

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 4 avril 2025</b>	<b>N° 2025-144</b>

Convocation du 28 mars 2025

Aujourd'hui vendredi 4 avril 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christophe DUPRAT  
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET  
M. Fabien ROBERT à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Michel LABARDIN à partir de 17h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250404-lmc1106762-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025
--

	<b>Conseil du 4 avril 2025</b>	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	<b>N° 2025-144</b>

---

**Concession pour la requalification du centre historique de Bordeaux - Avenant de prolongation du traité et avenant de la convention d'avance remboursable - Décision - Autorisation**

---

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2022 – 234 du 20 mai 2022, Bordeaux Métropole a attribué la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux à la société InCité. Par cette même délibération, Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession ainsi que la convention d'avance remboursable d'un montant de 13M€ liée à la mise en œuvre de l'opération.

Pour rappel, les objectifs de l'opération 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.).

Pour pouvoir mettre en œuvre ce projet, le bilan financier prévisionnel de l'opération intégré au traité de concession, s'élevait à 27 737 398 euros de dépenses avec une participation publique au projet de 11 400 000 euros. Ce bilan a été établi sur la base d'un stock à reprendre de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2014 - 2022, estimé au moment de la signature du contrat, à un montant de 10 278 000 euros et représentant une capacité de production de 69 logements.

Par délibération n°2022/393 du 07 juillet 2022, Bordeaux Métropole a décidé de déléguer à InCité son Droit de Préemption Urbain Renforcé sur certains secteurs de l'opération.

**Evolution des conditions de réalisation de l'opération :**

Par délibération n°2023-328, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de clôture de l'opération de la concession pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2014-2022. Ce bilan faisait apparaître une évolution de la valeur du stock estimé dans le contrat

de concession et du programme affecté à celui-ci. Le stock repris dans la concession 2022-2025 connaît ainsi une valeur de 12 687 027,31 euros.

Par ailleurs, le Compte Rendu Annuel d'Activité à la Collectivité Locale 2022 – 2023, présenté au Conseil métropolitain du 04 avril 2025 témoigne des évolutions suivantes :

- Une action de recyclage ralentie
- Une augmentation des coûts affectés à la gestion intercalaire des biens du fait de la prolongation des délais de recyclage
- L'évolution des programmations des logements affectées au stock. Cette évolution connaît un impact sur le bilan financier des opérations et notamment à l'évolution du poste travaux.

Dans ces conditions, la fin de la concession d'aménagement au 30 juin 2025 comme prévu dans le contrat aurait pour incidences l'inachèvement des opérations de recyclage, la reprise du stock immobilier par Bordeaux Métropole estimé à un montant de 11 089 641 euros, la reprise des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en cours et des obligations d'acquisitions (droit de délaissement) inhérents à leurs mises en œuvre.

Ainsi, afin de prendre en compte les évolutions du contexte et permettre à l'aménageur de finaliser les opérations prévues au contrat, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement, telles que prévu à l'article 4 du traité de concession, pour une durée d'une année et demie, portant son terme au 31 décembre 2026.

#### **Prolongation, évolution du bilan financier, participation d'équilibre au bilan et avance de trésorerie :**

La prolongation de la durée du contrat s'accompagne d'une augmentation du bilan d'opérations qui est justifiée par l'évolution du stock repris de la précédente concession (+2,41 M€) et des évolutions de programmation avec notamment un accroissement du nombre de logements en accession sociale (+13 logements) induisant une augmentation des dépenses à la charge du concessionnaire.

Cette augmentation du bilan en dépenses induit une évolution de la participation publique au déficit de l'opération portant cette participation à 16 400 000 euros, sur l'ensemble de la durée de la concession, soit un accroissement de 5 M€.

Par ailleurs, la prolongation de la concession nécessite de prolonger l'avance de trésorerie de 13 000 000€ jusqu'aux termes de l'opération

#### **Missions et rémunération de l'aménageur :**

Les missions de l'aménageur demeurent inchangées. Pour autant, au vu des conditions de mise en œuvre du projet, il convient de mettre fin à la délégation du droit de préemption urbain renforcé dont les conditions ont été fixées par délibération n°2022/393 du 07 juillet 2022.

La rémunération de l'aménageur défini à l'article 18 du traité de concession, sera calculée sur la durée de la prolongation de la manière suivante :

- Au titre des missions d'animation, de suivi, et de pilotage général de l'opération (article 18.2 a) du traité de concession), une rémunération forfaitaire sur la durée de prolongation d'un montant de :
  - o 620 756 euros pour le second semestre 2025
  - o 1 253 927 euros pour l'année 2026
- Au titre des missions de commercialisation, et de maîtrise d'ouvrage (article 18.2 b) et 18.c) du traité de concession), les modalités de calcul inscrites au traité demeurent inchangées.

- Pour la mission de clôture (article 18.2.d) du traité de concession, la rémunération est maintenue à 90 000 euros.

Cette prolongation de la durée du contrat et son impact financier rentrent dans les cas des modifications non substantielles telles que décrites à l'article R.3135-7 du code de la commande publique.

**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, L210-1 et L 211-2,

**VU** le code de la commande publique et notamment les articles L.3135-1 et suivants et R.3531-1 et suivants,

**VU** la délibération n°2022 – 234 du 20 mai 2022 approuvant le choix de la société InCité en tant qu'attributaire de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux et approuvant le traité de concession ses annexes, et la convention d'avance de trésorerie,

**VU** la délibération n°2022-393 du 07 juillet 2022, déléguant le droit de préemption urbain renforcé à la S.A.E.M InCité, aux fins d'exercice direct sur certains secteurs du projet,

**VU** l'avis de la commission de concession en date du 24 février 2025 relatif au présent avenant n°1,

**VU** le dossier transmis aux membres du Conseil métropolitain, comprenant notamment le projet d'avenant au traité, le projet d'avenant à la convention d'avance remboursable et leurs annexes,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'article 4 du traité de concession prévoit la possibilité de prolonger la concession actuelle en cas d'inachèvement de l'opération,

**CONSIDERANT QUE** l'opération ne pourra pas être achevée à la fin de la concession d'aménagement soit au 30 juin 2025 et que les retards pris dans la mise en œuvre du projet relèvent d'éléments de contexte non prévisibles au moment de la signature du contrat,

**CONSIDERANT QUE** les modalités financières de l'avenant sont établies dans les mêmes conditions que l'actuelle concession,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver l'avenant n°1 au traité de concession annexé à la présente délibération et des conditions financières découlant de cette prolongation,

**Article 2 :** d'approuver l'avenant n°1 à la convention d'avance remboursable annexé à la présente délibération,

**Article 3 :** d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer l'avenant de prolongation ci-annexé ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

**Article 4 :** d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer la convention d'avance remboursable ci-annexée,

**Article 5 :** de mettre fin à la délégation du droit de préemption urbain renforcé précédemment accordée à InCité par délibération n°2022-393 du 07 juillet 2022, à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération,

**Article 6** : d'imputer les dépenses relatives au complément de participation au déficit d'opération estimées à 5 000 000 euros sur le budget principal, chapitre 204, compte 2324, fonction 552.

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

Ne prend pas part au vote : Madame ANFRAY, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PEREIRA, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 4 avril 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------