

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 septembre 2022	N° 2022-465

Convocation du 23 septembre 2022

Aujourd'hui vendredi 30 septembre 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. Bernard-Louis BLANC, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, 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. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, 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:

Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
M. Didier CUGY à Mme Anne LEPINE
Mme Françoise FREMY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Baptiste MAURIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Michel LABARDIN à M. Jérôme PEScina
M. Guillaume MARI à M. Patrick PAPADATO
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christian BAGATE
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE
Mme Nadia SAADI à M. Alain GARNIER
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Céline PAPIN de 11h30 à 14h30 et à partir de 17h45
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Isabelle RAMI à partir de 18h05
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 15h30
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Brigitte BLOCH de 15h10 à 18h45
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 18h45
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Patrick LABESSE à partir de 17h40
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA à partir de 14h30
Mme Claudine BICHET à M. Patrick LABESSE de 12h15 à 14h30
Mme Claudine BICHET à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 19h 05
Mme Brigitte BLOCH à Mme Eve DEMANGE de 12h55 à 14h30 et à partir de 18h45
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Myriam BRET à partir de 17h30
Mme Andréa KISS à Mme Tiphaine CORNACCHIARI à partir de 18h10
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h20
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h30
Mme Amandine BETES à Mme Nathalie LACUEY à partir de 16h35
M. Bernard-Louis BLANC à M. Olivier CAZAUX à partir de 10h15
Mme Christine BONNEFOY à Mme Fatiha BOZDAG de 12h45 à 15h et à partir de 17h10
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU de 11h50 à 14h30 et à partir de 18h30
M. Alain CAZABONNE à M. Max COLES à partir de 12h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 14h30 et à partir de 17h10
M. Christophe DUPRAT à M. Franck RAYNAL à partir de 11h15
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI jusqu'à 11h45
M. Nicolas FLORIAN à Mme Géraldine AMOUROUX de 12h55 à 16h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Kévin SUBRENAT à partir de 16h20
M. Frédéric GIRO à M. Serge TOURNERIE à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à M. Cyrille JABER de 14h30 à 16h et à partir de 17h
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 11h15 à 12h40
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUQUIN de 13h20 à 15h20 et à partir de 18h20
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Camille CHOPLIN de 11h15 à 12h15
M. Jacques MANGON à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h
Mme Eva MILLIER à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h40
M. Patrick PUJOL à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h30
Mme Marie RECALDE à M. Alexandre RUBIO à partir de 14h30
M. Bastien RIVIERES à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h20
M. Fabien ROBERT à M. Gwénaél LAMARQUE jusqu'à 16h40
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Tiphaine CORNACCHIARI jusqu'à 12h
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h10
M. Thierry TRIJOLET à Mme Christine BOST à partir de 16h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Dominique ALCALA à partir de 18h45
Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 18h45
M. Christian BAGATE à partir de 19h20
Mme Christine BONNEFOY à partir de 19h05
Mme Fatiha BOZDAG à partir de 19h05
M. Alain CAZABONNE à partir de 17h40
M. Max COLES à partir de 17h40
M. FLORIAN à partir de 16h20
M. Michel LABARDIN à partir de 17h30
M. Jacques MANGON à partir de 18h20
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 19h20
M. Jérôme PEScina à partir de 17h30
M. POIGNONEC à partir de 17h30
M. Benoît RAUTUREAU à partir de 18h45
Mme Agnès VERSEPUY à partir de 18h45

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 30 septembre 2022	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouveau	N° 2022-465

Concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux - Présentation du Compte rendu d'activité à la collectivité (CRAC) 2021 - 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 à la concession d'aménagement sont les suivants :

- o favoriser les mutations des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [Re] Centres et résorber les poches d'habitat dégradé et friches urbaines,
- o 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,
- o 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°2019-824 du 20 décembre 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la prolongation de la durée de la concession d'aménagement d'une année renouvelable une fois par arrêté du Président, portant le terme maximum de la concession d'aménagement au 30 juin 2022. Par la suite, un arrêté du Président a donc prolongé la concession d'aménagement d'une année supplémentaire portant son terme définitif au 30 juin 2022.

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) 2021 en annexe du présent rapport. Il a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2021. 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 2021 :

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 m2 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 2021, le nombre de DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) a augmenté par rapport à 2020 pour retrouver un niveau légèrement supérieur à 2019 (avant la crise sanitaire) et représentent 2 111 DIA suivis dans le cadre de la concession sur l'année),
- 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 2021, le conseil programmatique a examiné 353 projets dont 183 immeubles examinés pour la première fois correspondant à 369 logements projetés en réhabilitation et/ou construction représentant une augmentation du nombre de projet suivi par rapport à 2020),
- o 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 (220 dossiers en suivi dont 27 ont été initiés 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 2021, 133 immeubles faisaient l'objet de procédures de DUP (Déclaration d'utilité publique) à différents stades d'avancement représentant 501 logements au cadastre et 550 logements à l'état des lieux),
- 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 (en 2021, 42 logements au total auront été financés dont 20 subventionnés (7 propriétaires occupants / 13 locatifs)),
- o 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 : 235 logements dont 151 sociaux publics, 64 logements locatifs privés (dont 30 conventionnés) et 20 logements en accession ont été réalisés dans ce cadre entre juin 2014 et le 31 décembre 2021,
- o une action de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait des projets (115 ménages ont été relogés définitivement et 8 sont revenus dans leurs logements d'origine, dont 9 ménages relogés définitivement en 2021 et 1 revenu dans son logement d'origine après travaux).

A fin 2021, les objectifs quantitatifs ont été atteints à hauteur de :

- o 2 537 logements accompagnés, encadrés, produits dont :
 - 2 302 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,
 - 235 ont été produits par opération de recyclage dont 151 logements sociaux publics.
- o 3 766 m2 locaux d'activités ont été réalisés par le biais d'opérations de recyclage ou sont en production,

- o Une bicycletterie a été cédée à Bordeaux Métropole, les deux autres sont en cours de production.

- Bilan financier :

Le bilan financier présenté au CRACL comporte :

- o un bilan financier à fin 2021 faisant apparaître un réalisé en recettes de 43 892 230 € et un réalisé en dépense de 57 119 826 € (sur un prévisionnel porté à l'ensemble de la concession de 56 488 980 €), soit une situation intermédiaire d'opération négative de 13 227 596 €,
- o la projection au 30 juin 2022 faisant quant à elle apparaître un montant prévisionnel de recettes de 48 261 191 €, un montant prévisionnel de dépenses de 61 039 368€, soit un résultat d'opération négatif de 12 778 177€ et un stock immobilier dont le prix de revient prévisionnel est évalué à 12 960 000 €.

Le Compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2022, ainsi que le bilan d'opération seront présentés au sein d'un prochain Conseil Métropolitain.

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 notamment l'article 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 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 QUE l'article 26 du traité de concession engage le concessionnaire à transmettre au concédant un compte rendu annuel d'activités qui doit en approuver le contenu,

CONSIDERANT le compte rendu d'activités à la collectivité locale 2021,

DECIDE

Article UNIQUE : d'approuver le Compte rendu d'activités à la collectivité (CRAC) 2021 en annexe de la présente délibération.

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

Contre : Monsieur POUTOU

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 30 septembre 2022

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 OCTOBRE 2022</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 6 OCTOBRE 2022</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Christine BOST</p>
---	---