

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 9 juillet 2021	N° 2021-410

Convocation du 2 juillet 2021

Aujourd'hui vendredi 9 juillet 2021 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. 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 Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, 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 Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-François EGRON
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Isabelle RAMI
M. Dominique ALCALA à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à M. Michel LABARDIN
M. Olivier CAZAUX à Mme Isabelle RAMI
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Maxime GHESQUIERE à M. Radouane-Cyrille JABER
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Radouane-Cyrille JABER
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT
M. Patrick PUJOL à M. Christophe DUPRAT
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOLET
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 12h50 à 14h30
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 15h40
M. Bernard Louis BLANC à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 13h15
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 12h15 à 14h30
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 15h55
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES de 13h25 à 14h30
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h15 à 14h30
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ à partir de 11h30
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 13h15
M. Didier CUGY à M. Stéphane GOMOT à partir de 15h20
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 14h30
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 13h15
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE à partir de 14h30
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Benoît RAUTUREAU de 12h05 à 14h30
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoît RAUTUREAU jusqu'à 10h20
M. Guillaume MARI à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h20
M. Stéphane MARI à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 13h00
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 14h30
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 14h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLÉ	Conseil du 9 juillet 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2021-410

Lancement de la consultation pour la passation d'une concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU 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 grâce à la mise en œuvre du projet [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.

Favoriser la création d'une offre de logement abordable et diversifiée en location ou accession, lutter contre l'habitat indigne, le mal-logement et le développement d'une offre de logements de mauvaise qualité, maintenir les habitants qui le souhaitent dans leur quartier, travailler à la revitalisation économique des pieds d'immeubles vacants et développer le confort urbain, sont autant d'objectifs de politique publique pour lesquels la Ville de Bordeaux puis Bordeaux Métropole ont souhaité très tôt s'engager sur le centre historique de Bordeaux.

Pour pouvoir mettre en œuvre ce projet, la Ville de Bordeaux a confié à la SEM InCité une première Convention publique d'aménagement (CPA) en 2002, puis une concession d'aménagement couvrant la période 2014-2020 afin de mettre en œuvre ce projet.

En cours de contrat, la gouvernance de l'opération d'aménagement a évolué. En effet, par délibérations respectives du 26 avril 2019 et du 29 avril 2019, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont réaffirmé le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole au titre de ses compétences issues de la loi MAPTAM et dans le respect des répartitions de compétences actées dans la délibération du 10 avril 2015 où figure le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne »

Par les mêmes délibérations, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont considéré que la réhabilitation de l'habitat dégradé et la production de logements sociaux en centre ancien restaient un enjeu majeur pour la politique métropolitaine de l'habitat et ont donc acté le principe d'un renouvellement de la concession d'aménagement au terme de son contrat qui se terminait en décembre 2020.

Par délibération du 20 décembre 2020, Bordeaux Métropole a approuvé le principe de prolongation de la concession d'aménagement pour une période d'une année renouvelable une fois par arrêté du Président pour une durée d'un an maximum complémentaire. La

concession d'aménagement en cours s'achève donc le 30 juin 2022.

L'enjeu : maintenir une action publique de lutte contre le mal logement et de préservation de logements accessibles sur le centre historique de Bordeaux

Depuis 2002, de nombreuses actions ont été mises en œuvre en matière de production, d'accompagnement et de veille sur le centre historique dans le cadre de la convention publique d'aménagement puis de la concession d'aménagement.

En effet, l'action développée a eu de nombreux résultats très positifs et notamment en matière d'habitat. Les comptes rendus annuels d'activité à la collectivité locale (CRACL), présentés annuellement au conseil métropolitain, permettent de détailler l'avancement de l'action tant du point de vue quantitatif que financier. Des premiers éléments de bilan qui seront intégrés au CRACL 2020, présenté dans un prochain conseil, permettent de témoigner de la production de 190 logements (dont 113 logements locatifs sociaux) et de l'accompagnement de plus de 2000 projets de logements sur la durée de la concession.

Pour Bordeaux Métropole, l'opération en cours s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable de la cité, en associant la lutte contre le mal logement à celle de lutte contre l'artificialisation des sols, et en maintenant une action publique dans un contexte de très forte mutabilité immobilière et de dérive spéculative. En effet, chaque année, 1 772 logements changent de main sur le centre-ville, soit un taux de mutation immobilière annuel de 5,3%, soit 30% des logements vendus de Bordeaux ; or, depuis 2014, le prix du m² a augmenté de 54% soit 11% par an sur le périmètre de la concession d'aménagement, avec une part importante d'investisseurs puisque les deux tiers des transactions sont composés de plusieurs locaux.

Pour la collectivité, poursuivre cette action est le moyen de pouvoir assurer la continuité de l'opération sur le centre historique de manière qualitative et sans interruption tout en se laissant le temps d'étudier et de concevoir un nouveau projet stratégique pour le centre historique dans une démarche de concertation aboutie.

Par conséquent, Bordeaux Métropole souhaite relancer une nouvelle concession d'aménagement pour prolonger les actions déjà menées pour une durée de 3 ans : juin 2022-juin 2025 sur un périmètre identique à la précédente.

Poursuite d'une opération d'aménagement

Il est rappelé que l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme précise notamment que :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

L'opération « requalification urbaine du centre historique de Bordeaux », déjà engagée, répond aux caractéristiques d'une opération d'aménagement. Elle peut donc être mise en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement régie par les articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

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.)

Pour atteindre ces objectifs, le concessionnaire devra mener une action foncière volontariste et acquérir, dès le démarrage de la concession, les biens acquis par In Cité dans le cadre de l'actuelle concession d'aménagement et non encore revendus à clôture de la concession. La liste prévisionnelle des biens sera transmise aux candidats admis à déposer une offre puis actualisée avant signature du contrat de concession.

Cette opération couvrira le périmètre annexé à la présente délibération.

S'agissant d'une opération complexe, la mobilisation d'une équipe opérationnelle dédiée, d'une ingénierie opérationnelle particulière est nécessaire. Bordeaux Métropole a donc décidé de lancer une consultation pour confier à un aménageur la poursuite de la réalisation de cette opération de requalification urbaine dans le cadre d'une concession d'aménagement (procédure relative aux concessions d'aménagement ne transférant pas un risque économique prévue par les Articles R.300-11-1 à R.300-11-3)

Il convient désormais d'organiser la procédure de publicité et de mise en concurrence préalable à la sélection puis à la conclusion d'une concession d'aménagement.

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

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4, L. 300-5, R300-11-1 et suivants

VU le code de la commande publique et notamment les articles R.2161-12 à R.2161-20

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'importance de poursuivre l'action développée sur le centre historique de Bordeaux,

CONSIDERANT la prolongation de la convention partenariale du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

DECIDE

Article 1 : d'approuver la poursuite de l'opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme dans la perspective de pouvoir :

- Produire des logements conventionnés
- Traiter les situations de mal-logement
- Encadrer pour garantir la qualité des investissements
- Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat / urbain.

Article 2 : de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un opérateur au travers d'une concession d'aménagement, au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, conformément aux articles L300-4 et R300-11-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant à engager la procédure de passation d'une concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement conformément aux articles R300-11-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux articles R.2161-12 à R.2161-20 du code de la commande publique.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur PFEIFFER

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 juillet 2021

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 15 JUILLET 2021</p> <p>PUBLIÉ LE : 15 JUILLET 2021</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU</p>
---	---