

Convention concernant la mise en œuvre de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022 – 2025

Convention de participation de la Ville de Bordeaux à l'équilibre d'opération dans le cadre du contrat de concession.

Entre, d'une part

Bordeaux Métropole

Domiciliée Esplanade Charles de Gaulle – 33 045 Bordeaux Cedex

Identifiée au SIRET sous le numéro 243 300 316

Représenté par son Président Alain Anziani, dument habilité à cet effet par délibération n°XXX, ci-après désigné Bordeaux Métropole

Et, d'autre part

La Ville de Bordeaux

Domiciliée

Identifiée au SIRET sous le numéro

Représenté par son Maire Pierre Hurmic, dument habilité à cet effet par délibération n°XXXX, ci-après désigné la Ville

Etant préalablement exposé que :

Par délibération n°2021-410, Bordeaux Métropole a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement engagée sur le centre historique dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 3 ans (2022 – 2025) et a autorisé le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant à engager la procédure de passation de la concession d'aménagement. Cette concession d'aménagement a pour objet de poursuivre l'opération confiée à InCité pour la période 2014 - 2022.

Par délibération n° 2022 – 234, Bordeaux Métropole a désigné l'opérateur InCité, à la suite de la procédure de consultation pour la concession d'aménagement 2022 – 2025. Le bilan prévisionnel de l'opération nécessite un montant de participation du concédant à hauteur de 11 400 000€ pour une opération d'un montant total de 27 746 722€.

Pour rappel, par délibération 2015 – 0207 du 10 avril 2015, Bordeaux Métropole actait les transferts de compétences en matière d'habitat, induits par la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014. Au sein des compétences transférées, elle citait le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne » et visait notamment les dispositifs concourant à cet objectif, dont concession d'aménagement pour la mise en œuvre des projets.

Conformément à la possibilité laissée ouverte dans la délibération du 10 avril 2015, la délégation à la Ville de Bordeaux de la compétence sur les actions d'aménagement que sont les procédures de restauration immobilière (Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière (ORI) procédure d'acquisition sous DUP) a été réaffirmée.

La concession d'aménagement 2022 -2025 vise à poursuivre l'action engagée par la Ville de Bordeaux sur son territoire en réponse aux enjeux et objectifs identifiés sur le secteur.

Par ailleurs, les missions confiées au concessionnaire ont ainsi pour objet, pour partie, de favoriser le développement d'une offre de logements abordables sur le centre historique (accession / logements locatifs sociaux / logements privés conventionnés) et développer des interventions en matière de lutte contre le mal-logement. Ces missions se décomposent en actions d'accompagnement des porteurs de projets privés et de production de logements par le biais d'opérations de recyclage foncier.

L'intervention du concessionnaire recouvre ainsi des champs d'actions pour lesquelles la Ville de Bordeaux se mobilise dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

Pour pouvoir prendre en compte ces aspects et les montants de déficit prévisionnel portés au bilan d'opération, la Ville de Bordeaux participe aux financements alloués à l'opération d'aménagement par le biais d'un reversement prévisionnel à Bordeaux Métropole du tiers de la participation du concédant à l'opération, par continuité au principe de financement posé lors du transfert de la précédente concession.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'organiser les modalités de participation de la Ville de Bordeaux à l'opération de requalification du centre historique de Bordeaux.

Au vu des missions confiées à l'aménageur, des caractéristiques spécifiques et des attentes exprimées par la ville, des coûts inhérents à ce secteur et des modalités financières ayant encadrées le transfert de compétence, le montant de participation financière prévisionnel de la Ville de Bordeaux est de 3 800 000€ sur un déficit prévisionnel de concession à la charge de Bordeaux Métropole de 11 400 000€ et un montant prévisionnel d'opération de 27,75M€.

