

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 20 mai 2022	N° 2022-234

Convocation du 13 mai 2022

Aujourd'hui vendredi 20 mai 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, 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 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 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, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, 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, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, 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 TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET
M. Bernard-Louis BLANC à M. Olivier CAZAUX
Mme Nathalie DELATTRE à M. Franck RAYNAL
M. Laurent GUILLEMIN à M. Stéphane GOMOT
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Thierry MILLET à M. Jean-Marie TROUCHE
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean TOUZEAU à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 15h50
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 16h00
M. Jean-François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 16h25
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h30
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL de 12h40 à 13h35 et de 15h10 à 16h15
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN jusqu'à 11h00
Mme Delphine JAMET à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 11h00
M. Alexandre RUBIO à Mme Myriam BRET à partir de 16h00
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY à partir de 14h30
M. Dominique ALCALA à M. Patrick BOBET jusqu'à 11h20
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h00
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 15h00
Mme Simone BONORON à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 14h30
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PEScina à partir de 16h00
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h12
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 14h30
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 15h08
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Stéphanie ANFRAY de 12h00 à 13h35
M. Christophe DUPRAT à M. Patrick BOBET à partir de 15h10
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30
M. Guillaume GARRIGUES à M. Franck RAYNAL à partir de 15h15
Mme Nathalie LACUEY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h00
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 16h25
M. Jacques MANGON à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h00
M. Michel POIGNONEC à Gwénaél LAMARQUE à partir de 11h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN à partir de 11h00
Mme Marie RECALDE à M. Frédéric GIRO à partir de 14h30
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 13h10
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Jérôme PEScina à partir de 14h30
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 15h08

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 20 mai 2022	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouvellement	N° 2022-234

**Concession pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022-2025 -
Attribution de la concession d'aménagement et convention d'avance remboursable -
Décision - Autorisation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2002, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagées dans le développement d'un projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A cette fin, de nombreuses actions volontaristes ont été entreprises depuis cette date sur ce secteur.

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 et le mal-logement, 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.

Par délibération n°2021-410 du 9 juillet 2021, Bordeaux Métropole a approuvé la poursuite de l'opération d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux et a engagé la procédure de passation d'une concession d'aménagement 2022-2025.

1 – Rappel des missions confiées au concessionnaire

La concession d'aménagement 2022 – 2025 a pour objet de confier la poursuite de l'opération d'aménagement de requalification du centre historique de Bordeaux à un concessionnaire.

Cette opération a pour objet de :

- 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 et accompagner les projets pour garantir la qualité des investissements
- 4) Aménager pour améliorer les aménités urbaines en lien avec l'habitat

Les objectifs opérationnels 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.)

Le périmètre considéré couvre 344 ha.

Cette concession d'aménagement est une concession sans risque pour le concessionnaire.

La consultation prévoyait, pour la mise en œuvre et la poursuite de l'objectif 2, les missions suivantes :

- acquérir le stock d'immeubles non revendus aux termes de la concession d'aménagement en cours et finaliser les opérations prévues dans les conditions de programme préalablement définies. Ce stock prévisionnel a été évalué à un montant de 10 278 000 euros représentant une capacité de production de 69 logements,
- poursuivre l'intervention publique en matière de recyclage d'îlots dégradés avec une demande de remise par les candidats d'une offre dite « de base » correspondant à la production supplémentaires de 40 logements et une offre correspondant à une prestation supplémentaire éventuelle comprenant la réalisation de 15 logements supplémentaires (55 logements supplémentaires créées),
- réaliser les opérations de recyclage des nouvelles opérations selon la répartition suivante : 56% produits en Logement Locatif Social / 10% en Accession si possible sociale / 34% en logements locatifs privés intégrant une part de logements locatifs privés conventionnés dans le respect de la réglementation en vigueur,
- poursuivre la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique pour les Opération de Restauration Immobilière (DUP ORI) en cours et mettre en œuvre de nouvelles procédures.

