



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 25 novembre 2021

N° 2021-688

Convocation du 18 novembre 2021

Aujourd'hui jeudi 25 novembre 2021 à 15h00 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, 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 Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, 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. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, M. Maxime GHESQUIERE, 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. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, 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 Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Stephanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie JUQUIN
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Pascale BRU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 14h30 à 15h20 et à partir de 17h10 le 26 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h45 le 25 novembre et à partir de 16h36 le 26 novembre
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Claudine BICHET le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean-François EGRON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h24 le 25 novembre
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 17h06 le 26 novembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Laure CURVALE à partir de 18h19 le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 17h le 26 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA le 25 novembre
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN de 12h à 14h30 le 26 novembre
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 18h19 le 25 novembre
Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 15h06 le 26 novembre
M. Nordine GUENDEZ à M. Myriam BRET le 26 novembre
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h32 le 25 novembre et le 26 novembre
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre et à partir de 16h45 le 26 novembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 26 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h20 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Eva MILLIER de 10h43 à 14h30 le 26 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 16h50 le 26 novembre
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPAR à partir de 17h20 le 26 novembre
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE le 25 novembre
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Didier CUGY à M. Olivier CAZAUX à partir de 12h24 le 26 novembre
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 10h20 à 12h32 le 26 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Alain CAZABONNE à partir de 18h11 le 25 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 26 novembre
Mme Fabienne DUMAS à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 15h55 le 26 novembre
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 14h30 le 26 novembre

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h08 le 25 novembre
M. Maxime GHEQUIER à M. Olivier CAZAUX le 26 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Nadia SAADI le 25 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Gwénaël LAMARQUE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h le 26 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 18h25 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Jacques MANGON à M. Thierry MILLET à partir de 18h40 le 25 novembre et le 26 novembre
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h50 le 26 novembre
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 16h40 le 26 novembre
M. Jérôme PESCINA à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 18h40 le 25 novembre
M. Michel POIGNONEC à M. Fabrice MORETTI à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 12h26 le 26 novembre
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Nadia SAADI à Mme Harmonie LECERF à partir de 17h le 26 novembre
Mme Béatrice SABOURET à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h30 le 26 novembre
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Thierry TRIJOULET à Mme Anne-Eugénie GASPAR à partir de 15h30 le 26 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON jusqu'à 18h40 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h40 le 25 novembre et à partir de 12h02 le 26 novembre

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Absent en application de l'article 7 du règlement intérieur : M. Marc MORISSET le vendredi 26 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	Conseil du 25 novembre 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2021-688

Concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux - Présentation du Compte rendu d'activité à la collectivité (CRAC) 2020 et participation - 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, bicyclettaires, 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. Par la suite, un arrêté du Président à prolonger la concession d'aménagement d'une année supplémentaire portant son terme définitif au 30 juin 2022.

Par délibération n°2020-561 du 18 décembre 2020, Bordeaux Métropole a approuvé le Compte rendu annuel d'activités à la collectivité (CRACL) 2019.

Présentation du bilan d'opérations :

Conformément à l'article 26 de la concession d'aménagement, InCité a transmis le Compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2020 en annexe du présent rapport. Il a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2020. Ce compte rendu d'activités 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 2020 :

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 :

- 1800 logements à accompagner et /ou produire dont :
 - 1630 logements locatifs (200 publics et 1430 privés),
 - 170 en accession ou occupés par leurs propriétaires.
- 4 050 m² en activités économiques et équipements
- 3 bicyclettaries

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

- 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 2020, le nombre de DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) a diminué par rapport à 2019 mais reste élevé au regard de la situation particulière de l'année- 1 837 DIA ayant été déposées dans l'année),
- 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 2020, le conseil programmatique a examiné 319 projets dont 177 immeubles examinés pour la première fois correspondant à 268 logements en réhabilitation et/ou construction),
- la lutte contre l'habitat indigne avec une veille accompagnée de signalements, le suivi des situations rencontrées et des mesures de police prises sur le périmètre (250 dossiers en suivi dont 12 initiés sur l'année faisait l'objet d'un suivi par le concessionnaire sur l'année),
- 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 2020, 125 immeubles faisaient l'objet de procédures de DUP (Déclaration d'utilité publique) à différents stades d'avancement, et 16 immeubles faisaient l'objet d'études préalables à la mise en place de DUP ORI),
- 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 (en 2020, 74 logements au total auront été financés dont 41 subventionnés (25 propriétaires occupants / 49 locatifs)),

- un programme de recyclage foncier, qui consiste à organiser l'acquisition de biens dégradés, en vue de restructurations lourdes puis leur revente sur le marché immobilier privé ou à des bailleurs sociaux : 190 logements dont 113 sociaux publics, 57 logements locatifs privés (dont 27 conventionnés) et 20 logements en accession ont été réalisés dans ce cadre entre juin 2014 et le 31 décembre 2020,
- une action de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait des projets (102 ménages ont été relogés définitivement, dont 15 sur l'année 2020 et 7 qui sont revenus à leur domicile d'origine).

A fin 2020, les objectifs quantitatifs ont été atteints à hauteur de :

- 2 474 logements accompagnés, encadrés, produits dont :
 - 2 284 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,
 - 190 ont été produits par opération de recyclage dont 113 logements sociaux publics.
- 3 113 m² locaux d'activités ont été réalisés par le biais d'opérations de recyclage ou sont en production.
- Une bicyclette a été cédée à Bordeaux Métropole, les deux autres sont en cours de production.

- Bilan financier :

A la suite de la prolongation de la concession à fin 2022, le bilan financier présenté au CRACL comporte :

- un bilan financier à fin 2020 faisant apparaître un réalisé en recettes de 40 953 046 € et un réalisé en dépense de 50 585 411 € (sur un prévisionnel porté à l'ensemble de la concession de 56 488 980 €), soit une situation intermédiaire d'opération négative de 9 632 365 €,
- la projection au 30 juin 2022 faisant quant à elle apparaître un montant prévisionnel de recettes de 48 962 908 €, un montant prévisionnel de dépenses de 60 525 654 €, soit un résultat d'opération négatif de 11 562 746 € et un stock immobilier dont le prix de revient prévisionnel est évalué à 10 278 000 €.

Les projections réalisées à la fin de la concession font donc apparaître un déficit d'opération prévisionnel au 30 juin 2022 d'un montant de 1 284 746 €.

Augmentation de la participation de la collectivité :

L'augmentation du déficit d'opérations prévisionnel correspond à :

- une augmentation des prévisionnelles de dépenses liée à :
 - un contexte immobilier inflationniste engendrant des montants d'acquisitions plus importants que prévu initialement,
 - un rythme de vente plus lent que prévu initialement qui engendre des frais de gestion intercalaire complémentaire,
 - la prolongation de la concession d'aménagement sur deux années supplémentaires engendrant l'intégration de la rémunération de l'aménageur pour son activité sur cette période. Les prévisionnels

portés au CRACL 2020 font apparaître une rémunération de l'aménageur calculée selon les mêmes modalités que celles prévues au contrat initial. Elle correspond à une augmentation globale de 2 275 763 € (552 249 € en 2020 / 1 137 632 € en 2021 et 655 880 € en 2022 intégrant les frais de clôture d'opérations prévus au contrat initial).

- Le prévisionnel des recettes fait, quant à lui apparaître :
 - une diminution des recettes prévisionnelles liée à la vente à fin d'opération des logements, activités économiques et autres. Cette diminution est liée à un rythme de vente plus lent que prévu initialement, résultant notamment de la crise sanitaire. Cette diminution aboutit par ailleurs à l'augmentation du stock immobilier prévisionnel à juin 2022,
 - une augmentation des recettes liées à la gestion temporaire des biens.

Ainsi, la prolongation de la concession associée aux conditions de réalisation de l'opération aboutit à l'augmentation du déséquilibre entre dépenses et recettes et à la nécessité de revoir la participation prévisionnelle de Bordeaux Métropole au déficit d'opérations. Cette participation complémentaire prévisionnelle est aujourd'hui estimée à un montant de 1 284 746 €. Son montant définitif ne sera affermis qu'à clôture d'opération et en fonction de l'état réel du stock au 30 juin 2022. L'ensemble des participations supplémentaires ne pourra pas, dans tous les cas, excéder les limites de seuil fixées à l'article R3135-8 du Code de la commande publique (soit un montant total complémentaire maximum de 2 114 946 €).

Le montant de 1 284 746 € sera versé selon les conditions fixées par avenant joint à la présente délibération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, d'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 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 2015-0753 du 27 novembre 2015, actant la participation de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, au financement du déficit d'opération,

VU la délibération 2019-824 du 20 décembre 2019, approuvant 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,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT le compte rendu d'activité à la collectivité locale et les prévisionnels à fin de concession,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le Compte rendu d'activité à la collectivité (CRAC),

Article 2 : d'approuver l'avenant financier au traité de concession ci-annexé,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant,

Article 4 : d'imputer les dépenses complémentaires relatives à la participation des collectivités au déficit estimées à 1 284 746 euros au chapitre 204, compte 2324, fonction 552.

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 25 novembre 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 DÉCEMBRE 2021	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 2 DÉCEMBRE 2021	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU