les possibilités de prolongation de la concession en cours, le bilan financier présenté au CRACL témoigne du réalisé à fin 2019, d'une projection au 30 juin 2021 (prolongation en cours), d'une projection au 30 juin 2022 (date limite possible de prolongation), et d'une projection du bilan à terminaison des opérations de recyclage :

- o Le bilan financier à fin 2019 fait apparaître un réalisé en recettes de 34 639 228 € et un réalisé en dépense de 44 354 434 € (sur un prévisionnel porté à l'ensemble de la concession de 56 488 980 €), soit un résultat d'opération négatif de 9 715 205 €.

- o La projection au 30 juin 2021 (date de la prolongation en cours) fait apparaître un montant prévisionnel de recettes de 43 200 414 €, un montant prévisionnel de dépenses de 57 677 403 €, soit un résultat d'opération négatif d'un montant de 14 476 989 €, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 16 073 631 €.
- o La projection au 30 juin 2022 (date limite possible de prolongation) fait quant à elle apparaître un montant prévisionnel de recettes de 55 599 046 €, un montant prévisionnel de dépenses de 63 729 998 €, soit un résultat d'opération négatif de 8 130 951 € et un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 6 402 735 €.

### **Avance de trésorerie**

L'avance de trésorerie de 7 M€ de Bordeaux Métropole à InCité approuvée en avril 2019 a pour objet de prendre en compte les retards de réalisation, impactant la trésorerie, liés à l'évolution du contexte immobilier de Bordeaux et de la hausse des prix de marché, ainsi que la complexification des opérations de réhabilitation décalant dans le temps les possibilités de reventes des biens. Ce contexte a un impact, de fait sur la trésorerie de l'opération nécessaire à la mise en œuvre du projet. Il demeure inchangé.

Par ailleurs, la convention d'avance de trésorerie prévoit un remboursement à la liquidation de la concession soit au plus tard au 31 décembre 2020. Cette échéance correspondait à la terminaison initiale de la concession d'aménagement sans prise en compte de la prolongation décidée par la suite (en décembre 2019).

Pour pouvoir permettre la mise en œuvre du projet dans les conditions et le calendrier défini, il est nécessaire de prolonger la durée de l'avance de trésorerie actée en 2019 jusqu'à la liquidation de la concession, soit au plus tard 6 mois après son terme définitif (au plus tard le 31 décembre 2022).

### **Durée de la concession :**

Au vu du bilan présenté de l'année 2019 et des prévisionnels projetés (réalisations et état du stock immobilier), la prolongation de la durée de la concession pour une durée d'une année supplémentaire est à prévoir dans l'optique de pouvoir assurer au mieux la réalisation des opérations en cours dans le calendrier défini.

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

**Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** le Code général des collectivités territoriales et plus précisément ses articles L1511-2, 5211-5 et 5217-2,

**VU** les articles L300-4 et L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** la délibération n°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°2015 – 0753 du 27 novembre 2015 actant la participation de La Cub, devenue Bordeaux Métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2015, au financement du déficit d'opération,

**VU** la délibération n°2019 – 249 du 26 avril 2019 approuvant l'avenant tripartite au traité de concession ainsi que l'avance de trésorerie et autorisant le Président à signer les conventions et avenant nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions,

**VU** la délibération n°2019 – 824 du 20 décembre 2019 approuvant la prolongation de la concession d'aménagement pour une durée d'une année renouvelable une fois pour une année supplémentaire et autorisant le Président à signer l'avenant.

**ENTENDU** le rapport de présentation

### **CONSIDERANT QUE**

L'article 26 du traité de concession engage le concessionnaire à transmettre au concédant un compte rendu

annuel d'activité qui doit en approuver le contenu

L'article 4 de la convention d'avance remboursable de trésorerie doit être réactualisé dans l'optique de prendre en compte la modification de la durée de la concession intervenue depuis.

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le Compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 ci annexé,

**Article 2 :** d'approuver l'avenant à la convention d'avance remboursable ci annexé,

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant à la convention d'avance remboursable de trésorerie.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 18 décembre 2020

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 23 DÉCEMBRE 2020</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE : 23 DÉCEMBRE 2020</b>	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU