

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 mars 2022	N° 2022-130

Convocation du 18 mars 2022

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2022 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, 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, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, 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, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, 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. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, 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 TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à M. Didier CUGY
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY
Mme Pascale BRU à Mme Amandine BETES
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Marie-Claude NOEL
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Fabien ROBERT à Mme Christine BONNEFOY
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI

EXCUSE(S) :

Monsieur Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 13h15 à 15h40 et à partir de 18h16
M. DELPEYRAT à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 16h37
Mme Véronique FERREIRA à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Brigitte BLOCH de 13h15 à 15h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h et de 14h30 à 16h50
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 18h05
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à M. Jacques MANGON à partir de 15h30
M. Patrick BOBET à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h55
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 12h10
M. Max COLES à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 18h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE jusqu'à 10h45
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 13h19
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Claudine BICHET à partir de 18h20
M. Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 13h15 et à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h15
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 18h09
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET de 13h15 à 15h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h10
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE à partir de 18h15
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLET à partir de 15h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
M. Frank RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 13h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 13h16
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI à partir de 13h15 à 13h38
M. Kévin SUBRENAT à M. Christian BAGATE à partir de 17h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 17h45
Mme Simone BONORON à partir de 18h11
M. Thomas CAZENAVE de 13h22 à 13h38
M. Christophe DUPRAT à partir de 17h45
Mme Anne FAHMY de 13h22 à 13h38
Mme Fabienne HELBIG de 13h22 à 13h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 mars 2022	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouveau	<i>N° 2022-130</i>

**Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux
- Avenant à la convention d'avance remboursable - Décision - Autorisation**

Madame Christine BOST 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 par 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. 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.

Bilan financier de l'opération :

Le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale 2020 approuvé en Conseil métropolitain du 25 novembre 2021 (délibération n°2021- 688), faisait état d'une augmentation du déficit prévisionnel lié à la prolongation de la concession et à ses conditions de réalisation (contexte immobilier inflationniste, frais de gestion intercalaire plus important que prévu initialement et rythme de vente plus lent que prévu). Une participation complémentaire au déficit d'opération a été approuvée par Bordeaux Métropole pour prendre en compte cette augmentation de déficit.

Avance remboursable :

Par délibération n°2019-249 du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole a consenti à la mise en place d'une avance de trésorerie remboursable d'un montant de 7M€ au vu des conditions de réalisation de l'opération (rythme de cession plus lent que prévu initialement, calendrier d'acquisition étalé dans le temps, coûts d'acquisition et de gestion intercalaire plus importants que prévus). La convention d'avance remboursable prévoit son remboursement à la liquidation de la concession (soit dans les 6 mois suivants son terme).

Par délibération n°2020 – 561 du 18 décembre 2020, cette avance de trésorerie remboursable a été prolongée par avenant afin de prendre en compte la prolongation de la durée de la concession. Elle devra ainsi être intégralement remboursée au plus tard au 31 décembre 2022.

Les prévisionnels de trésorerie des six derniers mois de la concession d'aménagement (janvier à juin 2022) font apparaître des besoins prévisionnels d'avance complémentaires d'un montant de 7 643 844€. En effet, le rythme de vente plus lent que prévu associé aux échéances de prêts bancaires liées à la fin du contrat et à l'augmentation des dépenses citées ci-dessus ne permettent pas de couvrir les besoins en trésorerie jusqu'au 30 juin (date de la fin de la concession d'aménagement).

Dans ce contexte, si la Société d'Economie Mixte (SEM) InCité a d'ores et déjà réalisé une avance à l'opération d'un montant de 1 575 200€ depuis sa trésorerie générale, un besoin complémentaire de l'ordre de 6M€ demeure.

Aussi, afin de faire face au besoin de trésorerie de janvier à juin 2022, il est proposé de consentir à la SEM InCité, en tant que concessionnaire, une avance de trésorerie de 6M€ maximum remboursable à la liquidation de la concession. Cette avance, apportée par Bordeaux Métropole, sera consentie dans les conditions prévues à l'avenant à la convention annexée, afin de permettre le bon déroulé de la concession pour laquelle Bordeaux Métropole est compétente.

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 CUB, 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 les besoins en trésorerie de l'opération jusqu'à sa clôture,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'avenant à la convention d'avance remboursable ci-annexé relative à l'augmentation de cette avance d'un montant maximal de 6M€,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant,

Article 3 : d'imputer les dépenses complémentaires relatives à l'avance de trésorerie au chapitre 27, compte 2764, fonction 552.

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

Contre : Monsieur MORISSET

Ne prend pas part au vote : Monsieur PFEIFFER

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 31 MARS 2022</p> <p>PUBLIÉ LE : 31 MARS 2022</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Christine BOST</p>
---	---