2 – Déroulé de la procédure

Après délibération du Conseil métropolitain du 9 juillet 2021 approuvant le principe d'une concession d'aménagement sans risque, une publicité a été lancée le 21 juillet 2021. Une seule candidature a été reçue, portée par InCité. Elle a été jugée recevable et le cahier des charges lui a été adressé le 21 octobre pour une remise des offres le 17 décembre 2021.

Le 24 janvier 2022 la commission de concession d'aménagement a jugé que l'offre d'InCité était régulière et qu'elle pouvait être admise en négociation.

Une réunion de négociation s'est tenue le 18 février 2022 sous la présidence de Baptiste Maurin. A la suite, le candidat a remis une offre définitive le 11 mars dernier.

3 – Analyse de l'offre et choix du concessionnaire

Les critères d'analyse des offres, tels qu'énoncés au règlement de la consultation, étaient les suivants :

- qualité technique de l'offre : 40%,
- équipe et moyens humains dédiés au projet : 30%,
- offre financière : 30%.

Concernant la qualité technique de l'offre, In Cité propose de poursuivre l'intervention telle qu'elle est développée à ce jour en renforçant les instances de suivi et de validation du projet, et en proposant des outils de reporting, des plannings prévisionnels d'intervention et des actions en faveur du relogement bien adaptées.

Les compétences des personnes affectées à la concession couvrent l'ensemble des champs d'intervention, sont de qualité et bien adaptées à la réalisation des missions attendues.

D'un point de vue financier, la proposition du candidat a été revue à l'issue de la négociation sur le périmètre de l'offre de base (40 logements supplémentaires). La participation publique au projet est de 11 400 000 euros pour une opération d'un montant total de 27 746 722 euros. Au vu de la durée du projet et dans l'optique d'optimiser le bilan financier, InCité propose de ne pas recourir à l'emprunt et de solliciter des avances de trésorerie pour la mise en œuvre de l'opération. Cette avance de trésorerie est d'un montant prévisionnel total de 13 millions d'euros.

Au vu de la proposition du candidat après négociation, et conformément à l'analyse effectuée sur la base des critères préalablement établis, la personne habilitée à mener les négociations, propose de retenir l'opérateur InCité et les conditions de sa proposition sur la concession pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022-2025.

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 (CGCT),

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5, R.300-9, R 300-11-1 et suivants,

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

VU la délibération n°2021-410 du 09 juillet 2021 approuvant le lancement de la consultation pour la concession d'aménagement relative à la requalification du centre historique de Bordeaux,

VU le procès-verbal de la commission de concession du 24 janvier 2022,

VU la proposition de la personne habilitée à mener les discussions tendant à retenir l'offre d'InCité

VU le dossier transmis aux membres du Conseil métropolitain, comprenant notamment le projet de traité et ses annexes ainsi que le projet d'avance remboursable,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE Bordeaux Métropole a décidé de conclure une concession d'aménagement sans risque pour la requalification du centre historique de Bordeaux pour une durée de trois ans,

CONSIDERANT les différentes étapes de la procédure de concession intervenues depuis la délibération n°2021-410 du 09 juillet 2021 rappelées ci-avant,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le choix de la société In Cité en tant qu'attributaire de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022-2025,

Article 2 : d'approuver le projet de traité et ses annexes joints à la présente,

Article 3 : d'approuver l'octroi d'une avance remboursable à InCité d'un montant de 13 millions d'euros versés en 2022,

Article 4 : d'approuver le projet de convention d'avance remboursable ci-annexé,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer le contrat de concession d'aménagement, la convention d'avance remboursable ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

Article 6 : d'imputer les dépenses relatives à :

- la participation publique au déficit d'opération estimées à 11 400 000 euros sur les crédits prévus au budget principal pour l'exercice 2022 et suivants, chapitre 204, compte 2324, fonction 552,
- l'avance remboursable estimées à 13 000 000 euros sur les crédits prévus au budget principal pour l'exercice 2022, chapitre 27, compte 2764, fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET;

Ne prend pas part au vote : Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur PFEIFFER,
Monsieur GOMOT, Monsieur N'JIKAM MOULIOM

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 mai 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 MAI 2022	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 24 MAI 2022	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST