

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2013/432

Projet urbain Bordeaux Brazza Nord. Lancement d'une délégation de service public pour la création et l'exploitation d'un réseau de chaleur. Autorisation. Décision

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Situé sur la rive droite bordelaise, au débouché du nouveau pont Jacques Chaban-Delmas, le projet urbain Brazza Nord doit nous permettre de renforcer le centre ville en offrant demain aux Bordelais un nouveau quartier de qualité.

Le quartier Brazza accueillera environ 9 000 habitants, ce qui implique la réalisation de 4 500 logements (dont 55% de logements sociaux ou à prix modérés) et des équipements publics de proximité nécessaires (2 groupes scolaires, 1 crèche, 1 gymnase, 1 bibliothèque, 1 déchetterie). En terme de programmation économique, ce sont 73 800m² de bureaux, 95 000m² d'activités (artisanales, semi industrielles) et de commerces qui sont prévus.

Suite aux études confiées à l'urbaniste Djamel Klouche, puis à l'agence KCAP, la Ville de Bordeaux a sélectionné fin 2012 une équipe d'architectes urbanistes conseils pour l'accompagner dans la réalisation de ce projet. Il s'agit de l'architecte libanais Youssef Tohmé, du paysagiste Michel Desvigne et du bureau d'étude Ingérop.

Bordeaux Brazza devra être un quartier innovant, pour la qualité de ses logements, mais également pour son approche environnementale et énergétique. C'est pour répondre à cette ambition que la Ville de Bordeaux a confié au bureau d'étude Ingérop une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, et en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid.

Cette étude de faisabilité a confirmé l'opportunité de créer un réseau de chaleur pour le projet Brazza, qui nous permettra :

- d'optimiser les performances environnementales de la collectivité,
- de disposer d'un mix énergétique majoritairement renouvelable,
- d'offrir un coût d'abonnement attractif et maîtrisable.

Les possibles subventions ADEME et FEDER n'ont pas été prises en compte dans l'étude puisqu'elles demeurent à ce jour hypothétiques. Toutefois, l'étude confirme que les maîtrises foncières en cours et le phasage opérationnel prévu nous permettront de réaliser un réseau économiquement viable.

Le futur réseau de chaleur fera l'objet d'une procédure de classement et sera ainsi inscrit dans les documents d'urbanisme afin d'être opposable aux futurs opérateurs engagés dans la concrétisation opérationnelle du projet Brazza et ce dès les premiers permis de construire qui seront instruits dès 2014.

En terme de montage opérationnel, il est proposé de réaliser ce réseau de chaleur via une délégation de service public, sur 30 ans, et dont le coût sera nul pour la Ville (pas de soule financière à l'issue du contrat).

La qualité du service public offert aux usagers sera assurée par le biais d'une convention précise sur l'exploitation et la gestion de ce réseau de chaleur. Les documents de consultation précisent les principales caractéristiques du service délégué, dont notamment ses modalités techniques, opérationnelles et financières.

La liberté laissée au délégataire dans l'exploitation du réseau de chaleur se fera sous le contrôle de la Ville, dans le respect de la sécurité, du bon fonctionnement et de la qualité de la mission confiée. Cette liberté s'exercera dans le respect des règles que la Ville peut à tout moment imposer afin de garantir l'intérêt public au regard notamment des adaptations du service public aux évolutions économiques et technologiques.

La Commission Consultative des Services Publics locaux a été saisie pour avis, conformément à l'article L.1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'article L. 1411-1 du C.G.C.T fait obligation à la Ville de procéder à une mise en concurrence afin de sélectionner les candidats qui seront amenés à présenter une offre, après examen de leurs garanties professionnelles et financières, et de leur aptitude, entre autres, à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Il est donc proposé que la Ville de Bordeaux engage une procédure de délégation de service public dans laquelle le règlement de consultation et le dossier de consultation seront adressés à tous les candidats qui en feront la demande. Les candidats qui le souhaitent produiront une réponse contenant leur candidature et leur offre dans deux plis séparés.

La procédure d'appel d'offres sera régie en référence à la décision du Conseil d'Etat, en date du 15 décembre 2006, « Société Corsica Ferries », admettant la possibilité d'une procédure dite « ouverte » en matière de marchés publics. Cela implique que, lors de la réunion de la Commission de délégation de service public – définie dans le cadre de l'article L. 1411-5 Code général des collectivités territoriales – en charge de l'ouverture des enveloppes de candidatures, les membres de cette commission élimineront celles dont les justificatifs et attestations seront insuffisants. Elle ouvrira, dans un second temps et pour analyse, les plis contenant les offres des seuls opérateurs dont la candidature a été admise.

Le choix définitif du délégataire sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal, au terme d'une phase de négociation avec le ou les candidat(s) dont les offres auront été retenues par la Commission de délégation de service public après analyse.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- vous prononcer sur le principe d'une délégation de service public pour la création et l'exploitation d'un réseau de chaleur sur le projet urbain Brazza ;
- autoriser Monsieur le Maire à engager une procédure ouverte de publicité et de mise en concurrence ;
- décider que cette délégation sera réalisée sous la forme d'un contrat de concession d'une durée de trente ans ;
- approuver le règlement ainsi que les documents de consultation (jointés en annexe) contenant les caractéristiques du service public délégué ;
- décider que la Commission d'Appel d'Offres soit également la Commission de Délégation de Service Public, mentionnée à l'article L. 1411-5 du CGCT, et dont la composition pourra être complétée des personnalités qualifiées suivantes – bénéficiant d'une voix consultative : le Secrétaire Général de la Ville, le Directeur général de l'Aménagement, le Directeur Général des Services Techniques, le Directeur Général des Finances et de la Gestion, le Directeur de l'Evaluation et de la Performance.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

MME TOUTON. -

Comme vous le savez, le quartier Brazza accueillera dans les années qui viennent environ 9.000 nouveaux habitants, ce qui induit la construction de 4.500 logements et d'équipements de proximité, mais ce quartier conservera aussi sa vocation économique avec plus de 170.000 m² qui sont destinés à l'artisanat, aux bureaux, aux commerces.

Nous voulons que Brazza soit un quartier innovant par la qualité de ses logements, mais également par son approche environnementale et énergétique.

Pour répondre à cette ambition la Ville a confié au bureau d'étude Ingérop une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur.

Cette étude a confirmé l'opportunité de ce réseau qui permettra :

D'optimiser les performances environnementales ;

De disposer d'un mix énergétique majoritairement renouvelable pour un coût d'abonnement attractif.

Il a été décidé de réaliser ce réseau, ou de se raccorder à un réseau, via une délégation de service public sur une période de 30 ans dont le coût sera nul pour la Ville.

Pour garantir la qualité du service public aux usagers une convention précise sur l'exploitation et la gestion sera passée avec le délégataire. Et bien sûr, le contrôle de la Ville s'exercera.

Le dossier de consultation et le projet de convention qui détaillent de façon précise les attentes, exigences et règles qui régiront cette délégation sont joints à la délibération.

Le choix de la source de l'énergie devra être proposé par le délégataire. Cela pourrait être biomasse, géothermie, ou raccordement aux Hauts de Garonne. Quoi qu'il en soit, la Ville ne l'impose pas.

Il vous est donc demandé :

De vous prononcer sur le principe de cette délégation de service public,

De décider qu'elle sera réalisée sous la forme d'un contrat de concession d'une durée de 30 ans.

D'autoriser Monsieur le Maire à engager une procédure ouverte de publicité et de mise en concurrence.

D'approuver le règlement et les documents de consultation.

Nous espérons pouvoir désigner le délégataire par délibération du Conseil Municipal mi-2014, date à laquelle les premières demandes de permis de construire devraient être déposées et en cours d'instruction.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. RESPAUD

M. RESPAUD. -

Monsieur le Maire, chers collègues, ce lancement d'une délégation de service public - je crois que le terme est significatif : « ce lancement » - c'est en fait un passage en force de la Ville de Bordeaux.

De toute façon on l'a vu dès la commission consultative des services publics que préside avec brio M. GAUTE. On n'avait pas eu les documents. On est arrivé en commission... il y a une réunion tout les 2 ou 3 mois, chers collègues, on n'avait pas les documents. Ils étaient sur place. Et vous avez vu que ces documents sont volumineux. Pour les lire c'est 120, 130 pages avec des chiffres. Documents très intéressants d'ailleurs.

Présentation des documents en 3'20.

Temps de la réunion, forcément c'est très rapide dans ces conditions, 17'45. J'ai réussi à le noter.

Donc on l'avait déjà vu. C'est vraiment un passage en force par rapport à la Communauté Urbaine qui témoigne quand même d'une étroitesse d'esprit de type villageois.

C'est vrai que la Communauté Urbaine de Bordeaux n'a qu'une compétence partielle de par la volonté d'ailleurs de la Mairie de Bordeaux qui voulait préserver l'existant, notamment la géothermie sur Mériadeck.

Donc il y a trois cas et trois cas simplement où la Communauté Urbaine a compétence : quand c'est intercommunal, quand c'est une ZAC, ou dans le cas des Hauts de Garonne.

Là ce n'est pas une ZAC, donc c'est vrai que ce n'est normalement pas de la compétence de la Communauté Urbaine.

Mes chers collègues, il y a quand même deux faits qui auraient dû vous tirer de votre torpeur – il fait chaud cet après-midi :

Premièrement, l'importance de l'investissement à réaliser. 12 à 13 millions d'euros rien que sur l'investissement initial, mais après avec des investissements à réaliser chaque année, tous les 5 ans, etc. Donc un investissement d'importance communautaire.

Deuxièmement, la proximité avec également des réseaux de chaleur, soit existants comme sur les Hauts de Garonne, soit qui vont être mis en place puisqu'il en est prévu deux autres, un sur Bastide Niel, un autre sur Euro Atlantique Bastide ; donc il y avait peut-être là des synergies à trouver pour créer un réseau de chaleur qui soit commun sur cet ensemble.

Au lieu de cela on choisit pour un réseau de chaleur une délégation de service public qui va durer 30 ans, avec comme seul avantage que ça ne coûte rien à la Ville de Bordeaux.

Ecoutez, il vous en faut peu. Je dis que c'est comme ce que nous avons connu avec le portail de la bibliothèque dans le cadre de la détermination de notre slogan qui n'est que bordelais, « Osez Bordeaux » et qui finalement nuit à l'ensemble.

Je crois qu'il aurait été préférable, c'est pour ça que je demanderai le report, qu'il y ait une négociation avec la Communauté Urbaine pour trouver une autre solution, à part que vraiment ce soit votre opposition à Vincent Feltesse, Monsieur le Maire, qui soit déterminante de toutes choses.

Vous disiez tout à l'heure qu'il y a deux catégories de personnes, les traditionalistes et les autres. Moi je dis aussi qu'il y a ceux qui comme vous, les traditionalistes, veulent construire un village quasi fortifié et qui le montrent à travers un certain nombre de délibérations dont celle-là, et ceux qui veulent construire une véritable métropole conquérante où il fait bon vivre.

J'espère que nous serons majoritaires la prochaine fois pour pouvoir le mettre en œuvre. Merci.

M. LE MAIRE. -

M. MAURIN

M. MAURIN. -

Notre groupe s'est exprimé à la Communauté Urbaine à la fois sur la pertinence de la création du réseau de chaleur, notamment dans les nouvelles opérations urbaines, et en même temps sur la volonté d'en faire un outil public avec une gestion directe de la Communauté en particulier par l'outil régie.

Donc c'est bien au niveau de la Communauté Urbaine qu'il nous semble important d'agir en amont, plutôt que de demander à chacune des communes quelque part de gérer ces réseaux de chaleur au coup par coup. C'est la première chose.

La deuxième chose, nous sommes de fait opposés à la systématisation des délégations de service public. C'est la raison pour laquelle sur cette délibération nous allons nous abstenir.

M. LE MAIRE. -

M. PAPADATO

M. PAPADATO. -

Monsieur le Maire, sur ce dossier vous me permettrez de revenir sur quelques points historiques.

Sur ce secteur Brazza la CUB avait décidé en 98 la construction d'une station d'épuration. Il faut savoir que notre agglomération était très en retard sur ce dossier et que les eaux usées des secteurs Bastide, vieux Lormont et bas Cenon n'étaient toujours pas traitées et partaient directement dans la Garonne.

Cette station de capacité de 48.000 équivalents habitants devaient donc résoudre ce problème de rejet direct d'eaux usées.

En 2009 vous faites voter, Monsieur le Maire, le Conseil Municipal contre ce projet de construction de station qui devait contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux du fleuve. Notre groupe s'abstenait sur cette décision.

En 2010, toujours rien n'avait été entrepris. Le préfet a donc mis en demeure la CUB de mettre en service une solution.

En 2012 le secteur Brazza est donc assaini par une liaison avec la station Claude Hilde(?) à Bègles. Malheureusement cette liaison est aujourd'hui en limite de capacité.

Dans un deuxième temps, en juillet 2012, la CUB vote l'acheminement des effluents du secteur Brazza vers Louis Fargue.

Aujourd'hui vous nous demandez de nous engager sur un réseau de chaleur.

Dans un premier temps nous regrettons que la Ville n'ait pas accepté dès le départ la construction d'une station d'épuration sur ce secteur. On le voit avec la station Louis Fargue. Cette station proche des Bassins à Flots a été agrandie. Elle est passée de 300.000 équivalents habitants à 470.000. Elle est bien intégrée dans le tissu urbain, elle a bénéficié d'un traitement paysager et est montrée en exemple.

Il faut savoir que compte tenu des projets immobiliers sur le bassin et sur la rive droite la volonté de densifier la ville, la station Louis Fargue risque vite de se retrouver à son maximum et il faudra alors se poser à nouveau la question d'une nouvelle station.

Nous le voyons dans ce dossier, il est toujours difficile de penser de tels équipements sur le territoire de la commune et de se projeter dans l'avenir. Stations d'épuration, déchetteries, autant d'équipements que les élus ne veulent pas voir sur leur territoire. Pourtant une ville qui se veut durable se doit de les penser en amont.

Aujourd'hui on doit décider pour un réseau de chaleur. Dommage qu'on ne se soit pas à l'époque positionné sur la station d'épuration, car le réseau de chaleur aurait été trouvé en partie. Il faut savoir que Louis Fargue, par exemple, c'est 27.000 kW/h par jour grâce aux boues et à la valorisation du bio-gaz.

Voilà rapidement un petit historique qui interpelle sur l'incapacité de notre collectivité à gérer ses rejets, ses déchets et à les intégrer dans les aménagements urbains.

Aujourd'hui vous vous engagez sur une centrale thermique à 50% d'énergies renouvelables. Nous voterons bien évidemment cette délibération.

Toutefois nous avons des interrogations sur le choix des énergies renouvelables, en espérant que ce ne seront pas les déchets de l'incinération qui alimenteront cette centrale d'énergie.

Voilà, Monsieur le Maire, quelques remarques sur le secteur Brazza qui m'interpelle tout de même sur la position de la Ville par rapport à la station d'épuration.

M. LE MAIRE. -

Je voudrais juste vous faire remarquer, M. PAPADATO, que la station Louis Fargue est à Bordeaux, qu'elle s'est faite avec l'accord de la Ville et que le réseau de chaleur Rexener, filiale de Regaz, se fait notamment à partir des effluents de la station d'épuration.

Vous voyez que vous avez été largement entendu.

Mme WALRYCK

MME WALRYCK. -

Je voulais répondre à la première question de M. RESPAUD et de M. MAURIN.

Vous avez donné vous-même, M. RESPAUD, la réponse à votre question puisque, en effet, nous avons voté au sein du Conseil de Communauté le 25 novembre dernier une compétence partielle au réseau de chaleur de la Communauté Urbaine, comme vous l'avez-vous même rappelé, s'agissant des opérations situées en ZAC, en PAE, ou bien dans des opérations intercommunales.

Nous ne sommes dans aucune de ces situations dans le cadre de Brazza puisqu'il s'agit d'une opération de droit commun.

Deuxièmement, nous avons inscrit, je vous le rappelle, dans le cadre de notre plan Energie Climat Territorial un objectif de transition énergétique extrêmement volontariste pour notre Ville. Ce type d'opération s'y inscrit pleinement.

De la même façon que nous avons initié, Monsieur le Maire le rappelait à l'instant, d'autres opérations tout aussi ambitieuses sur les Bassins à Flots, dans le cadre de l'OIN Bordeaux Euratlantique, sur Ginko, ou d'autres opérations sur l'arc de développement durable. Donc on est parfaitement en phase.

Troisièmement, sur la question posée par M. MAURIN sur la cohérence de notre politique, nous n'avons pas fait cela comme ça, bien entendu. Nous avons, je vous le rappelle, participé à une étude stratégique faite par l'ALEC, l'Agence Locale Energie Climat, qui nous permet de disposer d'une vision stratégique sur la planification énergétique au vu de l'étude de l'ensemble du potentiel qui a été faite plus particulièrement sur la commune de Bordeaux, mais également sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Enfin, comme Elizabeth TOUTON l'a précisé, le cabinet Ingérop a fait une étude sur le potentiel de réseaux de chaleur ou de froid sur cette zone qui montre que le réseau est totalement viable en répondant à des contraintes environnementales qui sont très fortes dans le cahier des charges, mais également à des contraintes économiques et écologiques.

M. LE MAIRE. -

M. DUCHENE

M. DUCHENE. -

Monsieur le Maire, on peut aussi voir cette délibération de manière très positive parce que c'est une très très bonne nouvelle.

Dans les années 70 à Bordeaux on a développé des réseaux de chaleur et de la géothermie. Au fil du temps ces réseaux avaient périclité. Depuis quelques années le Maire de Bordeaux a voulu relancer ces réseaux. La première opération concerne les Bassins à Flots, avec la récupération des eaux usées de la station d'épuration. C'est une excellente opération mais nous avons quand même eu d'énormes difficultés à imposer aux promoteurs le branchement sur ce réseau de chaleur.

Donc la délibération d'aujourd'hui est une manière d'anticiper sur ce qui va se faire dans le secteur. C'est une nouvelle très positive.

Concernant l'énergie, d'où viendra-t-elle ? Soit des Hauts de Garonne parce qu'il y a des gisements d'énergie venant de ce secteur-là, soit peut-être de la géothermie qui va se développer à la demande aussi du Maire de Bordeaux sur Bastide Niel. Donc ces deux possibilités permettront d'alimenter ce réseau de chaleur.

L'intérêt c'est d'anticiper avant les constructions la réalisation du réseau de chaleur de telle manière que les promoteurs soient obligés de brancher leurs immeubles sur ce réseau de chaleur.

Ces réseaux de chaleur avaient disparu. La Ville de Bordeaux est actuellement très en pointe sur ce type de réalisation.

Je pense que vous devriez être très favorables à cette décision.

M. LE MAIRE. -

Un point de réponse à M. RESPAUD.

Si, comme je le pense, nous reprenons la majorité au Conseil de Communauté Urbaine, c'est tout à fait à notre portée.

Quand on voit l'état de rejet dont le parti socialiste est actuellement victime, eh bien cette assemblée municipale ne sera pas transformée en assemblée croupion. Ça ne sera pas un arrondissement parisien et la CUB n'aspiera pas toutes les compétences, la culture, le sport, l'ensemble des réseaux de chaleur. Partout, qu'on soit en ZAC ou pas en ZAC nous respecterons l'identité des communes. Il n'y aura pas une super métropole avec un super président et puis des adjoints communaux.

Je crois que les Bordelais seront très sensibles à cette vision des choses.

(Applaudissements)

M. RESPAUD. -

Il n'y a pas que les Bordelais...

M. LE MAIRE. -

Il n'y a pas que les Bordelais qui y seront sensibles, effectivement. Ça sera le cas dans 28 communes.

(Exclamations dans les tribunes du public)

M. LE MAIRE. -

Les collaborateurs de M. Feltesse sont dans les tribunes ? C'est eux qui font du bruit ? Alors il faut aller siéger à la Communauté Urbaine.

M. RESPAUD. -

Monsieur le Maire, vous avez l'air de déformer mes propos. Ce n'est pas que la Ville de Bordeaux. Je pense que toutes les communes de la Communauté Urbaine à l'heure actuelle ont cette volonté de ne pas prendre toutes les compétences.

Par contre ce qui est vrai c'est que sur un certain nombre de points, sur les gros investissements, etc., il y a intérêt à aller vers cette solution. Vous le savez bien puisque par ailleurs vous avez quelques soucis, vous recherchez toujours les financements ailleurs... et c'est un peu normal.

Donc c'est bien la volonté de tout le monde.

Ce n'est pas de ça qu'il s'agit. C'est que vous voulez jouer perso. Au niveau de la Communauté Urbaine, l'ensemble des communes étaient d'accord, il y a la volonté de créer un portail commun pour les bibliothèques, pour le prêt, pour faciliter, etc. Vous, vous créez quelque chose sur Bordeaux. A partir de ça, doublement des financements publics.

Il y a la volonté d'avoir un slogan qui soit un peu le fer de lance de la Ville de Bordeaux, de la métropole, « Osez Bordeaux »...

M. LE MAIRE. -

Très bien. Je vous ai cherché, M. RESPAUD, je vous ai trouvé. Mais peut-être que vu l'heure on pourra poursuivre ce débat un peu plus tard...

M. RESPAUD. -

Vous n'êtes pas Astérix ! Vous n'arriverez pas à garder Bordeaux tout seul !

M. LE MAIRE. -

Je veux bien jouer Astérix. Quand je vois comment je suis entouré par la garde prétorienne du parti socialiste je me sens comme Astérix, c'est vrai.

M. RESPAUD. -

Même pas Assurancetourix !

M. LE MAIRE. -

Du calme M. RESPAUD.

Je vous dis simplement qu'effectivement vous avez tout à fait raison. Le message que je viens de tenir ici, on va le tenir dans les 28 communes, il faut le dire, qui ne se laisseront pas réduire au rôle d'arrondissement parisien. C'est ça l'enjeu de la prochaine élection communautaire.

M. RESPAUD. -

La commune de Villenave d'Ornon n'a pas compris pourquoi il n'y avait pas un portail commun !

M. LE MAIRE. -

Je vais vous envoyer une petite fiche explicative sur le portail de la Ville de Bordeaux...

M. RESPAUD. -

La commune de Talence n'a pas compris pourquoi il n'y avait pas un portail commun !

M. LE MAIRE. -

Du calme, M. RESPAUD. Je sais bien qu'il fait chaud mais soyez calme.

Je vais vous envoyer une petite note sur le portail de la Ville de Bordeaux et vous verrez tous les avantages qu'il procure à tous ceux qui vont sur ce portail.

Allez, je mets donc aux voix ce réseau de chaleur. Je n'imagine pas que des gens aussi attachés au développement durable comme le groupe des Verts ne le votent pas. Ça serait quand même très surprenant.

Qui est contre ?

Qui s'abstient ? Voilà. Très bien. Par esprit de système politique.

La délibération est adoptée. Je vous en remercie. C'est une très bonne opération.

VILLE DE BORDEAUX

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

**Création et exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur de projet
urbain Brazza - Nord**

Règlement de consultation

DATE ET HEURE LIMITE DE REMISE DES PLIS :

29 novembre 2013 À 12 HEURES 00

SOMMAIRE

Préambule	3
Article 1 - Objet et étendue de la consultation	4
1-1 Objet de la consultation	4
1-2 Etendue de la consultation	4
1-3 Conditions de participation des candidats	4
1-4 Nomenclature communautaire	4
Article 2 - Objet et caractéristiques de la délégation de service public	5
2-1 Objet de la convention de délégation de service public	5
2-2 Conditions particulières	5
2-3 Durée de la convention	6
Article 3 – Contenu du dossier de consultation	7
Article 4 – Retrait du dossier de consultation	7
Article 5 – Contenu de la proposition à remettre par les candidats	8
5-1 en vue de la candidature	8
5-2 en vue de l'offre	10
Article 6 – Conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres	11
6-1 Les enveloppes	11
6-2 Date et heure limites des plis	11
Article 7 – Critères de sélection	12
7-1 Sélection des candidatures	12
7-2 Sélection des offres	12
Article 8 – Délai de validité des offres	13
Article 9- Demande d'informations et renseignements complémentaires	13
Article 10 – Visite des lieux	13
Article 11 – Modification du dossier de consultation	13
Article 12 – Abandon de la procédure	14

PREAMBULE

Dans le cadre de son projet urbain sur le secteur Brazza Nord, la Ville de Bordeaux souhaite s'engager sur la création d'un réseau de chaleur, alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables. Les objectifs principaux de la Ville de Bordeaux sont de :

- optimiser les performances environnementales de la collectivité ;
- disposer d'un mix énergétique majoritairement renouvelable ;
- offrir un coût d'abonnement attractif et maîtrisable sur le long terme ;
- réaliser un réseau de chaleur, via une DSP, dont le coût sera nul pour la Ville (pas de soule financière à l'issue du contrat)



Périmètre de projet

Le projet Brazza s'étend sur un périmètre de 53 hectares, et prévoit notamment la création de :

- 4 500 logements,
- 73 800m² de bureaux,
- 73 200m² d'activités,
- 35 000m² de commerces,
- 2 groupes scolaires, 1 crèche, 1 gymnase, 1 bibliothèque, les réserves de collections municipales et une déchetterie.

Une première étude de faisabilité, annexée au présent règlement, a confirmé l'intérêt de créer un réseau de chaleur sur le secteur de projet Brazza Nord (densité énergétique, coût estimatif de l'énergie). Dans ce contexte, la Ville de Bordeaux souhaite confier, dans le cadre d'une délégation de service public sous forme concessive, l'exploitation du service public de chauffage urbain sur le secteur Brazza Nord, comprenant la création des infrastructures nécessaires (station, sous-stations, réseaux de distribution) et l'exploitation du réseau (entretien, suivi et renouvellement).

ARTICLE 1 - OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION

1-1 Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet de confier, dans le cadre d'une délégation de service public de type concessif, la création et l'exploitation d'un service public de fourniture, de transport, de distribution, d'entretien et de renouvellement du chauffage urbain sur le secteur de Brazza Nord.

1-2 Etendue de la consultation

Le service public sera délégué conformément aux articles L.1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

La présente procédure de consultation est dite « *procédure ouverte* », conformément à la décision du Conseil d'État, 15 décembre 2006, Corsica Ferries, req. n°298618 : les candidats devront remettre, de façon concomitante, leur dossier de candidature et leur dossier d'offre, dans les conditions définies ci-après.

1-3 Conditions de participation des candidats

Le candidat pourra répondre soit seul, soit sous la forme d'un "*groupement d'entreprises*", solidaire ou conjoint.

En cas de groupement, les membres du groupement devront désigner un mandataire qui sera l'interlocuteur unique de la personne publique délégante et qui sera obligatoirement une entreprise personnellement et directement impliquée dans l'exploitation du service. Le mandataire fournira l'autorisation qui lui aura été donnée par ses co-traitants d'engager le groupement candidat pour la présentation de la candidature et de l'offre.

Devront être précisés, dans la lettre de candidature unique, l'identité, le rôle et, eu égard aux compétences, la complémentarité de chacun des membres du groupement.

La composition du groupement ne pourra être modifiée entre la date de remise des candidatures et la date de signature de la convention de délégation de service public.

Les candidats ne peuvent présenter plusieurs offres en agissant à la fois :

- en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ;
- en qualité de membres de plusieurs groupements.