ARTICLE 2 – PROGRAMME PREVISIONNEL

La concession d'aménagement 2022 – 2025 prévoit :

- La reprise du stock immobilier existant au terme de la concession d'aménagement 2014 – 2022 estimé à 10 300 000€ dans l'optique de réaliser des opérations de recyclage correspondant à une capacité de production de 69 logements et de 1 245 m² d'activités économiques.
- La création d'une offre complémentaire de 40 logements (dont 10 dédiés aux relogements tiroirs nécessaires à la mise en œuvre de l'opération)
- La poursuite des DUP ORI en cours sur le périmètre du centre historique et détaillés comme suit :
 - o la DUP prise par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013 sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan et portant 106 immeubles et 432 logements,
 - o la DUP du 18/12/2018 portant sur 11 immeubles (90 logements à l'état des lieux) sur le secteur sur le secteur « Saint-Michel Marne Yser » et « Saint-Michel saint-Eloi »,
 - o la DUP prise par arrêté du Préfet le 03 juin 2021 portant sur 8 immeubles sur les quartiers « Saint-Eloi », « Gambetta Pey-Berlan » « Saint-Nicolas » Sainte-Croix » « Saint-Michel » et « Marne-Yser ».
- La DUP prise par arrêté du Préfet le 5 avril 2022 portant sur 7 immeubles (44 logements) La réalisation d'études préalables et pré opérationnelles pour la mise en œuvre de nouvelles procédures de DUP ORI.
- Le relogement temporaire et définitif des occupants.

- Le développement d'actions de veille et d'accompagnement des projets immobiliers privés.
- L'encadrement du marché immobilier
- La poursuite et le développement des efforts en matière de confort urbain

ARTICLE 3 – REPARTITION DES MISSIONS

Bordeaux Métropole en tant que concédant s'engage à assurer le suivi des missions du concessionnaire en associant les services de la Ville de Bordeaux pour leur mise en œuvre. La Ville de Bordeaux s'engage à assurer le suivi, la bonne mise en œuvre et le bon déroulement des opérations en concertation avec Bordeaux Métropole en charge du pilotage de l'opération.

ARTICLE 4 – MODALITES DE VERSEMENTS ET DE REMBOURSEMENTS

A. Modalités de versements

Bordeaux Métropole en tant que concédant de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux versera au concessionnaire les montants de participation dans les conditions prévues au traité de concession.

La Ville de Bordeaux financera l'action développée dans le cadre de la concession d'aménagement sur la base d'un montant total de 3 800 000€ répartis comme suit :

- 1 000 000€ en 2022 (dernier trimestre)
- 1 000 000€ en 2023 (premier semestre)
- 1 800 000€ en 2024 (premier semestre)

Les versements seront réalisés sur simple appel de fonds de Bordeaux Métropole, matérialisé par un avis de somme à payer.

B. Modalités financières lors de la clôture de la concession :

A clôture de l'opération, et en cas de boni d'opération, le concessionnaire reversera le trop perçu au concédant (Bordeaux Métropole). Bordeaux Métropole reversera le tiers de ce trop perçu à la Ville de Bordeaux dans un délai de 3 mois suivant la clôture de l'opération.

En cas de déficit accru, les deux parties conviennent de se revoir dans les 6 mois précédents la clôture de la concession afin d'évoquer l'éventuel ajustement de la participation de la ville. Un avenant viendra acter cette révision.

ARTICLE 5 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à sa date de notification par Bordeaux Métropole et prendra fin à la clôture de l'opération d'aménagement qui interviendra au plus tard 9 mois après la finalisation de la concession où à échéance du dernier reversement par Bordeaux Métropole en cas de boni d'opérations.

ARTICLE 6 - MODIFICATION ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être modifiée qu'en cas d'accord entre les parties, lequel sera formalisé par le biais d'un avenant à la convention. En cas d'inexécution des obligations mises à la charge des parties par la présente convention, l'une des parties pourra prononcer la résiliation unilatérale de la présente convention après une mise en demeure de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

ARTICLE 7 – LITIGES

Toute contestation relative à l'exécution de la présente convention sera portée devant le Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, Le

Le Maire de Bordeaux

Le Président de
Bordeaux Métropole

Pierre HURMIC

Alain ANZIANI