	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 septembre 2022	N° 2022-466

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	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouvellement	<i>N° 2022-466</i>

**Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux
2022 - 2025 - Participation de la Ville de Bordeaux à l'équilibre d'opération dans le
cadre du contrat de concession - Décision - Autorisation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2002, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagés dans le développement d'un projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A cette fin de nombreuses actions volontaristes ont été entreprises dès cette date sur le centre historique. Par ailleurs, depuis 2010, l'action développée sur le centre historique a été renforcée par la mise en œuvre du projet urbain [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.

Cette action a fait l'objet d'une Convention Publique d'Aménagement 2002 – 2014 et d'une Concession d'Aménagement 2014-2022 avec la Société d'économie mixte (SEM) InCité.

Gouvernance de l'opération :

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 la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des projets.

Au regard des modalités particulières de financement de la concession d'aménagement et du caractère non récurrent et pérenne de la contribution de la ville (qui se module et s'éteindra avec la fin des actions de requalification), le principe de la neutralisation de la charge par la continuité des engagements financiers de chacune des parties a été posé lors du transfert de la concession en voie d'achèvement. L'attribution de compensation de la ville n'a donc pas été impactée dans le cadre de ce transfert.

Poursuite de l'opération et participation financière de la ville de Bordeaux au projet :

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 à autoriser 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 en cours.

Par délibération n° 2022 – 234 Bordeaux Métropole a désigné l'opérateur InCité 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€.

Les enjeux du projet de requalification urbaine du centre historique de Bordeaux sont les suivants :

- 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 pour garantir la qualité des investissements,
- 4). aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat / urbain.

Pour que l'action développée au titre de la concession d'aménagement puisse participer à la réponse aux enjeux développés ci-dessus, les objectifs 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.)

Les missions confiées au concessionnaire ont 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.

Par ailleurs, 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.

Montant prévisionnel de la participation financière de la ville de Bordeaux à l'équilibre de l'opération :

La mise en œuvre de l'opération génère des coûts et des montants de déficit particuliers au territoire qu'elle recouvre et qu'il convient de prendre en compte.

En effet, la situation du centre historique (tension du marché de l'immobilier et importance des situations de mal logement) nécessite la mise en place d'une action publique volontariste générant le développement de moyens exceptionnels dans l'optique :

- de permettre la cession de charges foncières à un prix permettant aux opérateurs de réaliser des programmes de logements locatifs sociaux / accession ou logements locatifs privés conventionnés en participant au déficit foncier de l'opération,
- d'accompagner et de participer à l'encadrement de la dynamique immobilière privé en participant aux frais d'études et de rémunération permettant de développer des moyens spécifiques et intensifiés sur le centre historique.

Par continuité au principe de financement posé lors du transfert de la précédente concession, la participation attendue de la ville de Bordeaux en réponse aux besoins existants sur le territoire et à la nécessité de l'intervention publique sur ces aspects s'établit à un montant prévisionnel de 3,8 M€ (soit 1/3 du déficit prévisionnel de 11,4 M€ financé par Bordeaux Métropole et moins de 14% du coût prévisionnel total de l'opération 27,75 M€).

Il est donc proposé aux membres du Conseil métropolitain, dans la continuité du mode de financement des précédentes phases de requalification, de valider le principe de participation de la ville de Bordeaux à l'équilibre de la concession 2022-2025 pour un

montant prévisionnel de 3 800 000€ et la convention financière correspondante.
Par délibération D2022/210, la ville de Bordeaux a approuvé le versement de cette participation ainsi que la convention annexée à la présente délibération.

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 et notamment l'article 5217-2,
VU la délibération 2022-234 du 20 mai 2022 approuvant le choix de la société InCité comme attributaire de la concession d'aménagement 2022-2025, le projet de traité et la participation publique prévisionnelle au déficit de l'opération de 11 400 000€,
VU la délibération D2022/210 de la ville de Bordeaux approuvant le versement de cette participation ainsi que la convention annexée à la présente délibération,
ENTENDU le rapport de présentation
CONSIDERANT la spécificité de l'intervention et les montants de déficit particuliers au territoire couvert,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la participation de la ville de Bordeaux au projet pour un montant de 3 800 000€ au titre de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022 – 2025 dont le déficit prévisionnel est estimé à 11 400 000 €,

Article 2 : d'approuver les termes de la convention entre la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole concernant la mise en œuvre de cette participation,

Article 3 : d'autoriser Monsieur Le Président ou son représentant à signer cette convention et tous documents afférents à la mise en œuvre de ladite participation,

Article 4 : d'imputer les recettes relatives à cette participation de la ville de Bordeaux à l'opération au chapitre 13 compte 13 141, fonction 552 sur les exercices au cours desquels elles seront constatées.

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

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 septembre 2022

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