En cas de candidature d'un "*groupement d'entreprises*", l'ensemble des pièces devra être fourni par chaque membre du groupement.

1-4 Nomenclature communautaire

La ou les classifications principales et complémentaires conformes au vocabulaire commun des marchés européens (CPV) sont :

09323000-9 Chauffage urbain

ARTICLE 2 – OBJET ET CARACTERISTIQUES DE LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

2-1 Objet de la délégation

La convention de délégation de service public a pour objet de confier au futur Déléataire les principales missions suivantes :

- la mise en place d'un réseau de chaleur avec un taux de couverture d'énergie renouvelable d'au moins 50%,
- la création complète du réseau de chaleur, sous station primaire y compris,
- le financement, la construction et l'exploitation de la totalité des équipements de fourniture, de distribution, mais également les équipements à installer éventuellement en sous-stations, dans les conditions définies dans le « Projet de convention de délégation de service public »
- le montage des dossiers pour l'obtention de potentielles subventions (ADEME, FEDER, Conseil Régional, Conseil Général etc.) et l'intégration des subventions obtenues,
- le transport et la distribution d'énergie calorifique jusqu'aux locaux des abonnés sur le périmètre délégué,
- la fourniture de chaleur pour tous usages dans les sous stations des abonnés,
- la gestion des relations avec les abonnés via une politique tarifaire adaptée,
- l'entretien, la maintenance et le renouvellement des ouvrages et des équipements du chauffage urbain pris en charge par le déléataire, en vue de leur restitution au terme de la délégation, en parfait état de fonctionnement,
- le développement du réseau à travers la recherche de nouveaux abonnés,
- la formalisation des rapports contractuels annuels,
- l'ensemble des actes administratifs afférents.

Les principales caractéristiques techniques de la future DSP sont ainsi décrites en détail dans le document « Programme de l'opération »

Pour ce qui concerne la fourniture de chaleur principale, une offre de base doit être réalisée et proposée par le déléataire au regard des éléments décrits dans le document « Programme de l'opération ». Les candidats sont libres de proposer un ou plusieurs modèles basés sur une ou plusieurs solutions. Chaque proposition rendue par le candidat devra inclure le même niveau d'information (performances techniques, environnementale).

2-2 Conditions particulières

Le déléataire devra se conformer à la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'environnement qui fait obligation à toutes les politiques publiques de promouvoir un développement durable.

A cet effet, les candidats proposeront OBLIGATOIREMENT un programme d'actions inspiré de l'Agenda 21 ainsi que du 3e Projet Social de la Ville de Bordeaux consultables sur le portail Internet de la Ville de Bordeaux.

Plus particulièrement, la ville de Bordeaux dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, a décidé d'inclure dans la présente convention une clause OBLIGATOIRE d'insertion par l'activité économique.

Le déléataire devra, dans l'exécution du contrat, réaliser des actions d'insertion qui permettent l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles.

L'effort d'insertion attendu du déléataire repose dans le cadre de ses recrutements, à réserver une part du temps de travail nécessaire à l'exécution du contrat, en faveur de l'emploi de personnes parmi les publics visés :

- les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage)
- les allocataires du R.S.A ou ayant droit ;
- les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L3233 du code du travail, fixant la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi ;
- les bénéficiaires de l'Allocation Spécifique de Solidarité (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), de l'Allocation d'Invalidité ;
- les jeunes de Niveau infra 5, c'est à dire de niveau inférieur au CAP/BEP, de moins de 26 ans sortis du système scolaire sans qualification ;
- les personnes prises en charge dans le dispositif de l'Insertion par l'Activité Économique.

Cet engagement se traduit en nombre d'heures d'insertion proposé par le candidat lors de la présentation de son offre et sur la durée du contrat.

Pour faciliter la mise en œuvre de la démarche d'insertion, la Ville de Bordeaux a mis en place un dispositif d'accompagnement des entreprises confié au Plan Local pour L'Insertion et l'Emploi de Bordeaux.

Le délégataire devra se rapprocher du PLIE de Bordeaux qui l'accompagnera dans le processus de recrutement et la présentation de candidats relevant d'un public en insertion.

Les candidats désireux d'obtenir des informations peuvent prendre contact avec :

Plan Local pour L'Insertion et l'Emploi de Bordeaux
Immeuble Arc en Ciel
127, avenue Emile-Counard
33300 BORDEAUX

Contact :

Sabine MOREL
Chargée de mission clauses en faveur de l'emploi
Téléphone : 05.57.78.37.35
Fax : 05.57.78.37.39
Mail : s.morel@emploi-bordeaux.fr

Une offre qui ne satisfait pas à cette condition sera irrégulière dans la mesure où elle ne respecte pas les exigences formulées par la Ville de Bordeaux.

2-3 Durée de la convention de délégation de service public

La Ville de Bordeaux souhaite conclure une convention de délégation de service public, pour une durée de 30 ans, à partir de la notification du contrat au délégataire.

La Convention prendra effet dès sa notification au Délégué, après accomplissement par la Ville de BORDEAUX des formalités de transmission en préfecture. Le réseau de chaleur devra être opérationnel à partir du 1^{er} janvier 2016 conformément aux dispositions indiquées dans le « Programme d'opération ».

L'attention des candidats est attirée sur la date d'entrée en vigueur de la convention de délégation de service public. Il leur appartiendra de tenir compte de cet élément dans leur offre en identifiant, de façon explicite, son éventuelle incidence.

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation comporte les documents suivants :

- Le présent document intitulé "*Règlement de la consultation*", lequel a pour objet de préciser notamment les modalités de remise des propositions des candidats, les critères de jugement de ces propositions,
- Le document intitulé "*Projet de convention de délégation de service public*", et ses annexes,
- Le document intitulé « *Programme de l'opération* », et ses annexes, qui précisent les caractéristiques techniques exigées du Déléataire et sur la base desquelles les candidats devront établir leurs offres.
- Les bordereaux de prix à remplir par le candidat
- Les tableaux de synthèse de l'offre énergétique proposée
- Le projet de plan guide actuel avec localisation de l'emprise potentielle pour une chaufferie bois
- Le plan de localisation potentielle de l'infrastructure géothermie au sein du parc aux angéliques
- L'étude préalable de faisabilité

ARTICLE 4 – RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation sur support papier sera remis gratuitement à chaque candidat qui en fait la demande.

Adresse à laquelle le dossier de consultation peut être retiré ou demandé :

Direction de la concurrence et de la commande publique
Annexe de l'Hôtel de Ville - 2ème étage
Place Pey-Berland
33077 BORDEAUX CEDEX.

Téléphone : 05 56 10 23 95
Fax : 05.56.10.23.99.

Le dossier de consultation est également disponible gratuitement à l'adresse électronique suivante:

<https://marchespublics.bordeaux.fr>

Aucune demande d'envoi du dossier sur support physique électronique n'est autorisée.

ARTICLE 5- CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

5-1 En vue de la candidature

Il est demandé aux candidats de constituer un dossier de candidature en **un exemplaire papier original et une copie papier ainsi qu'un support informatique (clé USB ou CD Rom)** comprenant les éléments suivants :

Garantie juridique :

- Lettre de candidature dûment datée et signée (formulaire DC1 ou équivalent) ;
- Pouvoirs des personnes habilitées à engager le candidat ;
- Habilitation donnée au mandataire en cas de candidature groupée (formulaire DC1 ou équivalent) ;
- Lettre de déclaration du candidat (formulaire DC2 ou équivalent) ;
- Copie, le cas échéant, du ou des jugements prononcés s'il est en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou faillite personnelle ;
- Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas suivants :
 - 1- Ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles suivants du **code pénal** : les articles 222-38, 222-40, 226-13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, le deuxième alinéa de l'article 421-5, l'article 433-1, le deuxième alinéa de l'article 433-2, le huitième alinéa de l'article 434-9, le deuxième alinéa de l'article 434-9-1, les articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, , 441-1 à 441-7, les premier et deuxième alinéas de l'article 441-8, l'article 441-9, l'article 445-1 et l'article 450-1, ou ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pour une infraction de même nature dans un autre Etat ;
 - 2- Ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive pour l'infraction prévue par l' article 1741 du **code général des impôts** ou une infraction de même nature dans un autre Etat ;
 - 3- Ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au **bulletin n°2 du casier judiciaire** pour les infractions mentionnées aux articles L.8221-1 ; L.8221-3 ; L.8221-5 ; L.8231-1 ; L.8241-1, L.8251-1 et L.8251-2 du **code du travail** ou des infractions de même nature dans un autre Etat ;
 - 4- Ne pas être en état de **liquidation judiciaire** au sens de l'article L.620-1 du code de commerce ou d'une procédure équivalente dans un droit étranger ;
 - 5- Ne pas être en état de **faillite personnelle** au sens des articles L.653-1 à L.653-8 du code de commerce ou d'une procédure équivalente dans un droit étranger ;
 - 6- Ne pas être admis au **redressement judiciaire** au sens de l'article L.631-1 du code de commerce ou d'une procédure équivalente dans un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisionnelle d'exécution de la convention de délégation de service public ;
 - 7- Ne pas être condamné au titre du 5° de l'article 131-39 du code pénal ;
- Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat est en règle, au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, au regard des articles L.5212-1 à L.5212-4 du code du travail concernant **l'emploi des travailleurs handicapés**.
- Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat a, au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la présente consultation, souscrit les déclarations lui incombant en matière fiscale et sociale et acquitté les impôts et cotisations exigibles à cette date, ou s'être acquitté spontanément de ces impôts et cotisations avant la date de lancement de la présente consultation ou avoir constitué spontanément avant cette date des garanties jugées suffisantes par le comptable ou l'organisme chargé du recouvrement ;

- Un extrait K-bis ou document similaire ;
- En cas de société filiale, un organigramme faisant apparaître la structure juridique (principaux actionnaires) et le rattachement au groupe du candidat.

Garantie technique et professionnelle :

- Une attestation de capacité professionnelle ;
- Présentation des références professionnelles dont peut se prévaloir les candidats, acquises au cours des trois dernières années. Les candidats sont invités à présenter leurs références de manière détaillée ;
- Le cas échéant, certificats établis par les services chargés du contrôle de la qualité et habilités à attester la conformité des services ; la Ville de Bordeaux accepte toutes preuves de mesures équivalentes de garantie de la qualité produites par les candidats.

Garantie sur l'aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public :

- Le candidat devra rédiger une lettre de motivation et détailler la façon dont il compte gérer le service délégué au regard des principes le régissant (continuité, adaptabilité et égalité avec son corollaire neutralité), et notamment détailler les moyens humains et matériels permettant d'apprécier l'organisation qu'il entend mettre en œuvre dans le cadre de la délégation de service public.

Garanties financières :

- Bilans, comptes de résultats et annexes des trois derniers exercices clos, certifiés par un commissaire aux comptes, dans la mesure où cette certification par un commissaire aux comptes est obligatoire ;
- Si le candidat appartient à un groupe établissant des comptes consolidés : bilans consolidés, comptes de résultats consolidés et annexes des comptes consolidés des trois derniers exercices clos, certifiés par un commissaire aux comptes, dans la mesure où cette certification par un commissaire aux comptes est obligatoire ;
- Engagements hors bilans (liste, montants, objets), procès en cours (liste), existence ou non d'une procédure d'alerte du commissaire aux comptes, dans la mesure où cette certification par un commissaire aux comptes est obligatoire, (comptes sociaux et comptes consolidés si applicable) ;
- Rapports du commissaire aux comptes, dans la mesure où cette certification par un commissaire aux comptes est obligatoire, des trois derniers exercices clos (comptes sociaux et comptes consolidés si applicable).

Pour présenter certains de ces éléments, les candidats peuvent utiliser les formulaires du Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi : DC1 "Lettre de candidature", DC2 "Déclaration du candidat", ...

Ces documents sont disponibles sur l'adresse internet suivante :

<http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires>.

NOTA : Avant de procéder à l'examen des candidatures, si des pièces visées ci-dessus sont manquantes ou incomplètes, la Ville de Bordeaux peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 24 heures.

5-2 En vue de l'offre

Il est demandé aux candidats de constituer un dossier d'offre en **un exemplaire papier original et une copie papier ainsi qu'un support informatique (clé USB ou CD Rom)** comprenant les éléments suivants :

- un engagement du candidat sur les missions à réaliser dans le cadre de la délégation de service public, c'est-à-dire le projet de convention, et ses documents annexés, dûment renseignés, datés et signés ;
- un mémoire présentant une offre de base et des alternatives, daté et signé, répondant intégralement aux obligations contractuelles ;
- une note décrivant la consistance des futures installations (nomenclature) ainsi que l'inventaire des biens et équipements (station principale, réseau, sous-station)
- les plans, étude et dimensionnement de la station principale et du réseau
- le plan du ou des périmètres et des ouvrages délégués
- le programme général des travaux
- les éléments d'informations sur les consommations en sous-stations
- un modèle de police d'abonnement
- un projet de règlement de service, avec ses annexes éventuelles
- les bordereaux de prix, ci-joint en annexes, dûment complétés
- le cas échéant, le document de synthèse de l'offre biomasse ou de l'offre géothermie dûment complétée
- le compte d'exploitation prévisionnel sur la durée de la délégation
- le programme des travaux de renouvellement dû au titre du GERA
- le programme général des travaux et nouveaux ouvrages créés
- le programme des travaux de renouvellement (station principal, réseau, sous-station)
- une note présentant les procédures qualités qui seront mises en place
- une note présentant les procédures envisagées pour l'organisation des dispositifs de sécurité et de santé
- une note détaillant le volet environnemental de l'offre
- une note détaillant le volet social de l'offre

Les candidats peuvent produire tout élément ou document qu'ils estimeraient nécessaires à la bonne présentation de leur offre.

Les candidats peuvent proposer sous forme de variantes plusieurs propositions. Elles ne peuvent être présentées toutefois que dans la mesure où une solution de base a été produite et identifiée comme telle.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

6-1 Les enveloppes

Les candidats doivent adresser leur dossier complet (candidature +offre), sous enveloppe extérieure cachetée soit en recommandé avec accusé de réception, soit déposé contre récépissé, à l'adresse suivante :

Direction de la concurrence et de la commande publique, annexe de l'Hôtel de Ville - 2ème étage - Place Pey-Berland - 33077 BORDEAUX Cedex.

Le pli comporte la mention "DSP- Création et exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur de projet urbain Bordeaux Brazza-Nord – NE PAS OUVRIR"

Les plis sont remis par tout moyen permettant de leur donner une date et une heure certaines et de manière à garantir la confidentialité de leur contenu.

L'accueil à la Direction de la concurrence et de la commande publique est assuré du lundi au vendredi, de 8h30 à 18h00.

La transmission électronique pour la remise des candidatures et des offres n'est pas autorisée.

Chaque candidat doit produire un pli contenant :

- d'une part, une première enveloppe contenant leur dossier de candidature, portant la mention : « *Candidature* » renfermant ses garanties professionnelles et financières ainsi que l'ensemble des documents établissant son respect de l'intégralité des obligations visées à l'article 5-1 du présent règlement ;
- d'autre part, une seconde enveloppe contenant les documents énumérés à l'article 5- du présent règlement, portant la mention : « *Offre* ».

Les candidatures et les offres des candidats seront entièrement rédigées **en langue française** ou accompagnées d'une traduction en langue française certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté et les sommes exprimées **en EURO**.

6-2 Date et heure limites de remise des plis

Les date et heures limites de réception des dossiers sont fixées au :

29 novembre 2013 à 12h00, délai de rigueur.

Les plis qui seraient réceptionnés au plus tard aux date et heure limites de réception indiquées ci-avant ne seront pas retenus et seront renvoyés à leurs auteurs.

ARTICLE 7 - CRITERES DE SELECTION

7-1 Sélection des candidatures

Conformément à l'article L.1411-1 du Code général des collectivités territoriales, les candidatures seront examinées en fonction des critères suivants :

- garanties administratives, professionnelles et financières,
- respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue à l'article L.5212-2 et s. du code du travail ;
- aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

7-2 : Sélection des offres

Seuls les dossiers d'offres des candidatures admises à présenter une offre sur la base des critères définis ci-avant à l'article 7-1 seront ouverts.

Les critères d'analyse des offres seront les suivants, sans ordre d'importance hiérarchique, étant observé que le projet sera regardé dans sa globalité

Valeur économique et financière de l'offre du candidat, appréciée en fonction des éléments suivants (sans ordre de priorité) :

- ✓ le niveau et la pertinence des tarifs, de la grille tarifaire proposée, et des formules de révision des prix associées ;
- ✓ l'évaluation des travaux de premier établissement du réseau de chaleur et d'extension nécessaires à la fourniture, la distribution et la livraison de chaleur aux abonnés ;
- ✓ les modalités de financement des travaux ;
- ✓ l'équilibre et la pertinence du compte d'exploitation prévisionnel ;
- ✓ la pertinence de la clause d'intéressement ;
- ✓ la qualité et le niveau des garanties financières et de la maison mère apportées
- ✓ le coût potentiel pour la collectivité (avec un objectif à coût zéro)

Valeur technique de l'offre, appréciée en fonction des éléments suivants (sans ordre de priorité) :

- ✓ la pertinence des moyens humains et matériel affectés à l'exécution de la concession, des modalités d'organisation en vue de l'exploitation et l'entretien / maintenance ;
- ✓ la qualité et l'adaptabilité du matériel proposé,
- ✓ la pertinence de la description des travaux de sécurisation de la production thermique si c'est le cas et d'extension nécessaires à la fourniture, la distribution et la livraison de chaleur aux abonnés, les modalités de mise en œuvre et le calendrier de déploiement proposé ;
- ✓ la qualité environnementale du chantier, puis de l'exploitation (visuel, sonore, intégration environnementale et architecturale du projet) ;
- ✓ la pertinence du planning des travaux proposés et de l'organisation et des moyens mis en œuvre pour le respecter ;
- ✓ l'engagement du candidat sur le taux de couverture en énergie renouvelable ;
- ✓ la performance environnementale au regard des émissions de gaz à effet de serre, des impacts sur la qualité de l'air, les nuisances aux riverains;
- ✓ l'engagement en termes de protection de l'environnement, de qualité et de sécurité ;
- ✓ l'engagement dans un plan de progrès en matière de sécurisation, de développement du réseau, et d'économie d'énergie ;
- ✓ la pertinence du plan de gros entretien et renouvellement
- ✓ la qualité des mesures de communication et d'information prévues en direction de la population, des abonnés et des usagers.

Conformément aux dispositions de l'article L.1411-5 du code général des collectivités territoriales, au vu de l'avis de la commission, l'autorité délégante engage librement toute discussion utile avec un ou plusieurs candidats ayant présenté une offre et saisit l'assemblée délibérante du choix du candidat auquel elle a procédé.

Le candidat auquel il est envisagé d'attribuer la convention de délégation de service public produira en outre :

- les pièces prévues aux articles D.8222-5 ou D.8222-7 et D.8222-8 du code du travail ;
- les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales (formulaire NOTI 2 dûment complété ou équivalent).

Ces documents devront être produits dans un délai qui ne pourra être supérieur à 10 jours.

ARTICLE 8- DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est fixé à **250 jours** à compter de la date de remise des offres, arrêtées au présent règlement.

ARTICLE 9- DEMANDE D'INFORMATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Afin d'obtenir tous les renseignements, administratifs et/ou techniques, complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir, **au plus tard le 15 novembre 2013 à 12 heures**, une demande écrite (courrier, télécopie, mail) à :

Direction de la concurrence et de la commande publique, annexe de l'Hôtel de Ville - 2ème étage - Place Pey-Berland - 33077 Cedex. Téléphone : 05 56 10 23 95 ; Fax : 05.56.10.23.99.

Toutes les demandes envoyées sous format électronique devront être adressées à l'adresse suivante : dam@mairie-bordeaux.fr

Une réponse sera alors adressée, à l'ensemble des candidats, au plus tard **le 22 novembre 2013 (18 heures)**.

ARTICLE 10-VISITE DES LIEUX

Une réunion de présentation du projet pourra être organisée à la demande des candidats courant septembre **2013**.

Les modalités de la tenue de cette réunion seront portées à la connaissance des candidats qui auront retiré le dossier de consultation et qui en auront **fait la demande écrite (courrier, télécopie, mail) au plus tard le 9 septembre 2013 à 12 heures**.

ARTICLE 11-MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

La Ville de Bordeaux se réserve le droit d'apporter au plus tard dix (10) jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation, dans le strict respect de l'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

ARTICLE 12-ABANDON DE PROCEDURE

La Ville de Bordeaux se réserve le droit de mettre fin à la consultation à tout moment de la procédure, pour un motif d'intérêt général.

Les candidats en seront informés et ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

VILLE DE BORDEAUX

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

**Création et exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur
de projet urbain Brazza - Nord**

Projet de convention de délégation de service public

DATE ET HEURE LIMITE DE REMISE DES PLIS :

29 novembre 2013 À 12 HEURES 00

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1 : Objet de la délégation	6
Article 2 : Conditions	6
2.1 Etablissement des ouvrages	7
2.2 Exploitation du service	7
Article 3 : Durée.....	7
Article 4 : Obligations du délégataire.....	7
4.1 Responsabilité du délégataire	7
4.2 Autorisation : permis d’exploiter.....	8
4.3 Assurances.....	8
Article 5 : Conditions particulières	9
5.1 Continuité du service public lors de travaux.....	9
5.2 Conventions passées avec les tiers.....	9
5.3 Communication à l’égard des abonnés	9
Article 6 : Représentation de l’autorité délégante	10
CHAPITRE 2 : OBJET ET ETENDUE DE LA DELEGATION	11
Article 7 : Etendue de la délégation	11
7.1 Périmètres de délégation.....	11
7.2 Limites.....	11
Article 8 : Sources énergétiques.....	11
Article 9 : Ouvrages mis à la disposition du délégataire	11
Article 10 : Remise des installations existantes en début de délégation.....	12
Article 11 : Prise en compte de nouvelles installations en cours d’exécution du contrat.....	12
Article 12 : Remise des documents relatifs au service	12
12.1 Plans et documents relatifs aux installations.....	12
12.2 Fichiers des abonnés.....	12
Article 13 : Exclusivité du service	12
13.1 Utilisation	12
13.2 Entretien et conception	12
13.3 Liaison entre établissements.....	13
13.4 Transport de chaleur par un tiers à l’intérieur du périmètre délégué.....	13
Article 14 : Obligation de desservir les abonnés.....	13
Article 15 : Utilisation accessoire des ouvrages et des biens de la délégation	13
15.1 Exportation	13
15.2 Importation	14
15.3 Révision.....	14
Article 16 : Utilisation des voies publiques ou privées et acquisitions	14
Article 17 : Classement du réseau	15
CHAPITRE 3 - TRAVAUX, GROS ENTRETIENS ET RENOUVELLEMENT	16
Article 18 : Principes généraux	16
Article 19 : Programme et calendrier des travaux pour l’établissement de nouveaux ouvrages	16
Article 20 : Travaux de mises en conformité	17
Article 21 : Travaux de renouvellement, de grosses réparations et de modernisation	18
Article 22 : Responsabilité du délégataire.....	18

Article 23 : Entretien des installations des abonnés – Raccordement des abonnés – Extension particulière – Branchement et poste de livraison	18
23.1 Extension particulière	18
23.2 Branchement.....	18
23.3 Postes de livraison	19
23.4 Compteurs	19
23.5 Génie civil	19
Article 24 : Programme prévisionnel de travaux neufs	19
24.1 A l'origine de la délégation	19
24.2 Tous les cinq ans	19
24.3 Chaque année.....	19
Article 25 : Projet d'exécution des ouvrages.....	20
Article 26 : Délais d'exécution.....	20
Article 27 : Conditions d'établissement des ouvrages.....	21
Article 28 : Travaux sous la voie publique.....	21
Article 29 : Modification des ouvrages :	21
29.1 Ouvrages délégués sur ou sous le domaine public.....	21
29.2 Ouvrages non délégués sur ou sous le domaine public.....	21
29.3 Modifications à la demande de tiers	21
Article 30 : Mise en conformité et sécurité :	21
Article 31 : Contrôle des travaux par la collectivité.....	22
31.1 Pendant l'exécution des travaux	22
31.2 Réception et mise en service des installations	22
31.3 Ouvrages non-conformes.....	22
Article 32 : Plan des ouvrages exécutés	23
Article 33 : Intégration des réseaux privés	23
Article 34 : Droit de contrôle du délégataire	23
CHAPITRE 4 : L'EXPLOITATION DU SERVICE	24
Article 35 : Principes généraux de l'exploitation	24
Article 36 : Règlement du service	24
Article 37 : Police d'abonnement.....	24
Article 38 : Régime des abonnements.....	25
Article 39 : Obligation de fourniture.....	25
Article 40 : Obligation de raccordement	25
Article 41 : Mesure des fournitures aux abonnés	25
41.1 Chauffage	25
41.2 Eau chaude sanitaire	25
41.3 Autres fournitures.....	26
Article 42 : Vérification et relevé des compteurs.....	26
Article 43 : Surveillance et contrôle des installations	27
Article 44 : Choix des puissances souscrites.....	27
44.1 Chauffage des locaux.....	27
44.2 Eau chaude sanitaire	28
44.3 Autres fournitures d'énergies calorifiques.....	28
Article 45 : Nature et caractéristique de la chaleur distribuée.....	28
45.1 Chauffage	28
45.2 Eau chaude sanitaire	28
45.3 Fournitures à des conditions particulières.....	29

Article 46 : Conditions générales du service	29
46.1 Exercice de facturation	29
46.2 Périodes de fourniture.....	29
Article 47 : Conditions particulières du service	30
47.1 Arrêt d'urgence.....	30
47.2 Autres cas d'interruption de fourniture.....	30
47.3 Retards, interruptions ou insuffisance de fourniture	30
Article 48 : Entretien et renouvellement des ouvrages.....	31
48.1 Responsabilité du délégataire	31
48.2 Entretien et renouvellement des ouvrages délégués.....	32
48.3 Entretien des installations des abonnés.....	32
48.4 Libre accès aux postes et installations	32
Article 49 : Utilisation des sources énergétiques	32
Article 50 : Contrôle par la collectivité.....	32
Article 51 : Contrats du service avec des tiers	33
Article 52 : Statut du personnel.....	33
Article 53 : Agents du délégataire.....	33
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINANCIERES	34
Article 54 : Redevance pour occupation du domaine public.....	34
Article 55 : Redevance due à la collectivité par les abonnés.....	34
Article 56 : Redevance de contrôle	34
Article 57 : Remboursement des frais d'études.....	35
Article 58 : Impôts et taxes	35
Article 59 : Economie générale de la délégation et financement	35
59.1 Financement des ouvrages.....	35
59.2 Intéressement aux économies (fonctionnement, énergies).....	35
Article 60 : Tarifs de base	35
60.1 Constitution du tarif.....	35
60.2 Part proportionnelle	36
60.3 Part fixe	36
60.4 Tarif de base	37
Article 61 : Réduction tarifaires et égalité de traitement des abonnés.....	38
Article 62 : Révision / indexation des tarifs	38
62.1 Termes R1	38
62.2 Termes R2	38
62.3 Calcul des révisions.....	39
Article 63 : Paiement des sommes dues par les abonnés au délégataire.....	39
63.1 Facturation.....	39
63.2 Conditions de paiement de la chaleur	39
63.3 Réduction de la facturation.....	40
63.4 Frais de raccordement.....	40
63.5 Paiement	41
Article 64 : Paiement des extensions particulières	41
64.1 Cas de simultanéité des demandes.....	41
64.2 Cas de demandes postérieures aux travaux d'extension :	41
Article 65 : Compte de gros entretien et de renouvellement	41

CHAPITRE 6 : PRODUCTION DES COMPTES ET REVISION DU CONTRAT.....	43
Article 66 : Vérification du fonctionnement des clauses financières	43
Article 67 : Comptes rendus annuels.....	43
Article 68 : Compte rendu technique	43
Article 69 : Compte rendu financier.....	44
Article 70 : Comptes de l’exploitation	44
Article 71 : Contrôle exercé par la collectivité.....	45
Article 72 : Révision des tarifs de l’énergie calorifique et de leur indexation	45
Article 73 : Révision des prix du bordereau et de leur indexation	46
Article 74 : Procédure de révision.....	46
Article 75 : Impôts	46
CHAPITRE 7 : GARANTIES, SANCTIONS, CONTENTIEUX	47
Article 76 – Cautionnement	47
76.1 Réalisation des travaux.....	47
76.2 Exploitation de l’ouvrage	47
Article 77 : Modification du cahier des charges.....	47
Article 78 : Sanctions pécuniaires : les pénalités	48
78.1 Pénalités dues à la collectivité.....	48
78.2 Pénalités dues à l’usager.....	48
Article 79 : Sanction coercitive – la mise en régie provisoire.....	48
Article 80 : Sanction résolutoire – la déchéance	49
Article 81 : Election de domicile.....	49
Article 82 : Jugements des contestations.....	49
CHAPITRE 8 : FIN DE LA DELEGATION	50
Article 83 : Cession de la délégation.....	50
Article 84 : Continuité du service en fin de délégation	50
Article 85 : Remise des installations	51
85.1 Remise des installations.....	51
85.2 Biens de retour	51
85.3 Biens de reprise - biens propres	51
85.4 Modalités.....	52
85.5 Solde Gros Entretien et Renouvellement (GER).....	52
Article 86 : Rachat des consommables.....	52
Article 87 : Résiliation pour motif d’intérêt général	53
Article 88 : Personnel du délégataire	53
CHAPITRE 9 : CLAUSES DIVERSES.....	55
Article 89 : Documents annexés au présent cahier des charges	55

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet de la délégation

La Ville de Bordeaux, ci après dénommée la collectivité, a décidé par délibération en date du (...) 2013 de déléguer la création et l'exploitation d'un service public de fourniture du chauffage urbain sur le secteur de projet Bordeaux Brazza Nord à la société (...).

La collectivité, par délibération en date du (...), a autorisé M. (... titres et pouvoirs ...) à signer le présent contrat.

La société (...), ci après dénommée, le délégataire, représentée par M. (... titres et pouvoirs ...), accepte de prendre en charge le service délégué, dans les conditions du présent cahier des charges.

Dans le cadre de la présente délégation de service public, le délégataire aura comme missions principales :

- la mise en place d'un réseau de chaleur avec un taux de couverture d'énergie renouvelable d'au moins 50%,
- la création complète du réseau de chaleur, sous station primaire y compris,
- le financement, la construction et l'exploitation de la totalité des équipements de fourniture, de distribution, mais également les équipements à installer éventuellement en sous-stations, dans les conditions définies dans le « Projet de convention de délégation de service public »
- le montage des dossiers pour l'obtention de potentielles subventions (ADEME, FEDER, Conseil Régional, Conseil Général etc.) et l'intégration des subventions obtenues,
- le transport et la distribution d'énergie calorifique jusqu'aux locaux des abonnés sur le périmètre délégué,
- la fourniture de chaleur pour tous usages dans les sous stations des abonnés,
- la gestion des relations avec les abonnés via une politique tarifaire adaptée,
- l'entretien, la maintenance et le renouvellement des ouvrages et des équipements du chauffage urbain pris en charge par le délégataire, en vue de leur restitution au terme de la délégation, en parfait état de fonctionnement,
- le développement du réseau à travers la recherche de nouveaux abonnés,
- la formalisation des rapports contractuels annuels,
- l'ensemble des actes administratifs afférents.

Article 2 : Conditions

La collectivité entend confier au délégataire la complète réalisation des travaux. Le délégataire s'engage à établir les ouvrages correspondants et à les exploiter conformément à la présente convention.

Dans ce cadre, le délégataire aura pour mission d'assurer la fourniture de chaleur aux abonnés dans le respect du principe de continuité du service public et, à cette fin, il devra notamment :

- concevoir, réaliser et financer les travaux, ouvrages et équipements neufs et ceux de renouvellement ou de modernisation nécessaires par la suite,
- obtenir toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des équipements dans les conditions prévues à l'article 4-3 ci après,
- renouveler et entretenir l'ensemble des ouvrages et équipements destinés à l'exploitation du service public,
- fournir la chaleur d'appoint et distribuer la chaleur pour tous usages dans les sous stations,
- percevoir les recettes dues par les abonnés dans les conditions définies au chapitre 5 ci après,
- étendre le réseau en permettant le raccordement de nouveaux abonnés

2.1 Etablissement des ouvrages

Le délégataire est maître d'ouvrage et chargé d'établir l'ensemble des ouvrages nécessaires au service. Il assurera à ses frais et à ses risques et périls la maîtrise d'ouvrage de tous travaux de premier établissement, de modernisation, de renouvellement et nécessaires au bon fonctionnement des équipements, et à la satisfaction des besoins des abonnés.

Ces ouvrages seront à établir dans les conditions fixées à la présente convention, et notamment celles contenues dans les chapitres 2, 3 et 5.

En principe, tous les ouvrages financés par le délégataire en cours de délégation devront être amortis à l'échéance de la délégation sans préjudice des dispositions particulières prévues dans le présent projet de convention.

2.2 Exploitation du service

Le délégataire sera responsable du fonctionnement du service et l'exploitera à ses risques et périls. Il sera autorisé à percevoir auprès des abonnés un prix destiné à rémunérer les charges qu'il supporte.

Il devra assurer, à ses risques et périls, l'équilibre du financement des investissements, de la distribution et de l'entretien.

Le délégataire sera substantiellement rémunéré par la perception des redevances qu'il sera autorisé à percevoir auprès des abonnés en contrepartie de la fourniture du service public.

Le projet pourra être éligible à des subventions, notamment au titre du Fonds Chaleur, dans les conditions prévues dans le présent projet de convention. Pour obtenir ces subventions, un plan de financement devra être élaboré.

La collectivité conserve le contrôle du service délégué et devra pouvoir obtenir à tout moment du délégataire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

Article 3 : Durée

La durée du présent contrat de délégation de service public est fixée à trente ans, à partir de la notification du contrat au délégataire après accomplissement par la collectivité des formalités de transmission en préfecture, pour un commencement d'exploitation des installations et ouvrages de la délégation prévu le 1^{er} janvier 2016.

Pour l'application de la future convention, un exercice d'exploitation correspondra à la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Les candidats formuleront leur offre sur la base de cette durée.

Article 4 : Obligations du délégataire

4.1 Responsabilité du délégataire

Le délégataire est responsable du bon fonctionnement du service délégué.

Le délégataire s'engage à garantir la collectivité contre tout recours découlant de la présente délégation.

Le délégataire fait son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la collectivité ne pourra être recherchée à l'occasion des litiges provenant de la gestion du délégataire.

Le délégataire est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit. Il lui appartient de conclure les assurances qui couvriront les différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation, comme indiqué à l'article 4.3 ci-après.

4.2 Autorisation : permis d'exploiter

Le délégataire s'engagera à obtenir des autorités compétentes les autorisations nécessaires à l'exploitation des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public. Il prend en charge l'ensemble des frais afférents à ces démarches.

Le permis d'exploiter sera rédigé au nom de la Ville de Bordeaux.

4.3 Assurances

Le délégataire s'engage à souscrire auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances suivantes :

- en tant que de besoin, en fonction de la nature des travaux à la charge du délégataire une police d'assurance dommages - ouvrage couvrant les ouvrages de la délégation et l'ensemble des intervenants à l'opération de construction,
- une assurance de responsabilité civile, le délégataire s'engagera à faire figurer la Ville de Bordeaux dans la police souscrite, comme assuré additionnel dans le cas où sa responsabilité serait mise en cause, l'assureur renonçant par avance à tout recours à l'encontre de la Ville de Bordeaux ; la police d'assurance couvrira les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures (corporels, matériels, immatériels) causés aux tiers,
- une assurance dommages, souscrite tant pour le compte du délégataire que de la Ville de Bordeaux, et couvrant les risques suivants : incendie, explosion, risques spéciaux et bris de machine, ainsi que les pertes d'exploitation consécutives à ces événements ; cette police couvrira l'ensemble des ouvrages de la délégation, en valeur de remplacement à neuf.

Le délégataire fera apparaître, dans les polices d'assurances souscrites, l'engagement de la compagnie d'assurances signataire, du courtier en assurances ou de son mandataire, de notifier à la collectivité toute résiliation ou toute modification substantielle des conditions de garantie.

Les attestations des polices d'assurances susvisées seront communiquées par le délégataire à la collectivité, dans le délai d'un mois à compter de la notification de la convention de délégation de service public.

Le délégataire s'engage à régler toutes les primes d'assurances afin que la collectivité puisse faire valoir ses droits en qualité de bénéficiaire, et à transmettre tous les ans à la ville de Bordeaux un justificatif du paiement de ses primes d'assurances.

Le délégataire s'engage à ce que, en cas de réalisation de travaux sous sa maîtrise d'ouvrage, ses constructeurs et autres intervenants souscrivent une police d'assurance « tous risques chantier » destinée à couvrir tous risques chantiers, montage/démontage, pour tous dommages aux biens construits jusqu'à la réception. Le délégataire fournira à première demande à la collectivité les attestations correspondantes.

Les garanties individuelles ne doivent comporter aucune limitation dans les dommages causés aux personnes.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie d'assurance est intégralement affectée à la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements. Les travaux de remise en état doivent commencer dès que possible après le sinistre, dans le cadre de l'obligation du délégataire d'assurer la continuité du service public.

Article 5 : Conditions particulières

Les travaux de première installation des nouveaux équipements de fourniture et de distribution et des équipements à installer éventuellement en sous-station et les travaux de rénovation, de modernisation et de développement des autres installations seront financés par le délégataire sous sa seule et entière responsabilité.

5.1 Continuité du service public lors de travaux

Le délégataire s'obligera à réaliser les travaux prévus, et plus particulièrement les travaux visés au chapitre 3 ci-après, tout en garantissant la continuité du service public aux abonnés dans les meilleures conditions.

5.2 Conventions passées avec les tiers

Lorsqu'il recourt, sous sa responsabilité, à un tiers pour les besoins de l'exécution de certaines des prestations dont il a la charge, le délégataire en informe préalablement la collectivité.

Par ailleurs, dans le cadre des comptes rendus annuels d'activité visés à l'article 67 ci-après, le délégataire établit un document synthétique concernant les conventions passées avec des tiers, indiquant au minimum le nom du prestataire, la durée du contrat, la mission confiée et les conditions financières dudit contrat et, le cas échéant, la date et l'objet de l'avenant.

Sur demande de la collectivité une copie de ces conventions est tenue à la disposition de cette dernière.

Sauf accord préalable de la collectivité, ces conventions sont en principe d'une durée qui ne peut excéder la durée de la convention de délégation de service public. En cas de durée supérieure, le délégataire convient, dans ces conventions, des conditions dans lesquelles la collectivité s'il elle le décide, ou le futur délégataire qu'elle se substituerait, pourra se substituer au délégataire au titre de ces conventions.

Le délégataire précise dans tous les contrats passés avec des tiers et nécessaire à la continuité du service, les conditions dans lesquelles la collectivité a la faculté de se substituer au délégataire dans le cas où il est mis fin prématurément à la convention de délégation de service public.

Le délégataire demeure responsable vis-à-vis de la collectivité de l'exécution de la présente convention et ne peut en aucun cas se prévaloir de l'inexécution partielle ou totale de ses obligations par le prestataire.

5.3 Communication à l'égard des abonnés

Le délégataire s'engage à mettre en œuvre une communication transparente et continue avec les abonnés.

Les modalités seront précisées par le délégataire et annexées à la convention de délégation de service public.

Article 6 : Représentation de l'autorité délégante

La ville de Bordeaux se réserve la possibilité de désigner tout bureau d'étude ou organisme de son choix, qu'elle fera connaître par écrit à son délégataire, pour la représenter pour tout ou partie du suivi de l'exécution de la convention de délégation de service public.

CHAPITRE 2 : OBJET ET ETENDUE DE LA DELEGATION

Article 7 : Etendue de la délégation

7.1 Périmètres de délégation

Le périmètre de la délégation de service public de fourniture et de distribution de chaleur, défini dans la carte au format dwg annexé au présent projet de convention, concerne l'ensemble du secteur de projet urbain Bordeaux Brazza Nord.

7.2 Limites

La limite de la délégation se situe aux brides du réseau secondaire des échangeurs en sous-stations implantés dans les locaux des abonnés. Les compteurs d'énergie thermique feront partie intégrante de la délégation.

Les travaux prévus et leur prise en charge sont précisés dans le « Programme de l'opération ».

Article 8 : Sources énergétiques

Les énergies qui seront utilisées sont :

- une énergie renouvelable à plus de 50%, à préciser par les candidats
- le gaz naturel, pour assurer un appoint et un secours

Le délégataire sera tenu d'optimiser les conditions d'utilisation des différentes énergies de manière à privilégier la chaleur issue des énergies renouvelables. Il privilégiera également la solution la plus économique et écologique pour les abonnés sous réserve des contraintes liées aux capacités techniques des installations et aux possibilités d'approvisionnement.

Le délégataire, sur demande ou après accord de la collectivité, modifie l'ordre de priorité des énergies ou propose l'utilisation d'autres énergies qui s'avèreraient plus intéressantes sur le plan financier ou celui de la sécurité d'approvisionnement.

Toute modification de la source d'énergie utilisée ou des priorités d'engagement pour la fourniture de chaleur ouvre droit pour les parties à une révision des conditions de rémunération.

Les candidats seront autorisés à proposer l'utilisation d'autres énergies dans le cadre de mise en place de chaufferies d'appoints ou de secours.

Les candidats devront intégrer et limiter dans leur offre la fourniture de chaleur prévue à partir de l'énergie gaz ou de tout autre combustible fossile. En effet, la fourniture de chaleur provenant de l'utilisation d'une énergie renouvelable devra permettre d'obtenir une couverture de 50% minimum à partir de cette énergie et d'appliquer ainsi un taux de TVA réduit.

Article 9 : Ouvrages mis à la disposition du délégataire

Aucune mise à disposition, de quelque nature que ce soit, n'est prévue pour la réalisation de la présente convention. Le foncier nécessaire à la mise en place de l'infrastructure principale du réseau de chaleur (tel que décrit dans le Programme de l'opération et en annexe) devra être directement acquis par le Délégataire, et constitue un bien de retour revenant à l'autorité délégante dans les conditions définies à l'article 83.2 de la présente convention.

Article 10 : Remise des installations existantes en début de délégation

Ne s'agissant pas d'un renouvellement mais d'une création d'un réseau, aucune installation ne sera remise en début de délégation.

Article 11 : Prise en compte de nouvelles installations en cours d'exécution du contrat

La remise de nouvelles installations en cours d'exécution de la convention de délégation de service public par le délégataire s'opérera dans les conditions prévues sous le chapitre 3.

Article 12 : Remise des documents relatifs au service

12.1 Plans et documents relatifs aux installations

Les opérations de modernisation, de renouvellement ou d'extension ainsi que les nouvelles installations réalisées au cours de l'exécution du contrat feront l'objet d'une inscription dans l'inventaire, dans les conditions fixées ci après.

12.2 Fichiers des abonnés

Pendant toute la durée de la convention, le délégataire conservera un fichier des abonnés et procèdera à sa mise à jour. Ce fichier devra être communiqué à la collectivité à sa première demande.

Le délégataire s'engage à utiliser le fichier des abonnés conformément à toutes les dispositions législatives et réglementaires relatives aux libertés individuelles et à la protection de la vie privée, et notamment à la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public.

Ce fichier des abonnés constitue un bien de retour de la délégation au sens de l'article 85.2 du présent projet de convention de délégation de service public. En conséquence, à l'expiration de la convention de délégation de service public, il reviendra gratuitement à la collectivité. En cas de défaut de remise du fichier ou de la remise d'un fichier périmé ou inutilisable, les dépenses nécessaires à la création d'un nouveau fichier ou à sa mise à jour seront mises à la charge du délégataire.

Article 13 : Exclusivité du service

13.1 Utilisation

Le délégataire bénéficie, sur le périmètre de la délégation de service public défini à l'article 7 ci avant, d'une exclusivité d'exploitation du service public de chauffage urbain.

Il a seul le droit d'utiliser les ouvrages objets de la délégation et ne pourra sauf autorisation expresse de la collectivité reconnaître aucun droit à des tiers.

13.2 Entretien et conception

Le délégataire disposera également du droit exclusif d'établir et d'entretenir dans le périmètre de la délégation de service public, tous ouvrages et canalisations de distribution de l'énergie calorifique nécessaires à l'exécution du service sis au-dessus ou au-dessous des voies publiques et de leurs dépendances, dans les conditions prévues au chapitre III du présent document.

13.3 Liaison entre établissements

L'établissement, par la collectivité, de canalisations de chauffage reliant entre eux des établissements qui lui appartiennent et affectés à des services publics, ne pourra être considéré comme une atteinte à l'exclusivité du service.

Cet établissement de canalisations doit s'effectuer en tenant compte des ouvrages existants du délégataire. La modification ou le déplacement de ces ouvrages, s'ils sont nécessaires, sont assurés aux frais et sous la responsabilité de la collectivité.

13.4 Transport de chaleur par un tiers à l'intérieur du périmètre délégué

Un tiers pourra être autorisé par la collectivité, à l'intérieur du périmètre délégué, les voies publiques ou leurs dépendances, pour transporter de la chaleur.

Article 14 : Obligation de desservir les abonnés

A l'intérieur du périmètre de la délégation de service public défini à l'article 7 ci-avant, le délégataire sera tenu de réaliser sur demande de la collectivité ou des futurs abonnés intéressés, toutes extensions particulières du réseau de canalisations et tous renforcements des installations qui en sont la conséquence, si la collectivité ou les abonnés intéressés fournissent au délégataire des garanties de souscription de puissance et participent aux frais de premier établissement dans les conditions ci-après :

- une garantie valable pendant dix années consécutives d'une puissance souscrite minimale de (...) kilowatts par mètre courant de canalisation à installer (branchements individuels non compris) ;
- la prise en charge du droit et des frais de raccordement éventuels, voire d'extension particulière, dans les conditions prévues ci-après.

Outre ces dispositions qui s'appliquent en dehors des zones de développement prioritaires définies par la loi du 15 juillet 1980, les abonnés situés à l'intérieur des zones prioritaires et soumis à l'obligation de raccordement devront être desservis selon le programme des travaux prévu dans les conditions financières prévues à l'article 5 ci-dessus.

Les abonnés non desservis situés à l'intérieur des zones de développement prioritaires peuvent, à leur demande et avec leur accord, bénéficier des dispositions prévues ci-dessus pour anticiper leur raccordement.

Article 15 : Utilisation accessoire des ouvrages et des biens de la délégation

15.1 Exportation

A la condition expresse que toutes les obligations de la présente convention soient préservées et remplies, le délégataire pourra être autorisé à utiliser les ouvrages délégués pour vendre de l'énergie thermique à des consommateurs situés en dehors du périmètre délégué.

Cette autorisation sera sans incidence sur le périmètre délégué, et sera notamment subordonnée au respect des deux conditions suivantes :

- le délégataire sera tenu, pour ces fournitures en dehors du périmètre délégué, de préserver les droits de la collectivité lors de la fin de la convention, soit à l'échéance normale de la délégation, soit en cas de rachat ou de déchéance.

- dans les galeries qu'il aura établies, le cas échéant, le délégataire sera tenu de recevoir les canalisations ou câbles de distribution des autres services publics.

Il ne devra résulter de cette utilisation aucun inconvénient, ni pour la bonne exécution de la convention de délégation de service public, ni pour le maintien ou l'utilisation des autres canalisations antérieurement installées.

En aucun cas cette exportation de chaleur ne devra engendrer aucune augmentation du coût global de la chaleur vendue aux abonnés.

Les conditions d'utilisation, d'entretien et de gestion des installations, et la fixation de la redevance à payer au délégataire seront déterminées d'un commun accord entre les parties. A défaut d'entente amiable elles seront déterminées dans les conditions prévues à l'article 74 ci après (procédures de révision).

La redevance tient compte des frais résultant du passage, du service rendu à la collectivité ou au service occupant, ainsi que du préjudice susceptible d'être occasionné au délégataire par l'occupation.

15.2 Importation

Pour les besoins du service, après accord ou obligation de la collectivité, le délégataire pourra acheter à ses frais de l'énergie calorifique autre que celle provenant du futur réseau de chaleur.

En aucun cas cette importation de chaleur ne devra engendrer d'augmentation du coût global de la chaleur vendue aux abonnés.

15.3 Révision

Sous réserve des dispositions qui précèdent, toute variation des quantités de chaleur importées ou exportées, représentant au moins quinze pour cent (15 %) des quantités vendues par le service, ouvriront droit à révision de la tarification de la chaleur vendue en application de l'article 62 ci-après (révision des tarifs de la chaleur et de leur indexation).

Article 16 : Utilisation des voies publiques ou privées et acquisitions

Pour l'exercice de ses droits relatifs à l'exploitation, à l'entretien des ouvrages, au renouvellement et à l'établissement d'éventuels nouveaux ouvrages, le délégataire devra se conformer aux conditions de la convention de délégation de service public, aux règlements de voirie et à toutes les dispositions réglementaires en vigueur dans le moment.

Le délégataire se charge d'obtenir des tiers toutes les autorisations ou/et déclaration éventuellement nécessaires à l'exploitation, l'entretien des ouvrages, au renouvellement et à l'établissement d'éventuels nouveaux ouvrages, et notamment toutes autorisations d'occupation des fonds publics ou privés nécessaires, et de faire en temps utile les démarches nécessaires.

Le délégataire communique à la collectivité toutes les autorisations et déclarations obtenues.

La collectivité pourra assister le délégataire, à sa demande, dans ses démarches et à cette fin sera tenue informé au fur et à mesure des démarches du délégataire.

La collectivité peut, en accord avec le délégataire, procéder directement aux acquisitions de terrains ou servitudes et mettre les droits ainsi acquis à la disposition du délégataire qui en supportera les frais.

Article 17 : Classement du réseau

L'article 5 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur, modifiée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dispose que : *« Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales peut classer un réseau de distribution de chaleur et de froid existant ou à créer situé sur son territoire, lorsqu'il est alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable ou de récupération, qu'un comptage des quantités d'énergie livrées par point de livraison est assuré et que l'équilibre financier de l'opération pendant la période d'amortissement des installations est assuré au vu des besoins à satisfaire, de la pérennité de la ressource en énergie renouvelable ou de récupération, et compte tenu des conditions tarifaires prévisibles. Les réseaux existants font l'objet d'un audit énergétique examinant les possibilités d'amélioration de leur efficacité énergétique ».*

En application de ces dispositions, la ville de Bordeaux souhaite pouvoir classer le réseau de chaleur dont l'exploitation sera confiée au délégataire. La collectivité définira alors, dans la zone de desserte du réseau de chaleur, un ou plusieurs périmètres de développement prioritaire (art. 6 de la loi du 15 juillet 1980).

Dans la ou les zones ainsi délimitées « par le ou les périmètres de développement prioritaire, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de trente kilowatts, doit être raccordée au réseau concerné. Cette obligation de raccordement ne fait pas obstacle à l'utilisation d'installations de secours ou de complément» (cf. article 7 de la loi précitée).

La création, en cours d'exécution de la délégation de service public, d'une obligation de raccordement résultant du classement du réseau en application de la loi précitée ouvrira droit pour les Parties à une révision des conditions de rémunération dans les conditions prévues au chapitre V du présent document.

CHAPITRE 3 - TRAVAUX, GROS ENTRETIENS ET RENOUVELLEMENT

Article 18 : Principes généraux

Le délégataire est chargé de l'exécution, à ses frais et risques, de l'ensemble des travaux nécessaires pour permettre d'assurer l'exécution du service délégué. Ce chapitre prend en compte les types de travaux suivants :

- les travaux pour l'établissement de nouveaux ouvrages,
- les travaux de mise en conformité,
- les travaux d'entretien et de réparations courantes,
- les travaux de renouvellement, de grosses réparations et de modernisation,
- les travaux de séparations des fluides en sous-stations.

Les travaux pour l'établissement de nouveaux ouvrages correspondent aux travaux qui prennent en compte la conception, le financement et l'exécution de nouveaux ouvrages ou des travaux rendus nécessaires dans le cadre de l'exécution de la présente délégation.

Les travaux de mise en conformité visent les travaux rendus nécessaires par la réglementation en vigueur.

Les travaux d'entretien et de réparations courantes comprennent toutes les opérations permettant d'assurer le maintien en état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où la vétusté ou une défaillance rend nécessaires des travaux de renouvellement ou de grosses réparations.

Les travaux de renouvellement, de grosses réparations et de modernisation comprennent toutes les interventions qui n'entrent pas dans le cadre, ni de l'entretien et des réparations courantes, ni des opérations spécifiques décrites dans le chapitre suivant. Ils sont destinés soit à garantir le bon fonctionnement du service, soit à assurer la préservation et/ou l'amélioration des installations du service de la délégation de service public.

Pour l'ensemble des ouvrages, équipements et matériels délégués, les travaux décrits ci-dessus seront à la charge du délégataire. Celui-ci sera réputé connaître parfaitement ces installations.

Les travaux d'entretien, de renouvellement et de premier établissement sont rémunérés au moyen du tarif R2 défini au Chapitre 5 ci-après. Les travaux de branchement sont rémunérés par le droit de raccordement éventuel et selon le bordereau des prix défini ci après.

L'entretien et le maintien en bon état de fonctionnement des installations appartenant aux abonnés seront à la charge de ceux-ci, en particulier l'équilibrage et la mise en conformité de leurs installations.

Article 19 : Programme et calendrier des travaux pour l'établissement de nouveaux ouvrages

Ces travaux prennent en compte la conception, le financement et l'exécution des nouveaux ouvrages dans le cadre de l'exécution de la convention de délégation de service public.

Station(s) et séparation primaire / secondaire :

Le délégataire est chargé d'établir l'ensemble des ouvrages (bâtiments et équipements) qui permettront la constitution de la ou des station(s) principale(s) / d'appoint / de secours, en respectant le programme.

Ces travaux de premier établissement, comprennent notamment :

- le bâtiment principal permettant la fourniture de chaleur, à implanter sur un terrain du site de projet urbain Brazza Nord, dont l'emplacement sera défini avec la collectivité (voir le document « *Programme de l'opération* »)
- l'installation de chaudières d'«appoint secours»,
- un réseau de distribution de chaleur depuis la ou les stations principales jusqu'aux sous-stations des abonnés par canalisations enterrées,
- un réseau enterré entre la ou les chaufferies d'appoint / secours jusqu'au réseau de distribution actuel,

*Le calendrier et la description des travaux de premier établissement devront être détaillés par les candidats dans leur réponses, en prenant compte des éléments décrits dans le présent document et dans le document « *Programme de l'opération* ».*

Une attention particulière devra être portée sur la dimension technologique, notamment sur l'efficacité énergétique du système.

D'une manière générale, le délégataire sera maître d'ouvrage pour tous ces travaux.

Le délégataire est responsable de l'établissement des avant-projets sommaires et détaillés, et des plans d'exécution, en conformité avec le programme. Les avant-projets et plans sont établis selon les normes en vigueur et réalisés dans les délais prévus, dans le respect des engagements souscrits. Ils doivent être transmis à la collectivité avant validation définitive par le délégataire et engagement des travaux.

Les rapports de l'ensemble des organismes de contrôle sont adressés à la collectivité.

Les mesures d'informations effectuées par le délégataire auprès de la collectivité, n'affectent pas la responsabilité exclusive qui incombe au délégataire au titre des obligations faisant l'objet de ces mesures d'information.

Dans le cas de travaux non prévus initialement ils feront l'objet d'un avenant à la convention de délégation de service public dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur. Cet avenant précisera notamment le mode de financement des travaux et, le cas échéant sa répercussion sur la rémunération du délégataire.

Dans le cas où la durée d'amortissement des nouveaux ouvrages excèderait la durée restant à courir jusqu'à l'échéance de la convention de délégation de service public, le délégataire devra présenter à la collectivité, pour validation, les modalités d'amortissement envisagées.

Dans tous les cas, à la fin de la convention de délégation de service public, ces nouveaux ouvrages feront partie intégrante des biens de retour de la délégation de service public et, à ce titre feront retour à la collectivité.

Article 20 : Travaux de mises en conformité

L'ensemble des installations nécessaires au bon fonctionnement du réseau de chaleur doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le délégataire s'engagera donc à réaliser toutes mises en conformité nécessaires de l'ensemble des installations.

Il appartiendra au délégataire d'informer en temps utiles la collectivité de toute évolution de la réglementation susceptible d'engendrer une modification des installations et dans ce cas de signaler à la collectivité leur réalisation.

Les dépenses entraînées par des travaux exécutés pour un motif de sécurité publique ou de mise en conformité des ouvrages avec des règlements techniques et administratifs seront à la charge du délégataire.

Ces travaux pourront ouvrir droit à la révision des prix dans les conditions prévues à l'article 62, ci-après, à l'exception de ceux correspondant à la réglementation en vigueur à la prise d'effet de la convention de délégation de service public.

Article 21 : Travaux de renouvellement, de grosses réparations et de modernisation

Si le délégataire se trouve amené à remplacer un matériel, il devra au préalable en aviser la collectivité afin d'examiner l'intérêt qu'il peut y avoir, compte tenu, notamment, de l'évolution des techniques ou des sources d'énergie, à substituer aux appareils à remplacer, des appareils de principe ou de puissance mieux adaptés à la poursuite de l'exploitation, non seulement jusqu'à la fin de la convention de délégation de service public, mais également au-delà de la date de son expiration.

De même, la collectivité pourra demander dans le cadre des programmes prévus à l'article 18 toute modernisation de l'installation susceptible d'améliorer financièrement les résultats d'exploitation compte tenu de l'ensemble des charges découlant de cette modernisation.

Dans ce dernier cas, le changement de matériel, s'il modifie sensiblement les conditions de l'exploitation, pourra ouvrir droit à la révision des conditions de rémunération de la convention de délégation de service public, dans les conditions fixées à l'article 72 ci-après.

Article 22 : Responsabilité du délégataire

Le délégataire est responsable, pendant toute la durée de la convention de délégation de service public, du maintien en bon état et de la sécurité des installations déléguées, ainsi que des désordres qu'elles peuvent provoquer.

La collectivité subroge le délégataire dans tous ses droits ou actions nés ou à naître à l'encontre des installateurs, des constructeurs, des exploitants antérieurs et de tous tiers.

La responsabilité de la collectivité ne pourra être engagée pour tout défaut de sécurité des installations confiées au délégataire, y compris celles des appareils à pression de gaz. La collectivité ne pourra être mise en cause directement ou indirectement pour les fautes et infractions commises par le délégataire.

Article 23 : Entretien des installations des abonnés – Raccordement des abonnés – Extension particulière – Branchement et poste de livraison

23.1 Extension particulière

Une extension particulière est une extension hors du périmètre et desservant un nombre limité d'abonnés et qui n'est pas destinée à assurer une fonction de transit ultérieurement.

23.2 Branchement

Le branchement est l'ouvrage par lequel les installations de chauffage d'un usager sont raccordées à une canalisation de distribution publique. Il est délimité, côté usager, à la bride aval de la première vanne d'isolement rencontrée par le fluide qui l'alimente, et par la bride amont de la dernière vanne d'isolement rencontrée par le fluide qu'il renvoie au réseau.

Il est entretenu et renouvelé par le délégataire à ses frais et fait partie intégrante de la délégation.

Le prix du branchement fera l'objet d'un devis détaillé transmis par le délégataire au délégant pour approbation. Il pourra ensuite être facturé aux abonnés en application des articles 14, 15, 54 et 55.

23.3 Postes de livraison

Les ouvrages du circuit primaire situés en aval du branchement et dans la propriété de l'utilisateur (tuyauteries de liaison intérieure, régulation primaire, comptage d'énergie, échangeur, jusqu'aux brides de sortie secondaire de ceux-ci) seront établis, entretenus et renouvelés par le délégataire dans les mêmes conditions que les branchements. Ils font partie intégrante de la délégation.

23.4 Compteurs

Les compteurs primaires seront fournis, posés, entretenus et renouvelés par le délégataire dans les mêmes conditions que les branchements. Ils feront partie intégrante de la délégation.

23.5 Génie civil

Sauf accord contraire, le génie civil (clos et couvert) des postes de livraison est à la charge des abonnés.

Article 24 : Programme prévisionnel de travaux neufs

Annexe à compléter par le candidat

24.1 A l'origine de la délégation

Le délégataire joint au présent contrat son programme général de travaux de premier établissement établi sur la durée du contrat en fonction du développement prévisionnel tel que présenté dans le document « Programme de l'opération ». Ce programme est fourni à titre indicatif pour les travaux ne correspondant pas aux engagements de fourniture de chaleur, prévus lors de la signature du contrat.

24.2 Tous les cinq ans

Le délégataire présente à l'approbation de la collectivité un programme prévisionnel de réalisation et financement des travaux d'extension. Ce programme est présenté pour la première fois trois ans après le début de la délégation de service public.

24.3 Chaque année

Le délégataire présente à l'approbation de la collectivité :

- la liste des travaux de premier établissement à exécuter l'année suivante, soit dans le cadre du programme général des travaux, soit pour assurer d'autres fournitures. Cette liste est à établir avant le 1^{er} novembre de chaque année pour l'année suivante. Elle fait état des caractéristiques techniques des ouvrages. Elle est accompagnée d'un plan renseigné du territoire de la collectivité et d'un exposé sur les dispositions envisagées par le délégataire pour se conformer à ses obligations de service public. Si la liste doit être modifiée en cours d'année, les modifications sont soumises à l'approbation de la collectivité dans les mêmes conditions que la liste elle-même.

- la liste des travaux de renouvellement ou de modernisations envisagés : cette liste est établie, modifiée et approuvée dans les mêmes conditions que la liste des travaux de premier établissement.

Les approbations sont considérées comme acquises si elles ne sont pas refusées dans un délai de 3 mois pour les programmes quinquennaux, de 2 mois pour les listes annuelles.

La collectivité peut demander au délégataire de construire au frais de ce dernier, dans la limite de (...) longueur par an, tous prolongements de canalisation susceptible d'atteindre, dans les deux ans à dater de leur mise en service, une densité effective de distribution comparable à celle obtenue en moyenne sur le réseau. Le délégataire justifiera devant la collectivité la valeur du diamètre des prolongements de canalisation demandés.

La collectivité s'assure que les programmes et délais ainsi définis sont respectés et applique, le cas échéant, les pénalités de retard prévues à l'article 78 ci après.

Article 25 : Projet d'exécution des ouvrages

Indépendamment de l'approbation des programmes généraux et annuels de travaux visés à l'article 24, chaque projet d'exécution, prévu ou non à ce programme, devra être soumis à la collectivité avant toute exécution et dans les conditions suivantes :

1. Un délai de trois mois sera laissé à la collectivité pour consulter les différents services intéressés, donner son accord ou refuser le projet. Passé ce délai, le projet sera réputé agréé. Si, au cours de ce délai, des modifications apparues nécessaires sont demandées, le délégataire devra rectifier en conséquence son projet et le soumettre à nouveau à la collectivité dans un délai maximum d'un mois. La collectivité devra alors donner son agrément ou refuser le projet dans un délai de quinze jours. Passé ce délai, le projet sera réputé agréé.
2. L'agrément de la collectivité vise uniquement la conformité du projet au programme, ainsi que la coordination avec les autres réseaux. Elle n'engage pas sa responsabilité, le délégataire restant seul responsable de la conception et de l'exécution du projet.
3. Les délais ci-dessus pourront être réduits d'un commun accord entre la collectivité et le délégataire, si l'exécution d'un projet se révèle particulièrement urgente. Toutefois, le délai de 3 mois visé ci-dessus ne pourra être réduit à moins de un mois.
4. Ces délais ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien ou de réparations, qui seront exécutés à la diligence du délégataire après en avoir avisé la collectivité et obtenu les autorisations de voirie nécessaires.
5. Après agrément du projet, comme il a été dit ci-dessus, le délégataire exécutera les travaux dans les délais fixés en accord avec la collectivité.

Qu'il s'agisse de travaux neufs, d'entretien, de réparation et de modernisation le délégataire devra, pendant la durée de ces travaux, prendre toutes les mesures intéressant la sécurité, à ses risques et périls et sous sa responsabilité.

Article 26 : Délais d'exécution

Le déroulement des travaux de premier établissement fait l'objet en l'application de l'article 24 ci-dessus d'un planning proposé par le délégataire et accepté par la collectivité. Ce planning fixe les délais d'exécution, à partir de la date de signature de la convention, des différents ouvrages prévus.

La collectivité s'assure que les délais sont respectés et que, notamment la fourniture de chaleur et d'eau chaude sanitaire peut être faite, dans les conditions du présent cahier des charges, aux abonnés pour lesquels les ouvrages de premier établissement sont prévus.

Des pénalités pour retard seront applicables dans les conditions fixées à l'article 78.

Les programmes annuels de travaux d'entretien, de renouvellement ou de modernisation font également l'objet de prévisions de délais, mais ceux-ci ne sont fournis par le délégataire à la collectivité qu'à titre indicatif. Le délégataire juge de la date de mise en service des ouvrages construits au titre de ces programmes dans le cadre de ses prévisions.

Article 27 : Conditions d'établissement des ouvrages

Les ouvrages de la délégation seront réputés avoir été établis dans des conditions leur permettant de supporter sans dommage toutes les conséquences de l'affectation normale des voies publiques, et s'il y a lieu, de l'usage des propriétés privées tel qu'il est défini par les conventions de servitudes.

Article 28 : Travaux sous la voie publique

Aucun travail nécessitant une fouille sous la voie publique ne pourra, sauf cas d'urgence justifiée, être entrepris sans une autorisation de l'autorité compétente.

Article 29 : Modification des ouvrages :

29.1 Ouvrages délégués sur ou sous le domaine public

Le déplacement des ouvrages délégués situés sur ou sous la voie publique est à la charge du délégataire lorsque ce déplacement est requis dans l'intérêt de la voirie ou de ceux des réseaux actuels appartenant à la collectivité.

29.2 Ouvrages non délégués sur ou sous le domaine public

Le délégataire, lorsqu'il exécute à son initiative des travaux entraînant des déplacements ou des modifications d'ouvrages ne relevant pas de la délégation de service public, prend en charge toutes les dépenses afférentes à ces déplacements ou modifications de ces ouvrages.

Le délégataire se charge de la récupération des sommes correspondant aux améliorations éventuelles apportées aux ouvrages des tiers à cette occasion.

29.3 Modifications à la demande de tiers

Le déplacement des ouvrages requis par un tiers est opéré aux frais de ce dernier.

Article 30 : Mise en conformité et sécurité :

Les installations, notamment de combustion et de stockage de combustible, doivent être conformes à la réglementation en vigueur relative aux installations classées, au travail, à l'hygiène et à la sécurité.

Les dépenses entraînées par des travaux exécutés pour un motif de sécurité publique ou de mise en conformité des ouvrages avec des règlements techniques et administratifs sont à la charge du délégataire.

Ces travaux ouvrent droit à révision des prix dans les conditions prévues à l'article 72.

Article 31 : Contrôle des travaux par la collectivité

31.1 Pendant l'exécution des travaux

L'exécution par le délégataire de travaux sur ou sous la voie publique ou en propriété privée est placée sous le contrôle technique et financier de la collectivité.

A cet effet, le délégataire tiendra à la disposition de la collectivité les constatations de travaux, en quantité et en valeur, et facilitera son accès aux chantiers.

L'accord de la collectivité découlant de ce contrôle ne dégage pas le délégataire de ses obligations et responsabilités vis-à-vis des tiers. Le délégataire doit en outre se conformer aux prescriptions des agents accrédités du gestionnaire des voies sur lesquelles les travaux s'exécutent.

31.2 Réception et mise en service des installations

Après l'achèvement des ouvrages et avant leur mise en service, le délégataire organise leur réception. La collectivité sera invitée à la réception des travaux, sans qu'il puisse en résulter pour elle une quelconque responsabilité au titre de cette réception.

Lors de la réception, la collectivité est en droit de demander toutes explications utiles et fait connaître ses observations et réserves éventuelles au délégataire, et de demander le cas échéant qu'elles soient consignées sur les procès-verbaux de réception.

Dès réception des travaux matérialisée par un procès-verbal signé entre le délégataire et ses contractants, le procès verbal de conformité et de réception est transmis à la collectivité. Ce procès verbal, établi par le délégataire, définira la nature, les limites, les dates d'achèvement et de mise en service et tous commentaires utiles, il est complété lors de la réception des réserves éventuelles de la collectivité.

31.3 Ouvrages non-conformes

Lorsque les ouvrages présentent des défauts ou des non conformités constatées à l'occasion de leur réception, des essais précédant leur mise en service ou lors de la mise en service, le délégataire en informe la collectivité par lettre recommandée avec accusé réception.

Le délégataire procède à ses frais aux travaux de réfection ou de mise en conformité nécessaires dans un délai fixé d'un commun accord avec la collectivité. Ces travaux ne donnent lieu à aucune majoration des tarifs fixés par le présent contrat et ne font l'objet d'aucun paiement par la collectivité.

Le procès verbal de réception, établi par le délégataire, définit la nature, les limites, les dates d'achèvement et de mise en service des ouvrages et des installations concernés et tous commentaires utiles. Il est complété, lors de la réception, des réserves éventuelles de la collectivité.

Après la réception des ouvrages dans les conditions prévues au présent article, le délégataire procède à la mise en services des ouvrages. A compter de cette mise en service, les ouvrages, installations et

équipements réalisés par le délégataire deviennent propriété de la collectivité et font partie du service concédé.

En tout état de cause, seules les installations conformes pourront être intégrées au service délégué.

Article 32 : Plan des ouvrages exécutés

Dans un délai de quatre mois suivant la réception des travaux, le délégataire envoie à la collectivité le dossier avec le plan des ouvrages exécutés.

Le délégataire tiendra constamment à jour les plans des installations. Il remet dans les cinq ans à la collectivité un exemplaire des plans de l'ensemble des installations et annuellement un exemplaire des plans mis à jour dans l'année.

Article 33 : Intégration des réseaux privés

Lorsque des installations susceptibles d'être intégrées au domaine concédé seront réalisées à l'initiative d'aménageurs privés :

Les aménageurs, au moyen de convention conclues avec le délégataire, après accord de la collectivité, délégueront à celui-ci la maîtrise d'ouvrage correspondante, en lui versant en temps voulu les fonds nécessaires. Les travaux seront alors réalisés et contrôlés en application des dispositions du présent chapitre.

Article 34 : Droit de contrôle du délégataire

Le délégataire disposera d'un droit de contrôle sur tous les travaux dont il n'est pas lui-même chargé et concernant directement ou indirectement le réseau de chaleur objet de la délégation. Ce droit comportera la communication des projets d'exécution.

Le délégataire aura le droit de suivre l'exécution des travaux et d'assister aux réunions de chantier. Il aura, en conséquence, le libre accès aux chantiers. Au cas où il constaterait un risque susceptible de nuire au bon fonctionnement du service dont il aura la charge, il pourra le signaler oralement à l'aménageur et à la collectivité, et devra le leur confirmer par écrit dans le délai de huit jours.

Le délégataire sera invité à assister aux réceptions et autorisé à présenter ses observations qui seront consignées au procès-verbal.

Faute d'avoir signalé et motivé à l'aménageur ou à la collectivité les risques qu'il encoure du fait des nouvelles installations et ce en cours de chantier, ou d'avoir présenté des observations lors de la réception, le délégataire ne pourra refuser de recevoir et d'exploiter les ouvrages comme indiqué ci-après.

Après réception des travaux, la collectivité recevra les ouvrages de l'aménageur et les remettra au délégataire. Cette remise des installations sera constatée par un procès-verbal signé des trois parties. Elle est accompagnée de la remise au délégataire du plan des ouvrages exécutés.

Le délégataire étant ainsi supposé avoir eu pleine connaissance des projets et en avoir pu suivre l'exécution, ne pourra à aucun moment se soustraire aux obligations de la présente délégation. Toutefois, le délégataire sera autorisé, soit directement, soit par l'intermédiaire de la collectivité, à exercer les recours, vis-à-vis des entrepreneurs et fournisseurs, dans le cadre de la législation en vigueur.

CHAPITRE 4 : L'EXPLOITATION DU SERVICE

Article 35 : Principes généraux de l'exploitation

Le délégataire sera chargé d'exploiter, à ses risques et périls, le service de fourniture / transport, fourniture en secours et distribution de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

Il s'engagera en conséquence à assurer la continuité du service public ainsi que la sécurité, le bon fonctionnement, l'entretien, la réparation et le renouvellement des ouvrages délégués grâce à une surveillance régulière et systématique du service, afin, d'une part, de limiter la fréquence et la durée des arrêts éventuels des installations, et, d'autre part, de limiter à ce qui est strictement nécessaire la consommation d'énergie tout en assurant la meilleure qualité de service possible.

Le délégataire s'engagera à faire un effort continu dans la recherche de nouvelles économies, par des mesures d'exploitation prise à son initiative ou demandées par la collectivité. Ces mesures nouvelles d'exploitation pourront, le cas échéant, donner lieu à une révision des tarifs dans les conditions visées à l'article 72 ci-après.

Les visites et contrôles réglementaires seront à la charge du délégataire pendant toute la durée de la délégation.

Article 36 : Règlement du service

Un règlement du service délégué intervient pour l'application aux abonnés des stipulations de la convention de délégation de service public.

Le règlement du service comprendra notamment le régime des abonnements, les dispositions techniques relatives aux conditions de livraison de l'énergie calorifique et aux compteurs, les conditions de paiement et toutes autres dispositions qui n'auraient pas été réglées par la convention de délégation de service public.

Dans son offre le candidat proposera un règlement de service conforme aux dispositions indiqués dans le projet de convention.

Le règlement du service, arrêté d'un commun accord entre le délégataire et la collectivité, sera annexé à la convention et remis à chaque usager au moment de la signature de sa police d'abonnement.

Il informera notamment les abonnés de la faculté qui leur est offerte de prendre connaissance de la convention de délégation.

Article 37 : Police d'abonnement

Les contrats pour la fourniture de chaleur seront établis sous la forme d'une police d'abonnement signée par l'abonné, conformément à un modèle arrêté d'un commun accord entre le délégataire et la collectivité.

Le candidat devra présenter un modèle de police d'abonnement dans le cadre de son offre.

La police d'abonnement comprendra notamment le régime des abonnements, le choix des puissances, les modalités de fourniture et de livraison de la chaleur, les dispositions techniques relatives aux conditions de paiement et toutes autres dispositions qui n'auraient pas été réglées par la convention.

Article 38 : Régime des abonnements

Les abonnements sont conclus pour une durée équivalente à la durée de la convention de délégation de service public restant à courir à la date de leur conclusion.

Les abonnements pourront être souscrits à toute époque de l'année.

Les abonnements seront cessibles à un tiers, à toute époque de l'année moyennant un préavis de 10 jours.

L'utilisateur s'engagera à imposer l'observation des clauses du contrat d'abonnement à toute personne ou société à laquelle il se substituerait.

Article 39 : Obligation de fourniture

Le délégataire sera tenu de fournir, aux conditions de la convention de délégation de service public, la chaleur nécessaire aux bâtiments dans la limite des puissances souscrites par les abonnés pour le chauffage et l'éventuel réchauffage de l'eau sanitaire.

Le délégataire pourra assurer, dans la limite de capacité des installations, toute fourniture d'énergie calorifique destinée à des usages autres que le chauffage des bâtiments et le réchauffage de l'eau sanitaire.

Article 40 : Obligation de raccordement

Ainsi qu'ils y sont obligés par les dispositions relatives au classement des réseaux, les propriétaires d'installations thermiques situées à l'intérieur du périmètre sont tenus de les raccorder au réseau.

La collectivité informera les abonnés intéressés par cette obligation pour leurs installations nouvelles et existantes, sur proposition du délégataire et après négociation des conditions financières prévues à l'article 5.

Article 41 : Mesure des fournitures aux abonnés

41.1 Chauffage

La chaleur livrée à chaque usager devra être mesurée par un ou plusieurs compteurs d'énergie thermique d'un modèle approuvé. Les compteurs et les sondes de température sont plombés par un organisme agréé à cet effet par le service des instruments de mesure.

41.2 Eau chaude sanitaire

Le volume d'eau chaude sanitaire livrée à chaque abonné est mesuré par en mètre cubes par un ou plusieurs compteurs d'eau d'un modèle approuvé, placés sur l'alimentation des organes de réchauffage. Ces compteurs sont plombés par un organisme agréé à cet effet par le service des instruments de mesure.

La température de l'eau chaude sanitaire est contrôlée par un thermomètre approprié. Le thermomètre et l'enregistreur témoin sont contrôlés au moins une fois chaque année. En cas de litige, un enregistreur de température, à période hebdomadaire, est installé à titre provisoire, par le délégataire, dans le poste de livraison.

41.3 Autres fournitures

Celles-ci seront mesurées lorsque les conditions techniques le permettront, dans les conditions prévues au paragraphe 1 ci-dessus pour la chaleur.

Article 42 : Vérification et relevé des compteurs

Les compteurs seront entretenus aux frais du délégataire par un réparateur agréé par le service des instruments de mesure.

L'exactitude des compteurs devra être vérifiée tous les ans, dans les conditions définies par le décret n°2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure, aux frais du délégataire par le service des instruments de mesure ou par un organisme agréé par ce dernier, choisi d'un commun accord entre le délégataire et la collectivité. Les procès verbaux d'essai seront transmis à la collectivité.

Pour les compteurs installés dans les sous-stations, l'abonné pourra demander à tout moment la vérification d'un compteur au service des instruments de mesure ou à un organisme agréé par ce dernier.

Les frais entraînés par cette vérification seront à la charge de l'utilisateur si le compteur est conforme, du délégataire dans le cas contraire. Dans tous les cas, un compteur est considéré comme inexact lorsqu'il présente des erreurs de mesurage supérieures aux erreurs maximales tolérées fixées par la réglementation en vigueur. Tout compteur inexact est remplacé par un compteur vérifié et conforme.

La collectivité pourra, dans les mêmes conditions que les abonnés, demander la vérification des compteurs du réseau.

Lorsque le délégataire fera procéder à la vérification des compteurs, il avertira la collectivité de la date de cette vérification et des compteurs concernés. Le délégataire devra être présent à la procédure de vérification sur place et un compte rendu sera transmis à la collectivité dans le cadre du compte-rendu annuel visé à l'article 67 ci après.

En cas de défaillance d'un compteur de calories pendant une période considérée, la consommation retenue pendant cette période pour la facturation sera calculée comme suit :

$$R_1 = R_o \times \frac{Dj_x}{Dj_o}$$

Dans laquelle :

R_o : somme des kilowatts-heure ou mètres cubes enregistrée, pendant la période considérée, par les compteurs des autres bâtiments ou installations de même nature alimentés par le réseau, dont le fonctionnement a été normal et dont les indications peuvent être considérées comme justes.

Dj_o : degrés-jours unifiés correspondant à cette période.

Dj_x : degrés-jours unifiés correspondant à la période de défaillance.

En attendant la facturation définitive, une facturation provisoire égale à celle de la précédente période équivalente sera établie.

Les compteurs seront placés dans des conditions précisées par le règlement du service, et permettant un accès facile aux agents du délégataire.

L'abonné et la collectivité devront impérativement être informés par écrit de la défaillance d'un compteur, ainsi que de sa date de remise en service.

Article 43 : Surveillance et contrôle des installations

Le délégataire sera chargé de faire réaliser à ses frais, par un bureau de contrôle agréé, tous les contrôles périodiques réglementaires et notamment les contrôles réglementaires électriques, et thermiques.

Article 44 : Choix des puissances souscrites

44.1 Chauffage des locaux

La puissance souscrite précisée dans la police d'abonnement est la puissance calorifique maximale que le délégataire sera tenu de mettre à la disposition de l'utilisateur. Elle ne pourra être supérieure à la puissance du poste de livraison de l'abonné.

Elle est égale ou supérieure au produit :

- de la puissance calorifique maximale en service continu (somme des besoins calorifiques de chauffage des bâtiments et d'eau chaude sanitaire de l'utilisateur, des pertes internes de distribution, des pertes particulières éventuellement liées au mode de chauffage choisi),
- par un coefficient de surpuissance pour remise en température après baisse ou arrêt du chauffage (ce coefficient sera recalculé par le délégataire à partir du calcul des déperditions).

L'abonné pourra limiter provisoirement sa puissance souscrite à celle des locaux en service pour tenir compte de l'échelonnement dans l'édification et la mise en service des bâtiments.

Un contrôle devra être réalisé par le délégataire dans les trois mois suivant la prise d'effet de la convention de délégation de service public pour mettre à jour les puissances souscrites. Une fois ce contrôle effectué, le calcul des nouvelles valeurs devra être présenté à la collectivité pour validation. En l'absence de réalisation de ce contrôle dans les délais impartis, une pénalité sera appliquée au délégataire conformément à l'article 78 ci-après.

Un contrôle contradictoire pourra être demandé :

- par l'abonné, s'il estime ne pas disposer de la puissance qu'il a souscrite (vérification à la demande de l'utilisateur),
- par l'abonné, s'il désire diminuer sa puissance souscrite,
- par le délégataire, s'il estime que l'utilisateur appelle davantage de puissance que la puissance souscrite.

Pour cet essai effectué dans les conditions précisées au fascicule CGO du CGTC de travaux applicables aux travaux de génie climatique, il est installé à titre provisoire sur le poste de livraison de l'abonné un enregistreur continu des puissances délivrées par le fluide primaire. A défaut, on relèvera les indications du compteur d'énergies cumulées pendant des périodes de 10 minutes, d'où l'on déduira la puissance moyenne délivrée pendant chacune de ces périodes.

Ces relevés seront effectués pendant une durée qui ne pourra être inférieure à 24 heures consécutives et détermineront la puissance maximale appelée dans les conditions de l'essai. On calculera à partir de cette mesure la puissance maximale en service continu appelée le jour où la température extérieure de base est atteinte et on la multipliera par le coefficient de surpuissance contractuel pour obtenir la puissance souscrite.

a) Pour les vérifications à la demande de l'abonné, si la puissance ainsi déterminée est conforme à celle fixée à la demande d'abonnement (+/- 5%), les frais entraînés seront à la charge de l'utilisateur, et il lui appartient, s'il le désire, de modifier l'équipement de son poste de livraison et de modifier sa puissance souscrite. Dans le cas contraire, les frais entraînés sont à la charge du délégataire, qui devra rendre la livraison conforme.

b) Pour les vérifications à la demande du délégataire, si la puissance ainsi déterminée est supérieure de plus de 5% à la puissance souscrite, les frais entraînés seront à la charge de l'utilisateur et le délégataire pourra demander :

- soit que l'abonné réduise sa puissance absorbée à la puissance souscrite, par des dispositions contrôlables,
- soit qu'il ajuste sa puissance souscrite à la valeur effectivement constatée ; et dans ces deux cas, les frais de l'essai sont à la charge de l'abonné.

Si la puissance ainsi déterminée est conforme, les frais de l'essai sont à la charge du délégataire.

c) Pour les révisions à la demande de l'abonné, si la puissance ainsi déterminée est inférieure ou supérieure à la puissance souscrite de plus de 5%, la puissance d'abonnement sera rectifiée en conséquence et la nouvelle valeur sera prise en compte dans la facturation à partir de la date de l'essai. Les frais de l'essai sont dans tous les cas à la charge de l'abonné.

44.2 Eau chaude sanitaire

La puissance souscrite est fixée dans la demande d'abonnement en fonction des besoins de l'abonné et des caractéristiques des installations en poste de livraisons.

44.3 Autres fournitures d'énergies calorifiques

La puissance souscrite est fixée dans la demande d'abonnement. Elle peut notamment être modulée en importance selon les heures de la journée et les périodes de l'année.

Article 45 : Nature et caractéristique de la chaleur distribuée

45.1 Chauffage

La chaleur sera fournie dans les locaux mis à la disposition du délégataire par les abonnés. Ces locaux sont appelés postes de livraison.

La chaleur est obtenue par échange entre un fluide circulant dans les installations primaires, dit fluide primaire dont le délégataire sera responsable, et le fluide alimentant les installations des immeubles, dit fluide secondaire dont l'utilisateur conservera la responsabilité.

Les conditions particulières de fourniture seront fixées par la police d'abonnement. Les conditions de température, de pression et de débit seront définies par la police d'abonnement lorsque l'eau chaude est réchauffée en poste de livraison.

45.2 Eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire doit satisfaire aux prescriptions réglementaires, notamment de caractère sanitaire. Le délégataire n'est toutefois responsable que pour la part qui lui incombe.

3 options

Option 1 :

L'eau sanitaire est réchauffée en chaufferie centrale. Elle est fournie aux postes de livraison à une température comprise entre (..) et (..) ° Celsius et dans les conditions de température, de pression et de débit définies à la police d'abonnement.

Option 2 :

L'eau sanitaire est réchauffée en postes de livraison (avec stockage ou par échange instantané).

Option 3 :

L'eau est livrée à la température du réseau, l'abonné prend en charge la relève de température nécessaire pour produire l'Eau chaude Sanitaire.

45.3 Fournitures à des conditions particulières

Toute demande de fournitures de chaleur ou d'eau chaude sanitaire sous une forme ou à une température différente des conditions générales de fourniture pourra être refusée ou acceptée par le délégataire après accord de la collectivité.

Le délégataire pourra exiger le paiement par l'abonné de tous les frais et charges susceptibles d'en résulter pour lui-même, soit au moment du raccordement, soit en cours d'exploitation.

En outre, cette fourniture devra être compatible avec les conditions techniques normales de distribution et ne devra en aucun cas obliger le délégataire à modifier ces conditions, en particulier à augmenter la température du réseau au-dessus de celle prévue au paragraphe 1 ci-dessus.

Les conditions de fourniture et de livraison de ces autres fournitures de chaleur seront précisées par la police d'abonnement.

Article 46 : Conditions générales du service

46.1 Exercice de facturation

On appelle exercice annuel de facturation, la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de la même année calendaire. Il porte le millésime de son premier jour.

46.2 Périodes de fourniture

Fournitures au sein de la période de chauffage

Les dates respectives de début et de fin de saison de chauffe, période au cours de laquelle le délégataire devra être en mesure de fournir la chaleur nécessaire au chauffage dans les vingt quatre heures(24 heures), sont les suivantes :

- début de la saison de chauffage : 1^{er} octobre
- fin de la saison de chauffage : 30 avril

Les dates respectives de début et de fin de la période effective de chauffage seront fixées par l'utilisateur avec un préavis minimum de quarante-huit heures (48 h) sur demande écrite (par lettre ou télécopie) de l'utilisateur, ces dates se situant à l'intérieur de la saison de chauffe définie ci-dessus.

Eau chaude sanitaire

Le service en est assuré toute l'année sous réserves des interruptions nécessitées pour l'entretien comme il est précisé aux paragraphes ci-dessous.

Fourniture en dehors de la période de chauffage

Si un abonné demande des garanties de fourniture en dehors de la saison de chauffage, le délégataire sera tenu de les accorder aux conditions prévues aux articles 43 et 44 ci-dessus, et fixées par sa police d'abonnement.

Période d'arrêt pour les travaux d'entretien courant

Les travaux d'entretien courant seront exécutés, sauf dérogation accordée par la collectivité, en dehors de la saison de chauffage ou pendant cette période à la condition qu'il n'en résulte aucune perturbation pour le service des abonnés.

Concernant l'eau chaude sanitaire, les travaux programmables d'entretien des appareils en pose de livraisons seront exécutés pendant un arrêt annuel normal, d'une durée maximale de (..) jours, consécutifs ou non, hors dimanche et jours fériés, dont les dates sont communiquées à chaque abonné, et par avis collectifs aux abonnés concernés, avec un préavis minimal de dix jours.

Période d'arrêt pour les travaux de gros entretien, de renouvellement et d'extension

Tous les travaux programmables nécessitant la mise hors service des ouvrages seront exécutés en dehors de la saison de chauffage et en une seule fois, si possible, sauf dérogation expressément accordée par la collectivité en cas de force majeure.

La période et la durée d'exécution de ces travaux seront fixées par le délégataire après accord de la collectivité pour les interruptions de livraison de plus de douze heures. Les dates devront être communiquées aux abonnés et par avis collectifs aux abonnés concernés.

Article 47 : Conditions particulières du service

47.1 Arrêt d'urgence

Dans les circonstances exigeant une interruption immédiate, le délégataire devra prendre d'urgence les mesures nécessaires. Il en avisera sans délai la collectivité et les abonnés concernés.

47.2 Autres cas d'interruption de fourniture

Le délégataire aura le droit, après en avoir avisé la collectivité, de suspendre la fourniture de chaleur à tout abonné dont les installations seraient une cause de perturbation pour les ouvrages délégués. En cas de danger, il interviendra sans délai pour prendre toutes les mesures de sauvegarde mais devra prévenir immédiatement la collectivité et les abonnés concernés.

47.3 Retards, interruptions ou insuffisance de fourniture

Sous réserve des dispositions qui précèdent, les retards, interruptions ou insuffisances de fourniture de chaleur donneront lieu :

- d'une part, au profit de l'abonné, à une absence ou à une réduction de facturation correspondant à la fourniture non exécutée par le délégataire suivant les modalités définies à l'article 82 ci-après,
- d'autre part, au profit de la collectivité, à une pénalité due par le délégataire et appliquée indépendamment de l'absence ou de la réduction de facturation précitée dans les conditions définies à l'article 82 ci-après.

Chauffage :

Est considéré comme retard de fourniture, le défaut, pendant plus d'une journée après la demande écrite formulée par un ou plusieurs abonnés, de remise en route de la distribution de chaleur à un ou plusieurs postes de livraison au début ou en cours de la saison de chauffage.

Est considérée comme interruption de fourniture, l'absence constatée pendant plus de quatre heures de la fourniture de chaleur à un poste de livraison.

Est considérée comme insuffisance de fourniture, la fourniture de chaleur à une puissance ou à un niveau de température ou de pression inférieurs aux seuils fixés par les polices d'abonnement.

Eau chaude sanitaire :

Est considérée comme une interruption la fourniture d'eau chaude sanitaire au poste de livraison à une température inférieure de plus de 20°C à la température minimale de livraison fixée à la police d'abonnement, dans les conditions de puisage définies à cette police.

Est considérée comme insuffisance la fourniture d'eau chaude sanitaire au poste de livraison à une température comprise entre la température minimale fixée à la police et cette même température diminuée de 20°C, dans les conditions de puisage définies à la police.

Autres usages :

Est considérée comme interruption, toute interruption même momentanée, de la fourniture non prévue à la police d'abonnement.

Est considérée comme insuffisance la fourniture de chaleur à une puissance et un niveau de température ou de pression inférieurs aux seuils fixés par les polices d'abonnement.

D'une manière générale, la collectivité devra être informée de tout incident dans les 24 heures.

Article 48 : Entretien et renouvellement des ouvrages

48.1 Responsabilité du délégataire

Le délégataire est réputé connaître parfaitement les ouvrages qu'il a pris en charge. En conséquence, il fait son affaire du règlement de tout différend qui peut surgir au sujet de la qualité du matériel et de la bonne exécution des travaux.

La collectivité subroge le délégataire dans tous ses droits ou actions nés ou à naître à l'encontre des installations des constructeurs, des exploitants antérieurs et de tout tiers.

Le délégataire est responsable du maintien en bon état de la sécurité des installations concédées.

La responsabilité de la collectivité ne peut être engagée pour tout défaut de sécurité des installations confiées au délégataire y compris celle des appareils à pression de gaz. La collectivité ne peut être mise en cause directement ou indirectement pour les fautes et infractions commises par le délégataire.

48.2 Entretien et renouvellement des ouvrages délégués

Les travaux nécessaires au maintien des ouvrages en bon état de fonctionnement, ainsi que les réparations de tout les dommages éventuellement causés à ces installations ou à ce qui dépend (routes, gazons, clôtures, bâtiments etc.) sont à la charge du délégataire.

Ces travaux comprennent d'une part, le petit entretien et le gros entretien, d'autre part le renouvellement des ouvrages confiés au délégataire.

48.3 Entretien des installations des abonnés

L'entretien et le maintien en bon état de fonctionnement, des installations appartenant aux abonnés est à la charge de ceux-ci, en particulier l'équilibrage de leurs installations.

Le délégataire n'est responsable que des désordres provoqués de son fait dans les installations intérieures des abonnés.

48.4 Libre accès aux postes et installations

Les agents du délégataire auront accès à tout instant aux postes de livraison. A cet effet, les serrures placées aux portes des postes de livraison sont d'un modèle permettant au délégataire l'utilisation d'un passe partout.

Les agents du service des instruments de mesure auront droit d'accéder à tout instant aux instruments et appareils réglementés dont la surveillance incombe à ce service.

Article 49 : Utilisation des sources énergétiques

Le délégataire est tenu d'utiliser en priorité la chaleur produite par des énergies renouvelables dans les conditions générales définies par la présente convention et le document « Programme de l'opération », et dans les limites des quantités nécessaires pour couvrir ses besoins propres et les besoins des abonnés.

Les conditions techniques de livraison de la chaleur sont décrites dans le document « Programme de l'opération ».

Article 50 : Contrôle par la collectivité

La collectivité contrôlera son service elle-même ou éventuellement par l'intermédiaire d'un organisme librement désigné par elle comme indiqué à l'article 6, qu'elle fera connaître par écrit à son délégataire.

La collectivité, ou l'organisme choisi par elle, pourra à tout moment s'assurer que le service est effectué avec diligence par le délégataire et conformément aux stipulations de la convention de délégation de service public.

Le délégataire devra prêter son concours à la collectivité pour qu'elle accomplisse sa mission de contrôle en lui fournissant tous les documents et l'aide matérielle nécessaire.

Article 51 : Contrats du service avec des tiers

Conformément à l'article 5-3 ci-avant, tous les contrats passés par le délégataire avec des tiers et nécessaires à la continuité du service, devront comporter une clause réservant expressément à la collectivité la faculté de se substituer au délégataire dans le cas où il serait mis fin prématurément à la convention de délégation de service public.

Article 52 : Statut du personnel

Dans un délai de six mois à partir de la date où le service délégué aura commencé à fonctionner avec un personnel approprié aux besoins, le délégataire devra communiquer à la collectivité les informations suivantes concernant ce personnel :

- une liste de l'ensemble des employés travaillant sur le site,
- un organigramme,
- une liste des coordonnées téléphoniques des personnes à contacter,
- le statut applicable à ce personnel,
- les références de la convention collective à laquelle il adhère.

Le délégataire s'engagera à tenir à jour ces documents et devra également désigner un interlocuteur privilégié de la collectivité.

Article 53 : Agents du délégataire

Le délégataire s'engagera à mettre en place un service d'astreinte accessible par la collectivité et les abonnés (24h/24, 7j/7). Cette procédure d'astreinte devra permettre de remédier à tout défaut signalé par la collectivité, par un usager par un tiers ou par les systèmes intégrés de télé-relève / téléalarme

Pour cela, le délégataire devra fournir une liste tenue à jour des personnes à contacter et leurs coordonnées.

Une attention particulière au délai d'intervention est attendue. Le délégataire précisera donc le délai maximal dans lequel il pourra intervenir. Un système de traçabilité des incidents sera également mis en place. Le rapport sera fourni sur simple demande.

Par ailleurs, les agents que le délégataire aura fait assermenter pour la surveillance et la police de la distribution et de ses dépendances seront porteurs d'un signe distinctif et seront munis d'un titre constatant leurs fonctions.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 54 : Redevance pour occupation du domaine public

Le délégataire versera à la collectivité une redevance d'occupation domaniale au titre du réseau de chauffage. Cette redevance est fixée à 0,10 euros HT par mètre linéaire et par an. Cette redevance sera indexée annuellement au 1^{er} janvier, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2016, selon la formule suivante : $R = R_0 I / I_0$

Où :

R_0 = montant de la redevance d'occupation du domaine public au titre du réseau de chauffage à la date de notification de la convention de délégation du service public

R = montant révisé de la redevance d'occupation du domaine public

I_0 = indice TP01 publié à la date de notification de la convention de délégation de service public

I = dernier indice TP01 publié à la date de révision

Toutes les autres redevances domaniales seront à la charge du délégataire.

Article 55 : Redevance due à la collectivité par les abonnés

Le délégataire sera tenu de percevoir gratuitement pour le compte de la collectivité les frais d'administration s'ajoutant au prix de l'énergie calorifique.

Le montant de ces frais sera fixé chaque exercice par une délibération de la collectivité qui le notifiera au délégataire un mois avant la date prévue pour la première facturation de chaque exercice. En l'absence de notification faite au délégataire, celui-ci reconduira le montant fixé pour l'exercice précédent.

Les sommes encaissées à ce titre au cours d'un trimestre seront versées à la collectivité dans les trente premiers jours du trimestre suivant. Toute somme non versée dans ce délai porte intérêts, de plein droit et sans mise en demeure, au taux d'escompte de la Banque de France.

La collectivité a le droit de contrôler le produit des frais d'administration en se faisant présenter les bordereaux de débit et les états d'encaissement.

Article 56 : Redevance de contrôle

Le délégataire versera à la Collectivité une redevance annuelle correspondant aux frais occasionnés par le contrôle exercé par la Collectivité sur le service délégué.

La redevance pour frais de contrôle due par le délégataire à la Collectivité sera révisée annuellement à la date anniversaire de versement selon la formule suivante :

$$R = R_0 I / I_0$$

Où :

R_0 = montant de la redevance pour frais de contrôle à la date de notification de la convention de délégation de service public

R = montant révisé de la redevance pour frais de contrôle

I_0 = dernier indice SYNTEC publié à la date de notification de la convention de délégation de service public

I = dernier indice syntec publié à la date de révision.

Article 57 : Remboursement des frais d'études

Le Délégué s'acquittera d'un versement correspondant aux frais engagés par la Collectivité pour l'étude de la faisabilité, ainsi que de la création et de l'exploitation de réseaux de distribution et de livraison d'énergie calorifique annexée.

Ce montant sera versé par le Délégué à la Collectivité, sur le compte ouvert auprès du Trésorier Payeur de la Collectivité, dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente Convention.

Article 58 : Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes établis notamment par l'Etat, la Région, le Département ou la collectivité, y compris les impôts relatifs aux immeubles du service, et l'impôt foncier sur les installations et les équipements seront à la charge du délégué.

Article 59 : Economie générale de la délégation et financement

Le délégué exploitera le service public de fourniture, transport et distribution de chaleur de la collectivité sur le périmètre délégué, à ses frais, risques et périls dans les conditions prévues dans la convention de délégation de service public.

59.1 Financement des ouvrages

Le financement des ouvrages sera assuré par le délégué notamment par ses propres ressources, par des emprunts contractés par lui, par le recours éventuel à un crédit-bail ou à une location financière, par des aides financières obtenues de divers organismes publics.

A cet égard, le délégué s'engage à poursuivre les démarches entreprises par la collectivité de recherche de subvention auprès de l'ADEME.

Dans leurs offres, les candidats devront détailler de manière précise les aides financières prévisibles pour le financement des nouveaux ouvrages et en tenir compte dans le calcul des montants à financer.

A la fin du contrat, le délégué sera tenu de remettre gratuitement l'ensemble desdits ouvrages du service, objet de la délégation, dans le patrimoine de la collectivité.

59.2 Intéressement aux économies (fonctionnement, énergies)

Il appartient aux candidats de proposer une clause d'intéressement, en lien par exemple avec la politique tarifaire.

Article 60 : Tarifs de base

Le délégué percevra des recettes auprès des abonnés, déterminées en fonction de comptes prévisionnels.

60.1 Constitution du tarif

Le délégué vendra l'énergie calorifique en facturant les abonnés sur la base de leur consommation (chauffage + eau chaude sanitaire le cas échéant), d'une part, et de l'importance de leur installation, d'autre part. Ainsi il sera fait application d'une formule constituée d'une part proportionnelle et d'une part fixe du type :

Montant facture = (Consommation Chauffage) x R1 + (Puissance souscrite x R2)

Les valeurs des termes R1 et R2 seront établies au vu notamment d'un compte d'exploitation prévisionnel joint et selon un détail de calcul également joint.

60.2 Part proportionnelle

Chaleur

La part proportionnelle du montant de la facture est constituée du produit de la consommation enregistrée par des compteurs avec un terme R1 représentant le coût des énergies nécessaires à la fourniture d'un MWh en poste de livraison.

$$R1 = k_b \times R1_b + k_{ge} \times R1_{ge} + k_{ga} \times R1_{ga}$$

Avec :

- k_b, k_{ge}, k_{ga} , correspondent au pourcentage d'utilisation de chaque source d'énergie ($k_b + k_{ge} + k_{ga} = 1$).
- $R1_b$ correspond au coût d'approvisionnement de la chaleur issue de la biomasse, $R1_{ge}$ à celui de la géothermie, $R1_{ga}$ à celui du gaz par exemple. Tout autre combustible sera défini et intégré dans la formule sur le même principe.

Le terme R1 tiendra compte des rendements minimaux prévus la réglementation en vigueur.

60.3 Part fixe

La part fixe du montant de la facture est constituée du produit d'une grandeur appelée Puissance souscrite (Ps) en URF, fonction de l'importance de l'installation, avec le terme R2 représentatif des charges du service (y compris impôts et taxes diverses) hors combustible et chaleur achetée.

$$R2 = \left(\frac{(R.2.1 + R.2.2 + R.2.3 + R.2.4 + R.2.5 + R.2.6)}{P.Stotale} \right)$$

Où R2.1, R2.2, R2.3, R2.4, R2.5 et R2.6 représentent les charges annuelles suivantes :

R2.1 : le coût de l'énergie électrique utilisée par les auxiliaires pour assurer le fonctionnement des installations primaires

R2.2 : le coût des prestations de conduite, de petit et gros entretiens nécessaires pour assurer le fonctionnement des installations primaires,

R2.3 : le coût du renouvellement des installations

R2.4 : le coût des frais de financement et l'amortissement du programme de travaux de premier établissement de la présente convention

R2.5 : la répercussion des subventions d'équipements perçues par le délégataire, amortis de la même façon que les biens correspondants

R2.6 : la répercussion des produits de l'activité (recettes de vente d'électricité, de certificats d'énergie, de quotas..).

R2.1, R2.2, R2.3 et R2.4 sont fixes, quel que soit le niveau de R2.5 ou R2.6

Le tarif R2.5 annexé à la présente Convention est provisoirement fondé sur des subventions d'équipement de (à compléter) € M€

Dès que le délégataire a connaissance du montant définitif des subventions d'équipement attribuées au projet, il communique à la collectivité une proposition de tarif R2.5 définitif, calculé selon la formule ci-dessus, ainsi qu'un nouveau plan d'affaires prévisionnel mis à jour selon le montant définitif des subventions, toutes choses égales par ailleurs. Le TRI projet avant IS du contrat restera strictement égal à celui du plan d'affaires initialement annexé à la présente convention.

Les tarifs R1, R2.1, R2.2, R2.3 et R2.4 ne sont pas modifiés par la notification définitive du montant des subventions d'équipement.

La collectivité valide le tarif R2.5 ainsi recalculé et le nouveau plan d'affaires dans un délai de (...) jours après réception.

Le tarif R2.5 définitif et le R2 en découlant, ainsi que le plan d'affaires mis à jour, sont annexés après validation de la collectivité à la présente convention.

Le tarif R2.6 annexé à la présente convention est provisoirement fondé sur des produits de l'activité (recettes de ventes d'électricité, de CEE, de quotas) de [0] M€

Si, en cours d'exécution de la présente convention, de telles recettes sont perçues par le délégataire, il communique à la collectivité une proposition de tarif R2.6 définitif, calculé selon la formule ci-dessus, ainsi qu'un nouveau plan d'affaires prévisionnel mis à jour selon le montant définitif des recettes, toutes choses égales par ailleurs. Le TRI projet avant IS du contrat restera strictement égal à celui du plan d'affaires initialement annexé à la présente convention.

Les tarifs R1, R2.1, R2.2, R2.3, R2.4 et R2.5 ne seront pas modifiés. La collectivité valide le tarif R2.6 ainsi recalculé et le nouveau plan d'affaires dans un délai de (...) jours après réception.

Le tarif R2.6 définitif et le R2 en découlant, ainsi que le plan d'affaires mis à jour, sont annexés après validation de la collectivité à la présente convention.

Les abonnés sont soumis à la tarification au compteur de chaleur. La valeur de base R du prix de vente de l'énergie calorifique est déterminé par la formule :

$$R = (R1) \times \text{nombre de kWh consommés par l'abonné} + (R2) \text{ puissance souscrite par l'abonné en kWh.}$$

La partie fixe R2 (exploitation) sera répartie entre les usagers en fonction de la puissance souscrite (Ps) qui leur sera affecté en kW,

La répartition des puissances souscrites affectées à chacun des abonnés sera présentée sous forme d'un tableau annexé au présent document.

60.4 Tarif de base

Les éléments constitutifs des termes tarifaires R1, R2 ont les valeurs de base hors taxes suivantes, à la date de notification de la convention de délégation de service public.

Energie livrée en sous-stations	
R1	€/ MWh
R _{1b}	€/ MWh

$R_{l\ ge}$		€/MWh
$R_{l\ ga}$		€/MWh
k_g		...
k_{ge}		...
k_{ga}		...
Abonnement		
R2 TOTAL		€/URF
R2.2	€/URF
R2.3	€/URF
R2.4	€/URF
R2.5	€/URF

Article 61 : Réduction tarifaires et égalité de traitement des abonnés

Au cas où le délégataire serait amené à consentir, avec l'accord exprès de la collectivité et dans le respect du droit applicable en la matière, à certains abonnés un tarif inférieur à celui défini à l'article précédent, il sera tenu de faire bénéficier des mêmes réductions les abonnés placés dans des conditions identiques à l'égard du service public.

A cet effet, il devra établir et tenir constamment à jour un relevé de tous les tarifs spéciaux appliqués avec mention des conditions auxquelles ils sont subordonnés.

Un exemplaire de ce relevé sera tenu à la disposition de la collectivité et des abonnés et porté à la connaissance des abonnés à l'occasion des abonnements.

Article 62 : Révision / indexation des tarifs

62.1 Termes R1

Le candidat proposera une formule de révision pour les termes R1

62.2 Termes R2

$$R2.2 = R2.2_o \times (0,15 + x \frac{ICHT - IME}{ICHT - IME_o} + y \frac{EBIQ}{EBIQ_o})$$

Avec x et y à compléter par le candidat

$$R2.3 = R2.3_o \times (0,15 + x \frac{ICHT - IME}{ICHT - IME_o} + y \frac{EBIQ}{EBIQ_o} + z \frac{BT40}{BT40_o})$$

Avec x, y et z à compléter par le candidat

$$R2.5 = R2.5_o \times \frac{ICHT - IME}{ICHT - IME_o}$$

ICHT-IME : est l'indice représentatif du coût horaire du travail, tous salariés, charges salariales comprises,

$ICHT-IME_o = \dots$ Valeur connue au jour mois 2013

EBIQ : est l'indice énergies, biens intermédiaires et équipements

$EBIQ0000_o = \dots$ Valeur connue au jour mois 2013

BT40 : est l'indice national Bâtiment « chauffage central »

$BT40_o = \dots$ Valeur connue au jour mois 2013

62.3 Calcul des révisions

Le calcul de révisions trimestrielles de prix sera communiqué à la collectivité lors de chaque facturation.

Les différents termes seront calculés avec quatre décimales et arrondis au plus près à trois décimales.

Le calcul sera effectué avec les valeurs des indices connues au premier jour du mois de relevé des compteurs.

Si la définition ou le contexte de l'un des paramètres entrant dans les formules d'indexation vient à être modifiée ou si un paramètre cesse d'être publié, de nouveaux paramètres seront introduits d'un commun accord entre la collectivité et le délégataire, afin de maintenir, conformément aux intentions des parties, la concordance souhaitée entre la tarification et les conditions économiques.

Article 63 : Paiement des sommes dues par les abonnés au délégataire

63.1 Facturation

A la fin de chaque trimestre, sera présentée une facture établie sur la base des quantités consommées mesurées pendant le mois écoulé pour la part proportionnelle et d'un quart de la part fixe.

63.2 Conditions de paiement de la chaleur

Sous réserve de dispositions réglementaires particulières, les factures seront payables dans les trente jours de leur présentation.

Un usager ne pourra se prévaloir d'une réclamation sur le montant d'une facture pour justifier un retard de paiement de celle-ci. Si la réclamation est reconnue fondée, le délégataire devra en tenir compte sur les factures ultérieures.

A défaut de paiement dans le délai imparti qui suit la présentation des factures, le délégataire pourra interrompre, après un nouveau délai de quinze jours, la fourniture de chaleur pour le chauffage après

mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception à l'utilisateur, et avis collectif affiché à l'intention des abonnés concernés.

Le délégataire devra toutefois notifier à nouveau cette décision d'interruption à l'utilisateur avec un préavis de 48 heures adressé dans les mêmes formes ; il adressera copie de ces éléments à la collectivité pour information. Le délégataire sera déchargé de toute responsabilité par le seul fait d'avoir fait parvenir à l'utilisateur, dans les délais prévus, les deux lettres recommandées précitées.

Au cas où la fourniture aurait été interrompue, conformément au processus indiqué ci-dessus, les frais de cette opération ainsi que ceux de la remise en service ultérieure de l'installation, seront à la charge de l'utilisateur.

Tout retard dans le règlement des factures donnera lieu à compter du délai de **trente jours** prévu au premier alinéa, de plein droit et sans mise en demeure, au paiement d'intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

Le délégataire pourra subordonner la reprise de la fourniture de chaleur au paiement des sommes dues ainsi que des frais de remise en service.

63.3 Réduction de la facturation

Les conditions de fourniture définissant les interruptions sont précisées à l'article 47.

Les réductions de facturation arrêtées par la collectivité seront notifiées au délégataire ainsi qu'aux abonnés concernés, pour application sur la facture suivante.

Lorsque la facturation est fondée sur le relevé des quantités de chaleur fournie, le compteur enregistre la réduction ou l'absence de chaleur fournie.

Quel que soit le mode de facturation, toute journée de retard ou d'interruption de chaleur se traduira par une réduction de 1/1000^e du poste R2 correspondant pour les installations ayant subi ce retard ou cette interruption.

63.4 Frais de raccordement

Tout raccordement nouveau devra être soumis à l'accord préalable de la collectivité.

Les frais de raccordement comprennent, d'une part, le coût des branchements compteurs, postes de livraisons déterminé en application des dispositions de l'article 28 ci avant et d'autre part le droit de raccordement éventuel destiné notamment au financement des travaux de premier établissement nécessaires à la desserte des abonnés.

Le délégataire est autorisé à percevoir pour son compte auprès de tout nouvel abonné les frais de raccordement cité ci-dessus.

Le bâti devant accueillir les sous stations n'est pas à la charge du délégataire. Il sera réalisé et mis à disposition par les opérateurs, à partir des dimensions spécifiées par le délégataire. Les pénétrations en sous stations demeurent elle à la charge du délégataire.

Le candidat définira dans sa réponse, un montant forfaitaire maximal de raccordement qui devra être fonction :

- ***du nombre de kW souscrits de l'utilisateur ;***
- ***de la distance qui sépare les installations secondaires du nouvel utilisateur au réseau existant.***

Ce forfait maximal sera indexé dans les mêmes conditions que l'élément fixe R2 du tarif.

Le délégataire aura la faculté de pratiquer une politique commerciale en modulant à la baisse les droits de raccordement, à la condition toutefois de le faire dans le respect du principe d'égalité de traitement des abonnés placés dans les mêmes conditions à l'égard du service public. Par ailleurs, tout raccordement nouveau doit être soumis à l'accord préalable de la collectivité.

Si l'exploitation est déficitaire, les rabais consentis sans accord de la collectivité ne seront pas pris en considération lors d'une révision des prix de la convention de délégation de service public.

63.5 Paiement

Les frais de raccordement, coût du branchement et droits de raccordement, seront exigibles auprès des abonnés dans les mêmes conditions que les sommes dues au titre de la fourniture d'énergie calorifique. Toutefois, les abonnés pourront demander à régler les sommes dues en trois échéances annuelles égales. Les deux autres seront assorties d'intérêts calculés au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

A défaut de paiement des sommes dues, le service pourra être suspendu après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; l'abonnement pourra être résilié à l'expiration de l'exercice en cours dans les conditions définies au règlement du service.

Article 64 : Paiement des extensions particulières

64.1 Cas de simultanéité des demandes

Lorsque plusieurs riverains demanderont simultanément à bénéficier d'une extension contre participation aux dépenses, en application de l'article 14, le délégataire répartira les frais de réalisation entre les futurs abonnés, conformément à l'accord intervenu entre eux.

A défaut d'accord, la part des riverains sera calculée proportionnellement, et à pondération égale, aux distances qui séparent l'origine de leur branchement de l'origine de l'extension et à la puissance souscrite par chacun d'eux.

64.2 Cas de demandes postérieures aux travaux d'extension :

Pendant les dix premières années suivant la mise en service d'une extension particulière, un nouvel usager ne pourra être branché sur l'extension que moyennant le versement d'une somme égale à celle qu'il aurait payée lors de l'établissement de la canalisation, diminuée de 1/10 par année de service de cette canalisation. Cette somme sera partagée et reversée aux abonnés déjà branchés, proportionnellement à leur participation.

Article 65 : Compte de gros entretien et de renouvellement

Afin de garantir que le délégataire pourra assurer la bonne exécution des obligations visées au chapitre 3 ci-avant relatives au gros entretien et renouvellements des ouvrages et équipements objet du présent contrat, celui-ci tiendra dans ses livres comptables un compte spécifique dit « provision pour renouvellements » qui sera crédité chaque année des provisions nécessaires selon le plan gros entretien-renouvellement prévisionnel et débité des dépenses engagées à ce titre.

Le compte de renouvellement ne pourra être débité que des dépenses destinées à satisfaire l'exécution des obligations de gros entretien et renouvellement.

Les dépenses destinées à couvrir les obligations d'entretien courant ne pourront en aucun cas être financées sur ce compte.

Pour la mise en œuvre des obligations de gros entretien et renouvellement, le délégataire sera tenu de payer la totalité des dépenses nécessaires, même si leur montant excède les fonds disponibles sur le compte de renouvellement. Le délégataire pourra se rembourser de la partie des dépenses qu'il aura ainsi payées sur les sommes prévues au compte au titre des exercices ultérieurs. Au terme normal ou anticipé du contrat, pour quelque motif que ce soit, si le délégataire n'avait pu être totalement remboursé, la différence resterait définitivement à sa charge.

Le délégataire devra tenir le compte de renouvellement de manière à faire apparaître clairement, durant toute l'exécution de la convention, les opérations de débit et crédit sur ce compte. La collectivité pourra solliciter à tout moment la transmission du compte de renouvellement, et tout justificatif afférent aux opérations qui y sont retranscrites.

Le montant indicatif annuel de la provision de renouvellement est indiqué dans les comptes d'exploitation prévisionnels figurant à l'annexe n°9 à la présente convention.

Le plan de gros entretien-renouvellement prévisionnel précisera les fonds du compte de renouvellement nécessaires à son exécution.

Au terme normal ou anticipé, pour quelque motif que ce soit, de la présente convention, si le solde du compte de renouvellement est créditeur, le délégataire restitue le montant de ce compte à la collectivité dans un délai maximum de quinze jours à compter de ce terme. Tout retard de restitution donne lieu à l'application d'intérêts moratoires au taux légal majoré de deux points. La collectivité pourra solliciter communication immédiate du compte de renouvellement, et de l'ensemble des justificatifs des dépenses portées sur ce compte dont elle ne serait pas en possession.

CHAPITRE 6 : PRODUCTION DES COMPTES ET REVISION DU CONTRAT

Article 66 : Vérification du fonctionnement des clauses financières

Le délégataire sera tenu de remettre chaque année à la collectivité, dans le délai de six mois qui suit l'exercice considéré, les documents prévus aux articles 67,68 et 69.

La collectivité aura droit de contrôler les renseignements donnés dans ces documents.

Article 67 : Comptes rendus annuels

Le délégataire remettra à la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L.1411-3 du CGCT le compte-rendu annuel tel que décrit à l'article R 1411-7 du CGCT.

Le compte rendu annuel comportera notamment un compte rendu technique et un compte rendu financier (voir ci après).

Les éléments suivants d'information seront, entre autres, intégrés dans le cadre du rapport annuel :

- modèle de compte de résultat (possibilité de comparaison avec le compte d'exploitation prévisionnel annexé à la convention),
- lien entre le résultat de la délégation et le résultat de la future société dédiée (indicateurs spécifiques et transversaux),
- analyse de la qualité du service,
- détail du compte de GER (Gros Entretien Renouvellement) – détail des dépenses et mise à jour des plans de renouvellement (liste matériels),
- décomposition des recettes et des charges d'exploitation,
- évolution des indices des formules d'indexation,
- synthèse et analyse des contrôles réglementaires,
- les mises à jour et modifications du Plan de Prévention et de Secours,
- propositions d'amélioration du service,
- tout document permettant d'apprécier les conditions d'exécution du Service Public.

La date limite de remise du rapport annuel est fixée au plus tard le 30 juin de l'année qui suit la fin de l'exercice concerné.

Le rapport annuel est envoyé en recommandé, avec avis de réception, ou remis contre récépissé à la collectivité.

L'absence de production de rapport annuel, de même que la production de rapports annuels incomplets, donne lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 78 ci-après.

Article 68 : Compte rendu technique

Au titre du compte rendu technique, le délégataire fournira au minimum, les indications suivantes.

Au titre des travaux :

- travaux de premier établissement effectués
- travaux de renouvellement effectués,
- travaux de branchements et extensions particulières,
- travaux de grosses réparations,
- les dépenses réelles, les sommes facturées pour l'ensemble des travaux neufs.

Au titre de l'exploitation :

- quantités de chaleur (achetées, produites, distribuées, vendues, état des stocks),
- l'impact des installations sur l'environnement (rejets de polluants à l'atmosphère, ...),
- éléments permettant de calculer les rendements,
- la liste et le nombre des abonnés, la puissance souscrite par chacun et son évolution éventuelle,
- effectifs du service et qualification des agents,
- évolution générale des ouvrages,
- résultats des contrôles des installations,
- journal des pannes et des interventions,
- planification.

Des justificatifs, bons de livraison, relevés de compteurs, pourront être demandés par la collectivité.

Pour tous les travaux ci-dessus énumérés, le délégataire indiquera la date de début d'exécution, la date de réception, la nature des réserves et la date de levée des réserves.

Le cas échéant, il indiquera les causes d'un retard n'ayant pas permis de respecter le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux.

Article 69 : Compte rendu financier

Le compte rendu financier respectera les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et l'année précédente. Il devra préciser, selon les modalités arrêtées entre les parties :

- en dépenses, à l'appui du compte rendu technique visé à l'article précédent, le détail des dépenses et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur, ventilées par comptes, selon les dispositions du plan comptable et complétées par les modalités de calcul des frais indirects ;
- en recettes, le détail des recettes de l'exploitation ventilées selon les éléments R1 et R2 selon la nature de la chaleur et leur évolution par rapport à l'exercice antérieur, ventilées par comptes, selon les dispositions du plan comptable ;
- le détail des redevances versées à la collectivité;
- un état du compte de gros entretien et renouvellement (dépenses / recettes et solde) de l'exercice annuel écoulé et cumulé depuis la prise d'effet de la convention de délégation ;
- un compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service ;
- un état du suivi du programme contractuel d'investissements du renouvellement des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service ainsi qu'une présentation de la méthode de calcul de la charge économique imputée au compte annuel de résultat d'exploitation de la délégation ;
- un état des créances douteuses et/ou impayées à plus de six mois ;
- l'ensemble des attestations et note de couverture d'assurances ;

Article 70 : Comptes de l'exploitation

Préalablement à la révision des tarifs de l'énergie calorifique et de leur indexation prévue à l'article 72 ci-après, le délégataire produira les comptes d'exploitation du service délégué afférents à chacun des exercices précédant la révision.

Ces comptes, présentés selon les dispositions du plan comptable, comporteront :

- au crédit, les produits du service revenant au délégataire y compris le produit des éventuelles exportations ;
- au débit, les dépenses propres à la délégation, évaluées en raison des ventilations nécessaires.

Le solde du compte représente le produit net ou le déficit net d'exploitation ; les effets des réductions tarifaires par le délégataire seront mis en évidence.

Les dépenses d'exploitation visées ci-dessus seront exclusivement celles qui se rapportent à la délégation. Si le délégataire exerce d'autres activités que la distribution de l'énergie calorifique, ou bien s'il exploite d'autres réseaux, il y aura lieu de ventiler les dépenses afférentes à ces diverses activités, en tenant compte notamment des chiffres d'affaires respectifs, par comptes analytiques séparatifs.

Article 71 : Contrôle exercé par la collectivité

La collectivité aura le droit de contrôler les renseignements donnés tant dans le compte rendu annuel que dans le compte d'exploitation visé ci-dessus.

La collectivité dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'exécution technique et financière de la convention de délégation de service public ainsi que sur la qualité du service rendu aux abonnés.

A cet effet, ses agents accrédités ou son mandataire pourront procéder à toutes vérifications utiles pour s'assurer que le service est établi et exploité dans les conditions de la convention et prendre connaissance localement de tous documents, techniques, comptables et autres nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Article 72 : Révision des tarifs de l'énergie calorifique et de leur indexation

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques et pour s'assurer que les formules d'indexation sont bien représentatives des coûts réels, le niveau des tarifs du délégataire d'une part, et la composition des formules de variation y compris les parties fixes, d'autre part, devront être soumis à réexamen sur production par le délégataire des justifications nécessaires et notamment des comptes d'exploitation dans les cas suivants :

- tous les 5 ans,
- lorsque le jeu successif des indexations, le prix unitaire R2 varie de plus de 30% par rapport au prix fixé lors du contrat initial ou de la précédente révision,
- si les ouvrages confiés au délégataire ou leur développement sont modifiés en importance et qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier du contrat,
- si les périmètres fixés à l'article 7 sont modifiés de façon à remettre en cause l'équilibre financier du contrat,
- en cas de changement de source d'énergie modifiant de façon sensible l'équilibre financier du contrat
- si les quantités d'énergie calorifique importées et exportées ont varié de plus de 15% de l'énergie totale vendue par le délégataire lors de la négociation précédente ou lors de la mise en service du réseau
- si l'ensemble des puissances souscrites ou des quantités consommées a respectivement varié de plus de 10% ou de 30% à la hausse par rapport à celles prévues lors du contrat initial ou de la précédente révision
- en cas d'évolution importante de la réglementation
- si le montant des impôts et redevance à la charge du délégataire varie de façon significative,

- en cas de mesure nouvelle et substantielle d'exploitation destinée à faire des économies d'énergie.

Article 73 : Révision des prix du bordereau et de leur indexation

Pour les maintenir en harmonie avec l'évolution réelle des coûts, le bordereau des prix pour les travaux, ainsi que la formule de variation correspondante, seront obligatoirement soumis à réexamen chaque fois qu'il sera fait application de l'article précédent relatif à la révision du prix de l'énergie calorifique.

Article 74 : Procédure de révision

La procédure de révision des tarifs et des formules de variation n'entraînera pas l'interruption du jeu normal des formules de variation qui continueront à être appliquées jusqu'à l'achèvement de la procédure. Si, dans les trois mois à compter de la date de la demande de révision par courrier avec accusé de réception, présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu, il sera procédé à cette révision par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par la collectivité, l'autre par le délégataire et le troisième par les deux premiers. Faut-il à ceux-ci de s'entendre dans un délai de quinze jours, la désignation du troisième membre sera faite par le président du tribunal administratif. Il en sera de même pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les parties dans le même délai à compter de l'expiration de la période de trois mois ci-dessus.

Article 75 : Impôts

Tous les impôts ou taxes établis par l'Etat, le département ou la commune, y compris les impôts relatifs aux immeubles du service, seront à la charge du délégataire.

Le prix de base visé à l'article 60 ci-dessus est réputé correspondre aux impôts et taxes en vigueur à l'origine de la délégation de service public ou lors de l'adoption d'un nouveau tarif de base établi en application de l'article 72 ci-dessus.

CHAPITRE 7 : GARANTIES, SANCTIONS, CONTENTIEUX

Article 76 – Cautionnement

76.1 Réalisation des travaux

Dans un délai d'un mois après l'approbation du présent contrat, le délégataire déposera soit à la Caisse des dépôts et consignations, soit à la caisse du receveur municipal, une somme de (...) euros, en numéraire ou en rente sur l'Etat, ou obligations garanties par l'Etat, ou en bons du Trésor, dans les conditions prévues par les lois et règlements pour les cautionnements en matière de travaux public.

La somme ainsi versée formera cautionnement de l'ouvrage, et sera actualisé annuellement.

Dès l'approbation du procès verbal de réception des travaux par la collectivité, ce cautionnement sera libéré si aucune observation n'a été formulée au procès verbal entraînant des engagements financiers.

76.2 Exploitation de l'ouvrage

Dès l'approbation du procès-verbal de réception des travaux par la collectivité, le délégataire déposera soit à la Caisse des dépôts et consignations, soit à la caisse du receveur municipal, une somme de (...) euros, en numéraire ou en rente sur l'Etat, en obligation garanties par l'Etat, ou en bons du Trésor, dans les conditions prévues par les lois et règlements pour les cautionnements en matière de travaux public. En particulier, le cautionnement pourra être constitué par un dépôt de titres choisis dans la liste établie à cet effet par arrêté du ministre de l'Economie, avec possibilité permanent de substitution d'un titre à un autre.

La somme ainsi versée, qui ne pourra être inférieure à 3% du montant des recettes annuelles R2 du délégataire, formera le cautionnement. S'il fournit une caution personnelle et solidaire, le délégataire pourra être dispensé de ce versement.

Sur le cautionnement seront prélevés le montant des pénalités et les sommes restant dues à la collectivité par le délégataire en vertu du présent contrat, notamment la redevance.

Seront également prélevées sur le cautionnement, les dépenses faites en raison des mesures prises, aux frais du délégataire, pour assurer la sécurité publique, la reprise de la délégation de service public en cas de mise en régie provisoire, ou la remise en bon état d'entretien des ouvrages et équipements en fin de contrat.

Toutes les fois qu'une somme quelconque aura été prélevée sur le cautionnement, le délégataire devra la compléter à nouveau dans un délai de quinze jours. Le cautionnement sera actualisé à chaque révision du contrat.

La non-reconstitution du cautionnement, après une mise en demeure restée sans effet pendant un mois, ouvrira droit pour la collectivité à procéder à une résiliation sans indemnité.

Sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, le cautionnement sera remboursé ou la caution personnelle levée en fin de délégation.

Article 77 : Modification du cahier des charges

Toute modification ou révision de la présente convention et du cahier des charges du réseau de chaleur, en tout ou partie, ne peut résulter que d'un avenant.

Article 78 : Sanctions pécuniaires : les pénalités

78.1 Pénalités dues à la collectivité

Dans les conditions prévues ci-dessous, faute par le délégataire de remplir les obligations qui lui sont imposées par la convention de délégation de service public, et sans préjudice des sanctions coercitives ou résolutoires applicables, des pénalités pourront lui être appliquées par la collectivité, sans préjudice, s'il y a lieu, des dommages et intérêts envers les tiers.

Les pénalités seront appliquées par la collectivité, dans les cas suivants :

- En cas d'insuffisance de la fourniture de chaleur, la pénalité sera égale à la moitié de celle due aux abonnés pour une interruption de même durée.
- En cas de non production des documents prévus au chapitre 6, ou production de documents incomplets, après mise en demeure de la collectivité restée sans réponse pendant quinze jours, une pénalité égale à un pour cent (1 %) du montant de ses recettes R2 de l'année précédente.
- En cas de retard dans la production des autres documents qui doivent être communiqués à la collectivité, une pénalité de 50 € par document et par jour calendaire de retard sera appliquée.
- En cas de non constitution de la garantie visée à l'article 76 à la date de prise d'effet de la présente convention ou en cas de non reconstitution de la garantie, le délégataire devra verser une pénalité de 1.000 € par jour de retard.
- En cas de non vérification de la puissance souscrite dans les conditions prévues par l'article 45.3 le délégataire devra verser une pénalité de 50 € par jour de retard.
- En cas de non respect des délais prévus par le programme prévisionnel de travaux de renouvellement ou de modernisation visé à l'article 24, le délégataire devra verser une pénalité de 500 € par jour de retard dans le déroulement du programme prévisionnel.
- En cas de non respect du calendrier de réalisation des travaux de premier établissement visé à l'article 19, le délégataire devra verser une pénalité de 1000 € par jour de retard dans le déroulement du calendrier.

Le montant des pénalités arrêté par la collectivité sera versé directement par le délégataire ou, à défaut, prélevé sur la garantie, comme précisé ci-avant.

78.2 Pénalités dues à l'utilisateur

En cas de retard ou d'interruption de la fourniture de chaleur, le délégataire versera à l'utilisateur une pénalité, dont le montant est le produit des trois facteurs suivants :

- $\frac{R1}{1600}$ (valeur à la date de l'interruption)
considérant le dénominateur « 1600 » comme l'évaluation de la durée de fonctionnement annuelle, en heure, des installations
- puissance souscrite au titre du chauffage pour l'ensemble des abonnés ayant subi le retard ou l'interruption ramenée à sa valeur réelle en fonction de la température extérieure régnant au moment de l'interruption ou du retard ;
- durée en heures du retard ou de l'interruption.

Article 79 : Sanction coercitive – la mise en régie provisoire

En cas de faute grave du délégataire, notamment si le programme des travaux de renouvellement ou de modernisation est abandonné, si la quantité et les caractéristiques de l'énergie calorifique ne sont pas satisfaites, si la sécurité publique vient à être compromise ou si le service n'est exécuté que

partiellement, la collectivité pourra prendre toutes les mesures nécessaires, aux frais et risques du délégataire.

Cette mise en régie provisoire sera précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans le délai imparti, sauf circonstances exceptionnelles.

Faute pour le délégataire de pourvoir à l'entretien des ouvrages et installations du service, la collectivité pourra faire procéder, aux frais du délégataire, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service, quarante-huit heures après une mise en demeure restée sans résultat.

La même procédure pourra être utilisée en cas de malfaçon dans le rétablissement des chaussées et trottoirs à l'emplacement des tranchées.

La mise en régie provisoire, partielle ou totale, prend fin, soit dès que le délégataire est en mesure de reprendre normalement l'exploitation du service, soit par le prononcé de sa déchéance définitive par la collectivité en cas de faute d'une particulière gravité, dans les conditions précisées à l'article 80 ci-après.

Article 80 : Sanction résolutoire – la déchéance

En cas de faute d'une particulière gravité, notamment si le délégataire n'a pas réalisé les travaux prévus ou n'a pas mis la distribution en service dans les conditions fixées par la convention de délégation de service public, ou encore en cas d'interruption totale prolongée ou répétée du service, la collectivité pourra prononcer elle-même la déchéance du délégataire.

Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure restée sans effet pendant un délai de (...) jours.

Les suites de la déchéance sont mises à la charge du délégataire.

Toutefois, la collectivité versera au délégataire une indemnité égale au montant des investissements engagés par lui au titre des travaux neufs et qui ne seraient pas encore amortis à la date de résiliation du contrat. La collectivité pourra toutefois déduire de ce montant les sommes correspondant à tout ou partie des conséquences financières de la déchéance.

Article 81 : Election de domicile

Le délégataire fait élection de domicile à (...). Dans le cas où il ne l'aurait pas fait, toute notification à lui adresser sera valable lorsqu'elle sera faite au siège social de la collectivité.

Article 82 : Jugements des contestations

Les contestations qui s'élèveront entre le délégataire et la collectivité, relatives à l'interprétation ou à l'exécution de la convention de délégation de service public seront soumises au tribunal administratif de Bordeaux, dans le ressort duquel se trouve la collectivité.

CHAPITRE 8 : FIN DE LA DELEGATION

Article 83 : Cession de la délégation

Par cession de la convention, on entend toute substitution du délégataire par un tiers au contrat en cours d'exécution. Il en va ainsi notamment en cas de transmission de patrimoine ou de cession d'actifs (notamment par scission ou fusion), qui entraîne un changement de la personnalité morale du délégataire.

La cession de la convention doit s'entendre de la reprise pure et simple, par le cessionnaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant de la convention initiale. Elle ne saurait être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la convention initiale tels que la durée, le prix, la nature des prestations ou les tarifs applicables aux abonnés.

Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 4.1, toute cession de la convention est soumise à un accord préalable exprès de la collectivité qui vérifiera, notamment, si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer la gestion du service public, ainsi que son aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des abonnés devant le service public, conformément aux obligations contractuelles.

La collectivité disposera d'un délai de quatre mois pour se prononcer, à compter de la réception de la demande d'agrément de cession qui devra être formulée par le délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenir toutes les justifications nécessaires. Le délégataire ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

Un avenant de transfert signé conjointement par la collectivité, l'ancien titulaire et le cessionnaire de la convention, viendra matérialiser les conditions de cet accord.

En cas de refus de la collectivité d'agréer le cessionnaire, la collectivité pourra mettre le délégataire en demeure de lui proposer un autre remplaçant dans un délai de trente jours calendaires. Passé ce délai, ou en cas de nouveau refus motivé de la collectivité, le délégataire pourra être considéré comme défaillant et la résiliation de la convention pourra être prononcée à ses torts et risques.

Le non respect des obligations mises à la charge du délégataire dans le présent article peut être sanctionné par la résiliation de la convention aux frais et risques du délégataire.

Article 84 : Continuité du service en fin de délégation

Pendant l'année précédant l'expiration de la convention de délégation de service public, la collectivité aura la faculté, sans qu'il en résulte un quelconque droit à indemnité pour le délégataire, de prendre toutes les mesures utiles pour assurer la continuité du service en fin de contrat, en réduisant autant que possible la gêne qui en résultera pour le délégataire.

D'une manière générale, la collectivité pourra prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif de la délégation au régime nouveau d'exploitation ou au nouveau délégataire.

A l'expiration de la convention de délégation de service public, la collectivité ou le nouvel exploitant se substituera au délégataire pour tout ce qui concerne l'exploitation du service.

La collectivité, ou le nouvel exploitant, sera alors subrogé dans les droits du délégataire.

Article 85 : Remise des installations

85.1 Remise des installations

A l'expiration de la délégation, le délégataire sera tenu de remettre à la collectivité, en état normal d'entretien et de fonctionnement, tous les biens et équipements qui font partie intégrante de la délégation, et quelle que soit leur affectation. Cette remise sera faite sans indemnité à l'exclusion des dispositions prévues ci-dessous.

Deux ans avant l'expiration de la délégation, les parties arrêteront et estimeront, s'il y a lieu après expertise organisée, les travaux à exécuter sur les ouvrages délégués qui ne seraient pas en état normal d'entretien et de fonctionnement ; le délégataire devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de la délégation. A défaut, les frais de remise en état correspondants seront déduits des indemnités prévues ci-dessous, ou prélevés sur la garantie visée à l'article 76, si le montant des indemnités précitées est insuffisant.

85.2 Biens de retour

L'ensemble des biens constitutifs du réseau de chaleur, objet de la délégation, ainsi que tous biens, meubles et immeubles et l'ensemble des documents, comprenant notamment les archives et le fichier abonnés, nécessaires à l'exploitation dudit réseau de chaleur, constituent les biens de retour de la délégation.

Il s'agit tant des biens constitutifs dudit réseau à la date de sa prise en charge par le délégataire que des améliorations apportées par le délégataire aux dits biens et des ouvrages nouveaux réalisés par le délégataire pour les besoins de sa mission de service public.

