

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 juin 2023	N° 2023-328

Convocation du 23 juin 2023

Aujourd'hui vendredi 30 juin 2023 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, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, 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. Jean-Baptiste THONY, 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, 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, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, 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 MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, 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. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Gilbert DODOGARAY
M. Nordine GUENDEZ à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Pascale BRU à Mme Stephanie ANFRAY
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE
M. Nicolas FLORIAN à M. Max COLES
M. Jacques MANGON à M. Christian BAGATE
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Daphné GAUSSENS
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à partir de 17h45
M. Thomas CAZENAVE de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50
Mme Anne FAHMY de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h45
M. Michel LABARDIN à partir de 17h50
Mme Zeineb LOUNICI à partir de 18h20
M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00
Mme Pascale PAVONE à partir de 18h20
M. Benoît RAUTUREAU à partir de 17h00
M. Franck RAYNAL à partir de 17h50
M. Fabien ROBERT à partir de 18h30
Mme Béatrice SABOURET de 17h10 à 17h45
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 18h30
Mme Agnès VERSEPUY à partir de 18h00

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST de 12h40 à 14h30
M. Alain ANZIANI et à M. Stéphane DELPEYRAT de 14h30 à 15h50
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 11h20 à 14h30 et à partir de 17h10
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h50
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 12h30
Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h00
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN jusqu'à 14h30
Mme Brigitte BLOCH à M. Bastien RIVIERES de 11h25 à 14h30
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 14h30
Mme Delphine JAMET à M. Stéphane PFEIFFER jusqu'à 13h00 et à partir de 18h00
M. Alexandre RUBIO à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h00
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 14h30
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 11h50
Mme Christine BONNEFOY à M. Thierry MILLET à partir de 16h35
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Myriam BRET jusqu'à 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
Mme Myriam BRET à Mme Amandine BETES à partir de 14h30
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 12h18 à 15h40
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Frédéric GIRO de 14h30 à 17h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 13h20
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 12h10 et de 14h30 à 16h50
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 16h55
Mme Françoise FREMY à M. Baptiste MAURIN de 11h15 à 14h30
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE de 16h40 à 17h45
Mme Daphné GAUSSENS à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h00
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 11h50
Mme Sylvie JUQUIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h00
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUSTOME de 11h15 à 14h30
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Sylvie JUQUIN de 12h20 à 14h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM de 12h40 à 15h20
M. Michel POIGNONEC à M. Dominique ALCALA à partir de 12h10
M. Patrick PUJOL à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h10
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX jusqu'à 11h25 et de 12h05 à 15h30, de 16h35 à 18h15
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 17h40
Mme Béatrice SABOURET à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h45
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE de 10h30 à 14h30 et à partir de 17h20
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Fabien ROBERT de 10h50 à 18h30
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD de 12h10 à 16h30
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI de 13h00 à 18h00

EXCUSE(S) :

Madame Fabienne HELBIG, Monsieur Stéphane MARI.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 30 juin 2023	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouveau	<i>N° 2023-328</i>

**Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux
2014 - 2022 - Compte-rendu d'activité à la collectivité locale pour le 1er semestre 2022
et clôture d'activité - Décision - Approbation**

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. Bordeaux Métropole a, par la suite, participé puis porté le projet de requalification du centre historique de Bordeaux.

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 sur un périmètre de 344 hectares qui compte 41 500 logements.

Pour rappel, les objectifs portés à la concession d'aménagement 2014- 2022 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.).

Présentation du bilan d'opérations :

Conformément à l'article 26 et 30 de la concession d'aménagement, InCité a transmis le Compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) sur l'avancement de l'opération d'aménagement au premier semestre 2022, l'opération arrivant à son terme au 30 juin 2022. Ce compte rendu d'activité de l'aménageur, correspond au bilan de l'activité sur l'ensemble de la concession d'aménagement recouvrant la période 2014 – 2022. Il doit être examiné par le concédant qui doit se prononcer par un vote.

- Bilan quantitatif à juin 2022 :

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 (sur l'ensemble de la période, le marché de l'immobilier est resté dans une forte dynamique avec un volume de DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) de plus ou moins 2 000 par an sur le périmètre),
- 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 (le conseil programmatique a examiné 2 268 projets de logements à l'état des lieux sur la période et a vu son activité en net évolution par rapport au prévisionnel),
- 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 (255 dossiers sont en suivi en juin 2022 dont 19 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 (les DUP ORI ont concernés près de 600 logements entre 2014 et 2022, dont 450 avec travaux réalisés ou en cours en juin 2022),
- 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 (entre 2014 et 2022, 706 logements ont été financés (114 propriétaires occupants / 592 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 : 248 logements dont 153 sociaux publics, 70 logements locatifs privés, et 25 en accession à la propriété ont été produits,
- o une action de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait des projets (137 ménages ont été relogés définitivement et 55 ont bénéficié d'un relogement temporaire entre 2014 et 2022).

Les résultats quantitatifs, à clôture d'opération, toutes actions confondues se déclinent de la manière suivante :

Résultats quantitatifs	Objectifs concession 2014 - 2022	Réalisé au 30 juin 2022	% de réalisation de l'objectif
Logements	1 800	2 964	165%
Dont logements locatifs	1 630	2 676	164%

Logements locatifs sociaux publics	200	153	77%
Logements locatifs privés	1430	2 523	176%
Logements locatifs privés conventionnés	500	227	45%
Logements locatifs libres	930	2 296	247%
Dont logements occupés par leur propriétaire	170	288	169%
Activités économiques et équipements	66 unités 4050 m2	42 unités 4 306 m2	64% 106%
Bicycletteries	3 unités	2 unités	67%

Les résultats quantitatifs, à clôture d'opération, **sur les actions de recyclage foncier**, se déclinent de la manière suivante :

Résultats quantitatifs	Objectifs concession 2014 - 2022	Réalisé au 30 juin 2022	% de réalisation de l'objectif
Logements produits	321	248	77%
Dont logements locatifs	284	223	79%
Logements locatifs sociaux publics	167	153	92%
Logements locatifs privés	117	70	60%
Logements locatifs privés conventionnés	42	35	83%
Logements locatifs libres	75	35	47%
Dont accession à la propriété	37	25	68%
Activités économiques et équipements	41 unités 2 800 m²	42 unités 4 306 m²	102% 154%
Bicycletteries	3 unités 200m²	2 unités 352 m²	67% 176%

A clôture d'opération, le stock immobilier restant permet d'envisager la réalisation d'un programme prévisionnel de 66 logements (dont 16 logements locatifs sociaux publics et 10 en accession à la propriété),

- Bilan financier :

Le bilan financier à juin 2022 comporte un réalisé en recettes de 60 986 984,34€ (correspondant à une évolution positive de 8%) et un réalisé en dépenses de 60 937 361,72€ (correspondant à une évolution positive de 7,9%), soit un résultat d'opération positif de 49 622,15€.

Conformément aux dispositions du traité de concession, et notamment à son article 33, le boni d'opération, correspondant à 49 622,15€ sera reversé à Bordeaux Métropole dans les conditions prévues au traité de concession.

Les évolutions du bilan témoignent :

- en dépenses :
 - d'une augmentation des dépenses en matière d'acquisition, liée à l'évolution des prix du marché,
 - d'une augmentation des frais de gestion intercalaire lié à un prolongement de la durée de portage des immeubles générées par les délais de libération, de mise en sécurité et de commercialisation,
 - d'une diminution des dépenses relatives aux travaux, liée au décalage dans le temps des travaux des immeubles n'ayant pas pu être recyclés dans le temps de la concession,

- d'une augmentation de la rémunération du concessionnaire liée à la prolongation de la durée de la concession de deux années supplémentaires.
- en recettes :
 - d'une diminution du poste de recette relative à la cession des biens, s'expliquant par le décalage dans le temps de certaines opérations de recyclage,
 - d'une augmentation des recettes liées à la gestion temporaire des biens, liés au portage prolongé sur certains immeubles,
 - d'une diminution du montant de subvention (obtenues via le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et au financement THIRORI / RHI),
 - d'une augmentation de la valeur du stock transférée à la concession 2022 – 2025.

La valeur définitive du stock immobilier transféré à la concession 2022 – 2025, correspondant au prix de revient des immeubles, correspond à 12 687 027,31€ de recettes d'opérations.

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 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 les articles 26 et 30 du traité de concession engagent le concessionnaire à transmettre au concédant un compte rendu annuel d'activité 2022 ainsi que le bilan de clôture de l'opération, qui doit en approuver le contenu,

CONSIDERANT la note de clôture d'opération jointe à la présente délibération,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le bilan de clôture de l'opération de la concession 2014 – 2022 joint en annexe de la présente délibération,

Article 2 : d'imputer les recettes liées au reversement du boni d'opérations par le concessionnaire d'un montant de 49 622,15 au chapitre 13, compte 1328, fonction 844.

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

Contre : Monsieur POUTOU

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 juin 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 JUILLET 2023	Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST
DATE DE MISE EN LIGNE : 7 JUILLET 2023	