A l'expiration de la convention de délégation de service public, pour quelque cause que ce soit, la collectivité entrera immédiatement en possession de l'ensemble des immobilisations nécessaires à l'exploitation du réseau de chaleur. Ces biens feront retour à la collectivité à titre gratuit au terme normal de la convention.

Les investissements non prévus dans le programme de travaux à l'origine de la Convention de Délégation et ayant fait l'objet d'un accord exprès de la Collectivité ou d'un avenant à la convention initiale donneront lieu à une indemnisation par la Collectivité égale à leur valeur nette comptable, sur la base des modalités d'amortissement spécifiées par l'accord exprès ou l'avenant. Ces biens seront précisément identifiés dans l'inventaire remis chaque année à la Collectivité, conformément à l'article 83.4 ci-dessous.

Douze mois au moins avant l'expiration de la convention de délégation de service public ou immédiatement en cas de résiliation anticipée, les parties arrêteront et estimeront, le cas échéant après expertise, les travaux d'entretien ou de remise en état des biens et ouvrages d'exploitation qui font partie intégrante du service et feront retour à la collectivité. Le délégataire sera tenu d'exécuter ces travaux avant l'expiration de la convention.

A défaut, les frais de remise en état correspondant seront prélevés sur la garantie visée à l'article 76 ou le cas échéant seront déduits des sommes éventuellement dues par la collectivité au titre du retour des biens.

85.3 Biens de reprise - biens propres

Les biens acquis par le délégataire, mis en place pour les besoins de l'exploitation du réseau de chaleur et qui ne sont pas strictement nécessaires à la fourniture du service, resteront la propriété du délégataire.

La collectivité pourra reprendre ces biens de reprise moyennant une indemnité égale à leur valeur nette comptable, évaluée sur la base du tableau d'amortissement de ces biens que le délégataire communiquera à la collectivité. Le délégataire sera alors tenu de satisfaire à la demande de reprise de la collectivité.

Les biens acquis ou créés par le délégataire, autres que les biens de retour et les biens de reprise, constituent des biens propres et resteront sa propriété.

85.4 Modalités

Le délégataire établit et tient à jour, pour être annexé à la convention de délégation de service public, un inventaire quantitatif et qualitatif des biens de retour de la délégation. Cet inventaire est communiqué à la collectivité au moment de la remise des comptes-rendus d'activité annuels. Il est actualisé chaque année en tenant compte des travaux de modernisation, de renouvellement ou d'extension ainsi que les nouvelles installations réalisées, conformément aux articles 10, 11 et 12 ci-avant. A cet inventaire est joint le tableau d'amortissement des biens de retour.

Un journal de bord relatif aux biens de reprise, qui sera joint en annexe à la convention de délégation de service public, est également tenu à jour par le délégataire. Ce journal de bord est fourni au moment de la remise des comptes-rendus d'activité annuels. A ce journal de bord est joint le tableau d'amortissement des biens de reprise.

85.5 Solde Gros Entretien et Renouvellement (GER)

Une clause de rencontre entre la collectivité et le délégataire est prévue à la moitié du temps de la délégation. Cette réunion aura pour objet de vérifier le bien fondé du plan prévisionnel de renouvellement en le comparant avec les dépenses réellement effectuées par le délégataire sur les bases des installations d'origine. Le cas échéant ce plan pourra être réajusté avec l'accord de la collectivité.

Un an au moins, avant l'échéance de la délégation, la collectivité et le délégataire effectueront un examen contradictoire, technique et financier, du plan prévisionnel de renouvellement en comparant ce qui était prévu à l'origine et ce qui a été réellement réalisé. Cet examen sera complété d'un décompte financier détaillé et d'une visite contradictoire sur le site.

Cet examen permettra de définir si :

- Le plan prévisionnel de renouvellement a été respecté (les travaux programmés ont été réalisés).
- Le plan prévisionnel de renouvellement n'a pas été respecté ; les travaux qui devaient être réalisés sont considérés indispensables par la collectivité. Le délégataire doit effectuer ces travaux avant l'échéance de la délégation.
- Le plan de renouvellement n'a pas été respecté ; les travaux qui devaient être réalisés ne sont pas nécessaires compte tenu de l'état de marche du matériel. L'exploitant doit :
 - ✓ soit proposer des travaux en remplacement pour un montant équivalent au solde et les réaliser, après acceptation de la collectivité, avant l'échéance du contrat.
 - ✓ soit rembourser à la collectivité l'excédent perçu pendant la durée de la délégation.

Article 86 : Rachat des consommables

Le délégataire aura la faculté de racheter le mobilier et l'obligation de racheter les approvisionnements correspondant à la marche normale de l'exploitation. La valeur de ces biens sera fixée à l'amiable, ou à

dire d'expert, et payée au délégataire dans les trois mois qui suivront leur reprise par la collectivité ou son représentant.

Article 87 : Résiliation pour motif d'intérêt général

La collectivité pourra mettre fin de façon anticipée à la convention de délégation de service public pour un motif d'intérêt général.

Elle en informera le délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception. La convention prendra fin au terme d'un délai de *12 mois* courant à compter de la notification de la décision de résiliation

Les biens et équipements faisant partie de la délégation feront retour à la collectivité dans les conditions prévues à l'article 85-2.

Le délégataire aura droit à l'indemnisation du préjudice subi.

Les indemnités dues seront calculées en tenant compte :

- de la valeur non encore amortie des nouveaux ouvrages, sauf succession le cas échéant dans les contrats de prêt ou de crédit-bail de la collectivité ou d'un nouvel exploitant ;
- le cas échéant du montant des pénalités liées à la résiliation anticipée des contrats de prêt sauf succession dans lesdits contrats de la collectivité ou d'un nouvel exploitant ;
- de la valeur de rachat des stocks et approvisionnements nécessaires à la marche de l'exploitation ;
- d'un bénéfice prévisionnel sur la période contractée et restant à courir, ce dernier étant cependant plafonné à 10 % de la redevance totale R2 hors amortissement (valeur à la date de résiliation) des cinq derniers exercices précédant la résiliation.

Les indemnités seront fixées à l'amiable ou, à défaut, à dire d'expert de manière à ce qu'aucun chef de préjudice ne fasse l'objet d'une double indemnisation.

Ces indemnités seront réglées au délégataire dans un délai de 12 mois à partir de la date de prise d'effet du rachat.

La collectivité sera tenue de se substituer au délégataire pour l'exécution des polices d'abonnements en cours ainsi que des contrats de fourniture d'énergies et d'autres engagements pris par le délégataire en vue d'assurer l'exploitation normale du service.

La collectivité aura la faculté de reprendre les biens ne faisant pas partie intégrante de la délégation dans les conditions prévues à l'article précédent.

Article 88 : Personnel du délégataire

A la fin de la convention de délégation de service public, en cas de résiliation anticipée ou à l'expiration de la délégation, la collectivité et le délégataire se rapprocheront pour examiner la situation des personnels concernés, et notamment les conditions de leur reprise par le nouveau gestionnaire du service conformément à l'article L 1224-1 du Code du Travail.

Un an avant l'expiration de la convention, le délégataire communiquera à la collectivité la liste des emplois et des postes de travail ainsi que les renseignements suivants concernant les personnels affectés au service délégué :

- âge
- niveau de qualification professionnelle
- tâche assurée
- convention collective ou statuts applicables
- montant total de la rémunération pour l'année civile précédente (charges comprises) ;
- existence éventuelle, dans le contrat ou dans le statut, d'une clause ou d'une disposition pouvant empêcher le transfert de l'intéressé à un autre exploitant.

Les informations reçues concernant les effectifs ne pourront être communiquées par la collectivité que globalement et sans indications nominatives.

CHAPITRE 9 : CLAUSES DIVERSES

Article 89 : Documents annexés au présent cahier des charges

Sont annexés au présent contrat :

1. L'étude de faisabilité du réseau de chaleur
2. Le programme de l'opération
3. Le périmètre du projet Brazza (en format pdf et en format dwg)
4. Les plans de localisations potentielles des infrastructures biomasse ou géothermie (en format pdf)
5. Consistance des futures installations – nomenclature - Inventaire des biens et équipements : <ul style="list-style-type: none">• Station principale• Réseau• Sous-station <i>- à fournir par le candidat</i>
6. Situation de la station principale et du réseau <ul style="list-style-type: none">• Plans• Etude et dimensionnement <i>- à fournir par le candidat</i>
7. Le plan du ou des périmètres et des ouvrages délégués <i>- à fournir par le candidat</i>
8. Le programme général des travaux <i>- à fournir par le candidat</i>
9. Consommations en sous-stations <i>- à fournir par le candidat</i>
10. Modèle de police d'abonnement <i>- à fournir par le candidat</i>
11. Règlement de service et son annexe <i>- à fournir par le candidat</i>
12. Les bordereaux de prix <i>- à remplir par le candidat</i>
13. Le modèle de tableaux financier <i>- à remplir par le candidat</i>
14. Synthèse de l'offre Biomasse ou Synthèse de l'offre Géothermie <i>à remplir par le candidat</i>
15 Programme des travaux de renouvellement dû au titre du GER <i>- à fournir par le candidat</i>
16. Programme général des travaux et nouveaux ouvrages créés <i>- à fournir par le candidat.</i>
17. Programme des travaux de renouvellement <ul style="list-style-type: none">• Station principale• Réseau• Sous-station <i>- à fournir par le candidat</i>
18. Une note présentant les procédures qualités qui seront mises en place <i>- à fournir par le candidat.</i>
19. Une note présentant les procédures envisagées pour l'organisation des dispositifs de sécurité et de santé <i>- à fournir par le candidat.</i>
20. Une note détaillant le volet environnemental de l'offre <i>- à fournir par le candidat.</i>
21. Une note détaillant le volet social de l'offre <i>- à fournir par le candidat.</i>

Fait à _____, le

« L'AUTORITÉ DÉLÉGANTE »,

« Le DÉLÉGATAIRE »



Mairie de Bordeaux

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE SECTEUR BASTIDE-BRAZZA NORD

**FAISABILITE
RESEAU DE CHALEUR**



SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	4
2.	DESCRIPTIF DE L'OPERATION	5
2.1.	GENERALITES.....	5
2.2.	PROGRAMME DE CONSTRUCTION DETAILLE	7
2.3.	PHASAGE	9
2.3.1.	ENJEUX	9
2.3.2.	HISTORIQUE	9
2.3.3.	PHASAGE DEFINITIF	9
2.3.4.	SYNTHESE	11
3.	BESOINS THERMIQUES	12
3.1.	PREAMBULE	12
3.2.	CONSOMMATION PREVISIONNELLE	12
3.3.	PUISSANCE A INSTALLER	13
3.4.	BILAN	13
4.	ARCHITECTURE DU RESEAU DE CHALEUR	14
4.1.	PRINCIPE.....	14
4.2.	DEPLOIEMENT DU RESEAU	15
4.3.	IMPLANTATION SOUS-STATIONS	16
4.4.	SCENARII ETUDIES	17
5.	FAISABILITE TECHNIQUE	18
5.1.	DIMENSIONNEMENT	18
5.2.	PHASAGE	19
6.	COMPARATIF TECHNIQUE DES SOLUTIONS	20
6.1.	POURCENTAGE EnR	20
6.2.	EMISSION CO2.....	20
6.3.	PERENITE DE LA RESSOURCE & STABILITE DES PRIX.....	20
6.4.	IMPACT URBAIN.....	20
6.5.	MISE EN OEUVRE	21
7.	COMPARATIF ECONOMIQUE DES SOLUTIONS	22

Affaire référencée - SS334 000				
Bon de commande - 2013-009620-0000				
Rév	Date	REDACTION - S. HAMEL	VERIFICATION - C. DUNOGIER	APPROBATION - S. HAMEL
1	22/05/2013	Date / Visa	Date / Visa	Date / Visa

7.1.	INVESTISSEMENT	22
7.2.	COUTS D'EXPLOITATION ET ENTRETIEN	22
7.2.1.	ENERGIE (R1)	22
7.2.2.	ENTRETIEN et CONDUITE (R21, R22 & R23).....	23
7.2.3.	GROS ENTRETIEN et RENOUVELLEMENT (R23)	23
7.3.	SUBVENTIONS.....	23
7.4.	AMORTISSEMENT(R24).....	24
7.5.	SYNTHESE	24
8.	ALTERNATIVE DES « HAUTS DE GARONNE »	26
9.	SYNTHESE COMPARATIF	28
10.	CONCLUSIONS	29
10.1.	PERTINENCE DU RESEAU DE CHALEUR.....	29
10.2.	CONCLUSIONS.....	29
10.3.	RESERVES - DIFFICULTES.....	29
10.4.	CRITERES DE CHOIX.....	29

Affaire référencée - SS334 000				
Bon de commande - 2013-009620-0000				
Rév	Date	REDACTION - S. HAMEL	VERIFICATION - C. DUNOGIER	APPROBATION - S. HAMEL
1	22/05/2013	Date / Visa	Date / Visa	Date / Visa

463

1. PREAMBULE

Dans le cadre de son projet urbain sur le secteur Brazza Nord, la Ville de Bordeaux souhaite mettre en place un réseau de chaleur, alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables afin de :

- diminuer les émissions de gaz à effet de serre et optimiser les performances environnementales de la collectivité,
- stabiliser et réduire les coûts de l'énergie en offrant un cout d'abonnement attractif et maitrisable sur le long terme.

Dans le cadre du contrat d'AMO Secteur Bastide-Brazza Nord dont l'objet principal est la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaires à l'aménagement de ce secteur par l'agence Tohmé urbaniste architecte, M.Desvigne paysagiste et Ingerop pour les volets techniques ; la ville de Bordeaux a confié à Ingerop une mission spécifique sur le réseau de chaleur.

Le présent document est la restitution des travaux effectués dans le cadre de cette mission spécifique.

Objet de la mission :

Il s'agit d'une faisabilité technico-économique visant à :

- statuer sur la pertinence d'un réseau de chaleur
- comparer les sources d'énergie mobilisables

Pour cela, il convient de :

- Consolider les données d'entrée relatives aux besoins thermiques de la zone,
- Définir une architecture de réseau,
- Proposer des scénarii pertinents concernant les sources mobilisables,
- Comparer technico économiquement les scénarii retenus

Cette mission s'est déroulée en deux phases :

- Phase #1 : Détermination des Besoins, du Phasage et des Scénarii à étudier
- Phase #2 : Faisabilité Technico-économique

La mission a été effectuée dans le cadre d'un groupe de travail constitué par la Ville de Bordeaux, piloté par Blandine Machelon-Dejean et composé de : Hélène Leblanc, Jean Michel Duran, Patrick Faucher, Etienne Morin, Benoît Lion, Sabine Peluhet, Pierre Marie Villette.

Ce groupe de travail s'est réuni les 7 Février 2013, 14 Février 2013, 4 Mars 2013 et 26 Mars 2013. Des restitutions ont été effectuées en Atelier Brazza les 21 Février 2013, 28 Mars 2013 et 24 Avril 2013.

Données d'entrée :

- L'étude Pré-Opérationnelle Energie menée par OASIIS pour l'opération Brazza Nord d'Avril 2012.
- Plan Guide Programmation de l'agence Tohmé de février 2013 révisé le 20/05/2013

2. DESCRIPTIF DE L'OPERATION

2.1. GENERALITES

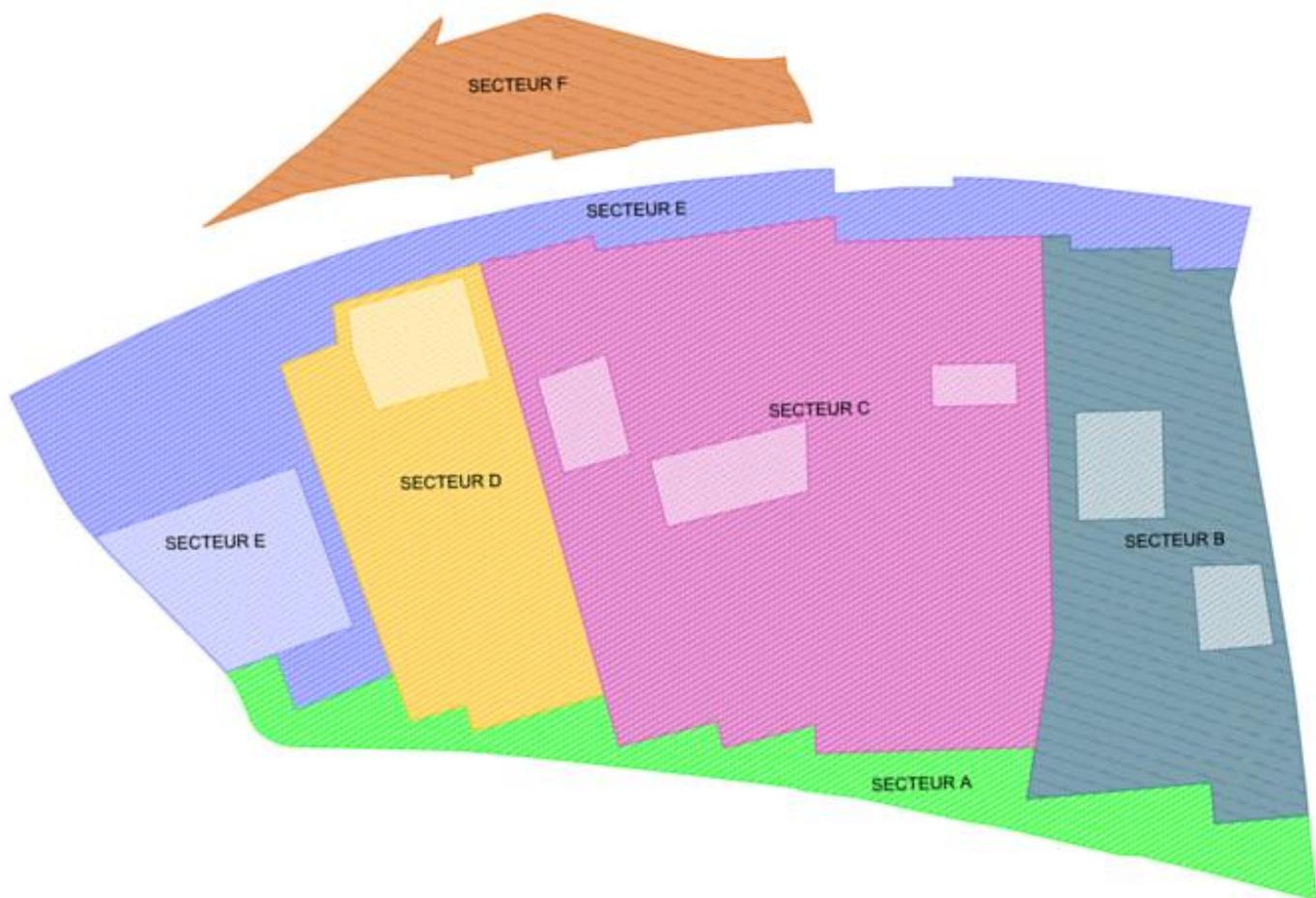
Située rive droite au pied du pont Chaban Delmas, l'opération Brazza Nord s'étend sur un périmètre de 53 hectares.



Cette opération prévoit la création de 4 500 logements, près de 76 000m² de bureaux, 73 000m² d'activités diverses, 17000m² de commerces, 2 groupes scolaires, 1 lycée, 1 crèche, 1 gymnase, 1 bibliothèque, les réserves de collections municipales et une déchetterie.



Le projet a été découpé par les architectes urbanistes en 6 zones (A, B, C, D, E, F) ; chaque zone est découpée en îlots pour un total de près de 70 îlots.



2.2. PROGRAMME DE CONSTRUCTION DETAILLE

Les tableaux qui suivent, obtenus auprès des urbanistes, précisent îlot par îlot, les surfaces SHON par typologie de construction.

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
A	A-1	3 665 m2	1 307 m2	m2	m2	m2
	A-2	5 284 m2	1 372 m2	m2	m2	m2
	A-3	8 761 m2	2 149 m2	m2	m2	m2
	A-4	3 332 m2	1 006 m2	m2	m2	m2
	A-5	6 889 m2	960 m2	m2	m2	m2
	A-6	1 815 m2	506 m2	m2	m2	m2
	A-7	6 000 m2	1 793 m2	m2	m2	m2
	A-8	6 394 m2	761 m2	m2	m2	m2
	A-e 9	18 420 m2	11 049 m2	m2	m2	m2

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
B	B-1	2 916 m2	864 m2	140 m2	m2	m2
	B-2	2 916 m2	864 m2	140 m2	m2	m2
	B-3	m2	m2	m2	m2	3 521 m2
	B-4	5 744 m2	1 728 m2	292 m2	m2	m2
	B-5	3 646 m2	1 440 m2	329 m2	m2	m2
	B-6	6 632 m2	1 440 m2	308 m2	m2	m2
	B-7	12 413 m2	3 600 m2	1 203 m2	m2	m2
	B-8	m2	m2	m2	m2	7 000 m2
	B-9	9 541 m2	3 168 m2	1 024 m2	m2	m2

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
C	C-1a	12 409 m2	m2	m2	m2	m2
	C-1b	12 409 m2	m2	m2	m2	m2
	C-2	m2	m2	m2	m2	m2
	C-e3	9 248 m2	m2	m2	m2	m2
	C-4	8 974 m2	m2	m2	m2	m2
	C-5	15 553 m2	m2	m2	m2	m2
	C-6	m2	m2	m2	m2	1 120 m2
	C-e7	m2	m2	m2	m2	20 142 m2
	C-8	8 422 m2	m2	m2	m2	m2
	C-9	11 275 m2	m2	m2	m2	m2
	C-10	m2	m2	m2	m2	9 209 m2
	C-11	11 784 m2	m2	m2	m2	m2
	C-12	6 199 m2	m2	m2	m2	m2
	C-13	7 136 m2	m2	m2	m2	m2
	C-14	5 041 m2	m2	m2	m2	m2
	C-15	7 926 m2	m2	m2	m2	m2
	C-16	7 626 m2	m2	m2	m2	m2
	C-17	m2	m2	m2	m2	6 747 m2
C-18	6 866 m2	m2	m2	m2	m2	

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
D	D-1	6 371 m2	m2	378 m2	m2	m2
	D-2	12 204 m2	m2	813 m2	m2	m2
	D-3	12 118 m2	m2	435 m2	m2	m2
	D-4	m2	m2	m2	m2	5 874 m2
	D-5	1 728 m2	2 966 m2	425 m2	m2	m2
	D-6	3 024 m2	3 955 m2	781 m2	m2	m2
	D-7	2 592 m2	3 955 m2	638 m2	m2	m2
	D-8	1 296 m2	3 116 m2	319 m2	m2	m2

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
E	E-1	2 250 m2	m2	4 501 m2	m2	m2
	E-2	2 935 m2	m2	5 871 m2	m2	m2
	C-e3	4 814 m2	m2	2 407 m2	m2	m2
	C-e7	4 579 m2	m2	2 289 m2	m2	m2
	E-3	3 627 m2	m2	7 254 m2	m2	7 834 m2
	E-4	1 831 m2	1 831 m2	1 831 m2	m2	m2
	E-5	3 571 m2	m2	7 142 m2	m2	m2
	E-6	3 333 m2	m2	6 665 m2	m2	m2
	E-7	7 270 m2	14 540 m2	14 540 m2	m2	2 753 m2
	E-8	22 787 m2	m2	m2	17 014 m2	m2
	E-9	m2	m2	m2	m2	m2
A-e 9	m2	11 557 m2	m2	m2	m2	

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
F	F-1	843 m2	m2	1 685 m2	m2	m2
	F-2	1 798 m2	m2	m2	m2	m2
	F-3	1 433 m2	m2	2 866 m2	m2	m2
	F-4	3 758 m2	m2	m2	m2	m2
	F-5	1 424 m2	m2	2 847 m2	m2	m2
	F-6	5 393 m2	m2	m2	m2	m2
	F-7	853 m2	m2	1 706 m2	m2	m2
	F-8	3 595 m2	m2	m2	m2	m2
	F-9	645 m2	m2	1 290 m2	m2	m2
	F-10	1 961 m2	m2	m2	m2	m2
	F-11	1 069 m2	m2	2 137 m2	m2	m2
	F-12	5 883 m2	m2	m2	m2	m2
	F-13	477 m2	m2	954 m2	m2	m2
	F-14	2 615 m2	m2	m2	m2	m2
	F-15	0	m2	m2	m2	m2

2.3. PHASAGE

2.3.1. ENJEUX

Le phasage et plus précisément le rythme de construction sont des enjeux très importants pour ce qui concerne le réseau de chaleur à 2 titres :

1. La réglementation thermique changera en 2020 modifiant sensiblement les besoins thermiques des logements
2. L'équilibre économique de l'opération dépend fortement de la synchronisation entre l'arrivée des consommateurs et des dépenses engagées pour le déploiement du réseau de chaleur

2.3.2. HISTORIQUE

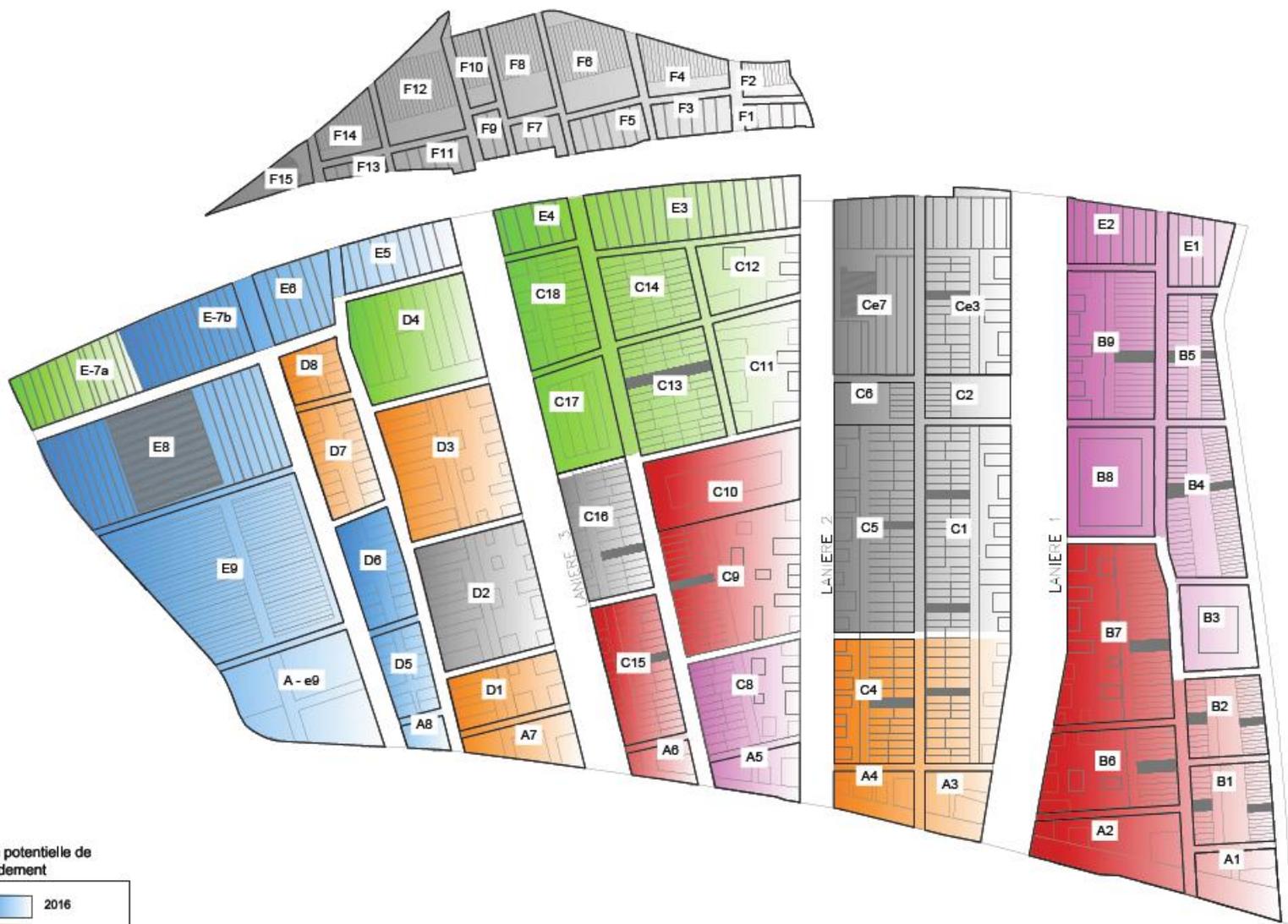
Une réunion spécifique sur cette thématique a été organisée le 20/02/2013 avec l'équipe AMO d'architectes-urbanistes. Les principales conclusions étaient les suivantes :

1. Début des livraisons Fin 2015
2. Rythme de construction 200 logements par an mais rythme plus soutenu envisageable les premières années en cohérence avec la planification faite pour le rythme de construction rive droite.
3. La zone au débouché du pont sera la première à se développer, les parcelles situées le long des voiries déjà viabilisées étant identifiées comme pouvant être construites en premier.
4. A horizon 2018-2020, 2 scénarii de développement de la zone sont envisagés :
 - a. Dans la zone Soferti car le foncier est maîtrisé par la ville
 - b. Le long du fleuve compte tenu de l'amorce du processus de construction au débouché du pont

Les calculs ont été menés à partir de ces hypothèses et l'ensemble des restitutions faites en groupe de travail et en Atelier (Février, Mars et Avril 2013) étaient basées sur ces hypothèses.

2.3.3. PHASAGE DEFINITIF

L'ensemble de l'étude est basée sur la dernière hypothèse de phasage transmise par la Ville de Bordeaux le 13 mai et synthétisée sur la planche de la page suivante.

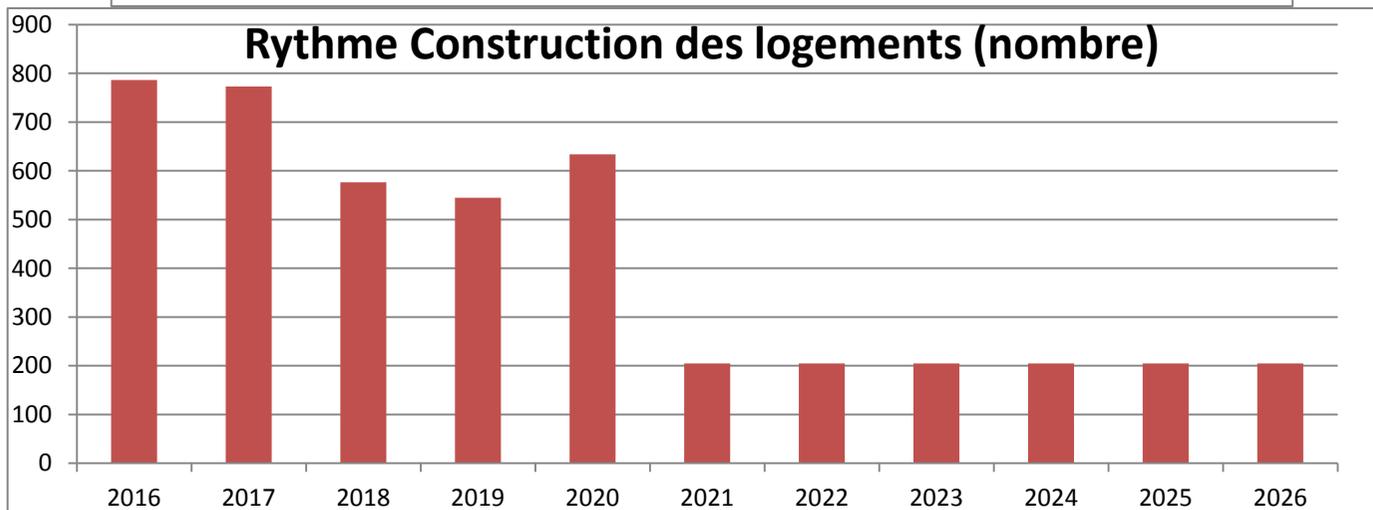
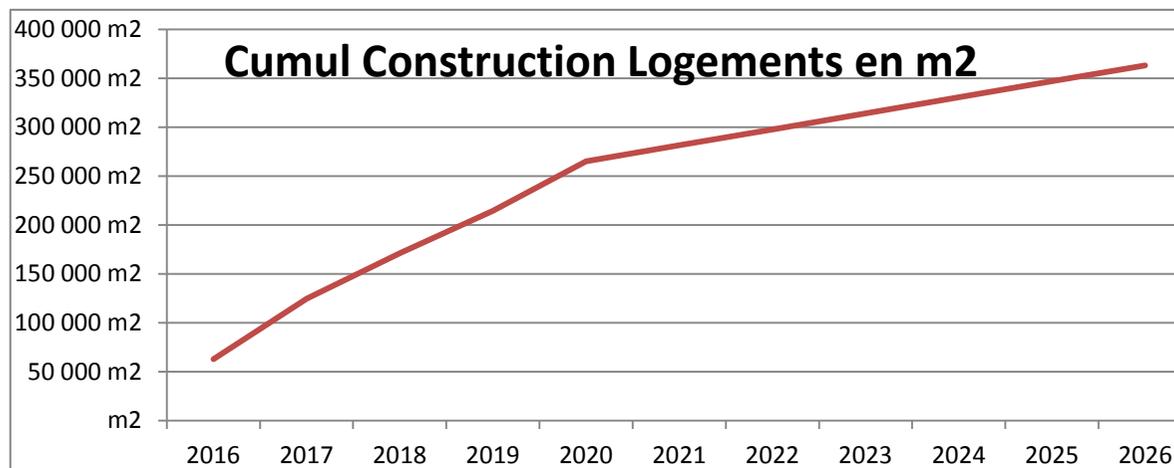


Année potentielle de raccordement

	2016
	2017
	2018
	2019
	2020
	2021-2025

2.3.4. SYNTHÈSE

Compte tenu de l'importance des logements dans le programme (61%) et du fait que les seules informations relatives au rythme de construction concernent ces mêmes logements, c'est la construction de logements qui a été choisie pour illustrer l'évolution dans le temps du programme de construction (graphes ci-dessous)



3. BESOINS THERMIQUES

3.1. PREAMBULE

Pour effectuer un pré-dimensionnement du réseau de chaleur et des sources d'énergie associées, il convient de statuer sur :

- La consommation prévisionnelle
- La puissance à installer

3.2. CONSOMMATION PREVISIONNELLE

L'étude Pré-Opérationnelle Energie menée par OASIIS pour l'opération Brazza Nord d'Avril 2012 a établi les règles de calculs des besoins en chauffage et en Eau Chaude Sanitaire (ECS).

Synthétiquement, on peut rappeler que les besoins en chauffage ont été calculés à partir de la table des Degrés Jours Unifiés de Bordeaux, avec les hypothèses suivantes :

- Période de chauffage du 01 Octobre au 01 Mai
- Température intérieure de consigne à 19°C
- Application RT2012 pour les bâtiments construits avant 2020
- Application RT2020 pour les bâtiments construits après 2020

Et que les besoins en ECS ont été calculés à partir des températures d'eau froide mensuelles de Bordeaux, avec les hypothèses suivantes :

- Température ECS 60°C
- Besoin moyen ECS 80l/j par logement

L'ensemble de ces éléments nous ont conduit à utiliser pour la présente étude, les ratios suivants :

Besoin en Chauffage	Avant 2020	Après 2020
Logement	25 kWh/an/m2	20 kWh/an/m2
Bureau	20 kWh/an/m2	15 kWh/an/m2
Commercial	45 kWh/an/m2	35 kWh/an/m2
Activité Economique	45 kWh/an/m2	35 kWh/an/m2
Equipements	45 kWh/an/m2	35 kWh/an/m2
Besoin en ECS	Avant 2020	Après 2020
Logement	22 kWh/an/m2	22 kWh/an/m2
Bureau	6 kWh/an/m2	6 kWh/an/m2

NB. L'hypothèse prise en compte est que 100% des projets de construction seront raccordés.

3.3. PUISSANCE A INSTALLER

Pour ce qui concerne la puissance à installer, en appliquant le ratio usuel de 30W au m2, on obtient une puissance totale à installer de **17.8 MW**.

Cette puissance sera distribuée vers des sous-stations de différentes tailles :

- Inférieure ou égale à 50KW – Quantité 8
- 50KW à 150KW– Quantité 17
- 150KW à 350KW– Quantité 33
- 350KW à 750KW– Quantité 7
- 750KW à 1500KW– Quantité 3

3.4. BILAN

Sur la base du scénario d'évolution de la construction décrit au paragraphe 2.3.3 , on obtient les surfaces suivantes :

CONSTRUCTION	Avant 2020	Après 2020
Logement	249 820 m2	113 488 m2
Bureau	74 965 m2	960 m2
Commercial	17 014 m2	m2
Activité Economique	54 213 m2	18 995 m2
Equipements	42 939 m2	21 262 m2

Qui conduisent aux besoins bruts au terme de l'opération Brazza Nord de :

- 16 575 MWh pour le chauffage
- 8 769 MWh pour l'ECS.

Une marge de 15% (Surconsommation, perte réseau ...) a été prise pour conduire au besoin final de **19 000 MWh/an** pour le chauffage et de **10 000 MWh/an** pour l'ECS.

NB : Un recensement des consommateurs potentiels de proximité a également été fait. Des rencontres avec les industriels CNB & Sud-Ouest ont eu lieu. Il semble que Sud-Ouest ait un besoin potentiel de l'ordre de 1 590 MWh par an.

Sud-Ouest aurait pu être intéressé par un raccordement, mais à condition que ce dernier se fasse en 2014 compte tenu de la vétusté actuelle de la chaudière en passe d'être remplacée.

4. ARCHITECTURE DU RESEAU DE CHALEUR

4.1. PRINCIPE

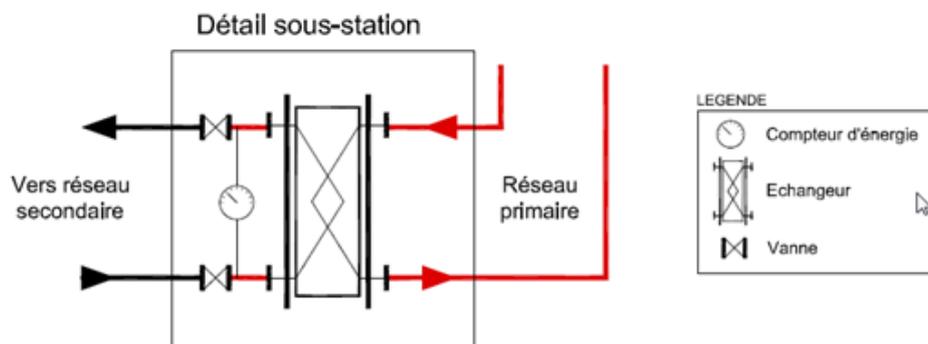
Le réseau de chaleur est constitué (suivant le croquis ci-dessous):

- D'unité de production de chaleur
- D'un réseau primaire de distribution circulant sous voiries publiques ou privées
- De sous-stations alimentant les différentes constructions



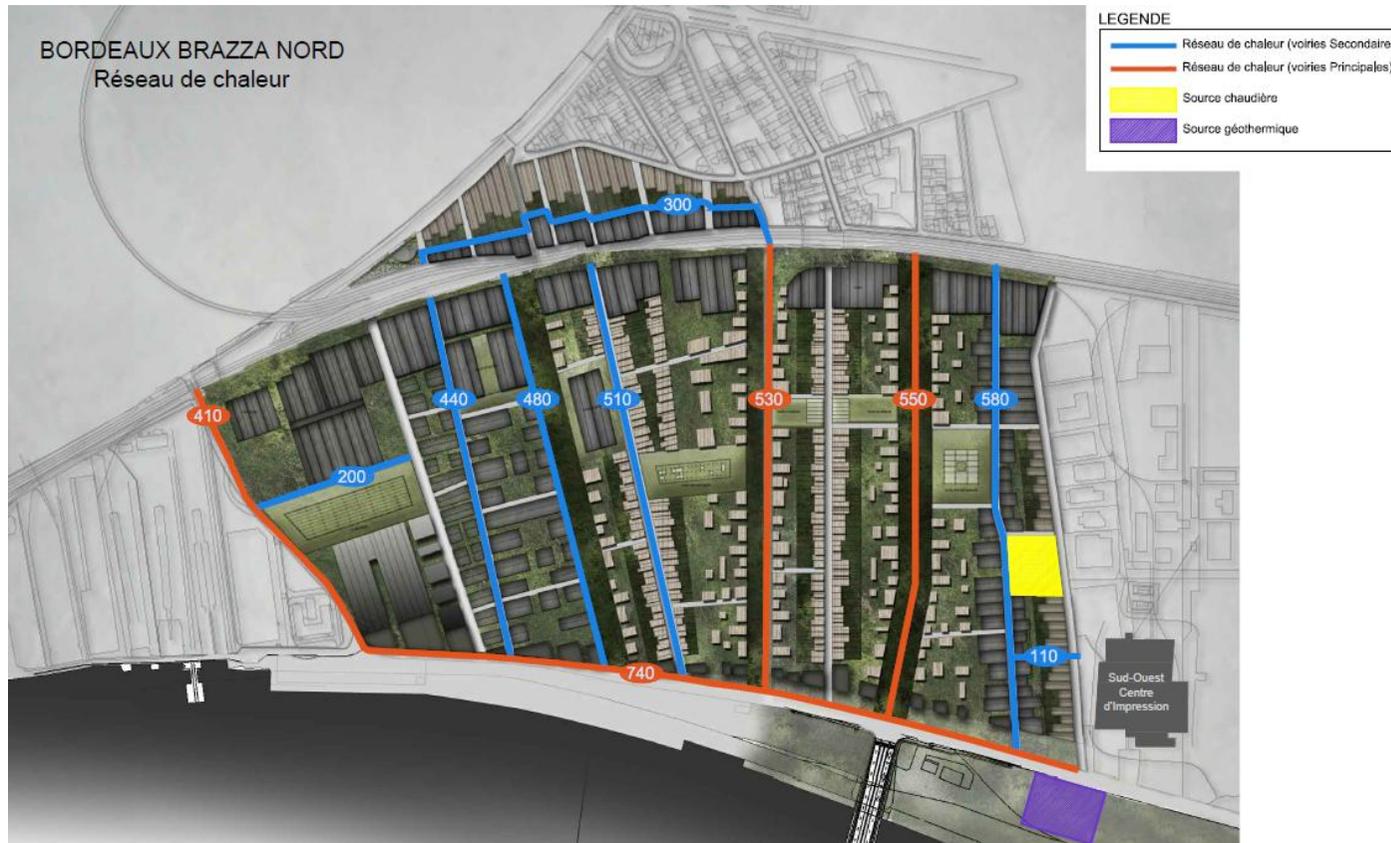
Source ADEME

Note : La sous station marque l'interface entre le prestataire et l'utilisateur qui est en charge de la mise en œuvre des réseaux secondaires (suivant le principe ci-dessous)



4.2. DEPLOIEMENT DU RESEAU

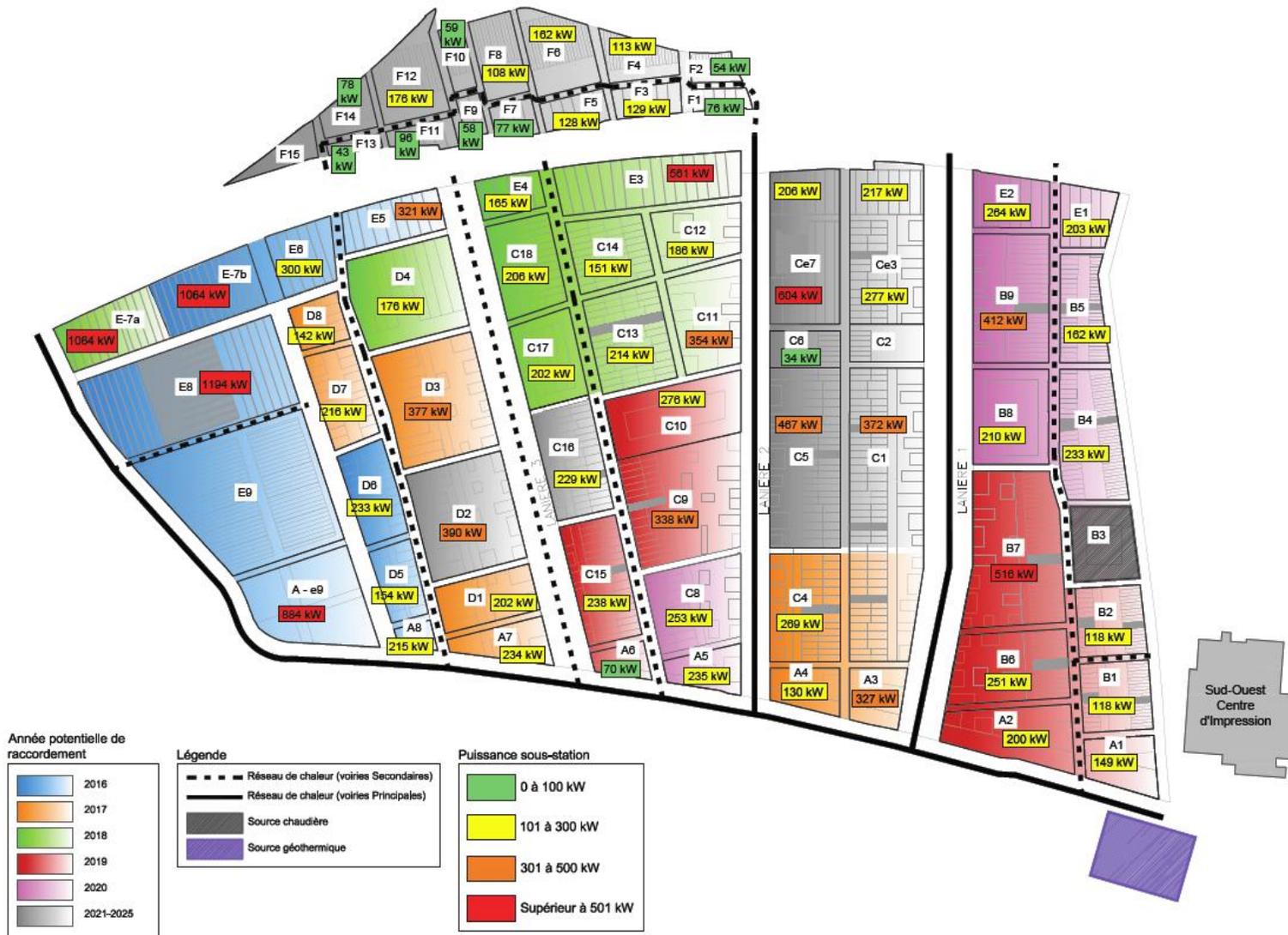
Dans le cadre de l'opération Brazza, il apparaît pertinent de développer le réseau à partir d'un tracé périphérique (le long du fleuve et dans la rue Chaigneau), complété par des « antennes » desservant chacun des îlots suivant la représentation ci-dessous.



Si le réseau périphérique en liaison avec la ou les unité(s) de production de chaleur est mis en œuvre dès le début de l'opération, les « antennes » seraient elles développées au fur et à mesure de l'avancement du projet de construction pour atteindre à la fin de l'opération un mètre total de réseau de 5,4km environ.

4.3. IMPLANTATION SOUS-STATIONS

Les sous-stations seraient elles implantées à proximité des antennes dans chacun des flots à desservir suivant l'illustration ci-dessous :



4.4. SCENARII ETUDIES

Il a été convenu dans le groupe de travail de travailler sur les 2 scénarii suivants :

1. Production d'énergie basée majoritairement sur un forage géothermique, associé à une chaudière gaz pour l'appoint et le secours.
2. Production d'énergie basée majoritairement sur une chaudière biomasse, associée à une chaudière gaz pour l'appoint et le secours.

Dans le cadre de ces hypothèses, les sources d'énergie pourraient être implantées :

1. Dans le parc aux Angéliques, pour ce qui concerne le puits géothermique, ne mobilisant pas foncier constructible.
2. Sur l'îlot B3i, pour ce qui concerne les chaudières, compte tenu d'un foncier maîtrisé et d'une proximité à une voirie importante pour l'approvisionnement en combustible.



LEGENDE

	Réseau de chaleur (voiries Secondaires)
	Réseau de chaleur (voiries Principales)
	Source chaudière
	Source géothermique

5. FAISABILITE TECHNIQUE

5.1. DIMENSIONNEMENT

Sur la base des besoins (cf paragraphe 3) et en raisonnant sur la globalité de l'opération de construction, la puissance à installer est **de 18.8 MW**.

Cette puissance à installer se décline suivant les deux solutions de la façon suivante :

Cas de la Géothermie :

- Puits Géothermique + PAC pour une puissance de **5.4MW**
- Chaudière Gaz pour une puissance de **13.4MW**

Deux aquifères du Cénomano-Turonien sont déjà exploités sur Bordeaux. Il est raisonnable de penser qu'une eau entre 45 et 50°C serait disponible à un débit de l'ordre de 150m³/h. Sur la base de ces hypothèses (qui devront être confirmées par des études spécifiques), en associant à l'installation géothermique des pompes à chaleur de COP 4 on obtient un gisement potentiel de puissance de l'ordre de 5.4MW.

Dans ces conditions techniques, avec la flexibilité des pompes à chaleur en cascade, on peut escompter couvrir grâce à la géothermie 60% des besoins totaux; le reste des besoins étant couverts par la chaudière gaz.

On obtient donc la répartition suivante :

Géothermie	17 400 MWh
Gaz	11 600 MWh
Total	29 000 MWh

Cas de la Biomasse :

- Chaudière Biomasse pour une puissance de **9.4MW**
- Chaudière Gaz pour une puissance de **9.4MW**

Une chaudière bois dimensionnée à 50% de la puissance installée nécessaire permet de couvrir 85% des besoins totaux les mois de fonctionnement; le reste des besoins étant couverts par la chaudière gaz.

On obtient donc la répartition suivante :

Bois	21 317 MWh
Gaz	7 683 MWh
Total	29 000 MWh

5.2. PHASAGE

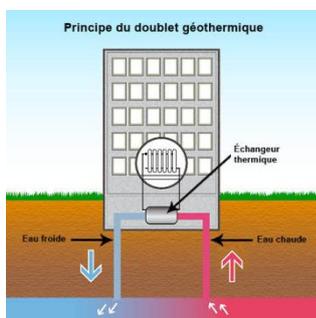
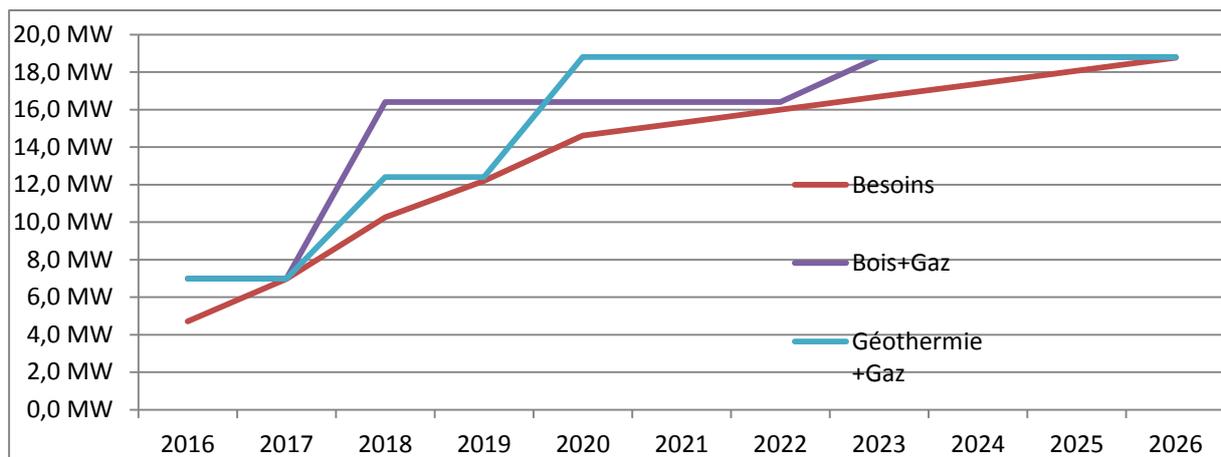
Compte tenu de l'étalement dans le temps du programme de construction, il est nécessaire de prévoir également un échancier pour la mise à disposition de la puissance énergétique.

Cas de la Géothermie :

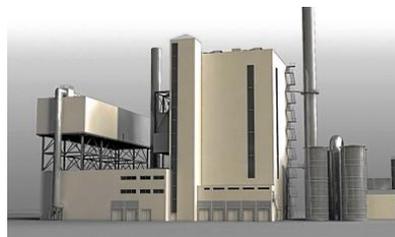
- La première période (2015-2018) est une période de transition au cours de laquelle l'unique source d'énergie serait le Gaz. Pendant cette période, l'installation géothermique serait en cours de réalisation.
- A partir de 2018 : Fonctionnement grâce à la géothermie avec complément et secours gaz.
- 2020 : Mise en place d'une seconde tranche de chaufferie gaz

Cas de la Biomasse :

- La première période (2015-2018) est une période de transition au cours de laquelle l'unique source d'énergie serait le Gaz. Pendant cette période, l'installation biomasse serait en cours de réalisation.
- A partir de 2018 : Fonctionnement grâce à la chaudière Biomasse avec complément et secours gaz.
- 2022 : Mise en place d'une seconde tranche de chaufferie gaz



Mise en Œuvre des sources énergétiques



6. COMPARATIF TECHNIQUE DES SOLUTIONS

6.1. POURCENTAGE ENR

Cas de la Géothermie :

Le pourcentage d'EnR serait de 60%.

Cas de la Biomasse :

Le pourcentage d'EnR serait de 70%.

6.2. EMISSION CO2

Cas de la Géothermie :

La quantité de CO2 émise au kWh consommé serait de : 81 grammes

Cas de la Biomasse :

La quantité de CO2 émise au kWh consommé serait de : 62 grammes

Ces résultats placent les 2 solutions dans la même catégorie (de 50 à 100g/kWh). L'estimation a été faite sur la base des émissions unitaires suivantes :

Bois	0,00 Kg/kWh
Gaz	0,23 Kg/kWh
Electricité	0,11 Kg/kWh

6.3. PERENITE DE LA RESSOURCE & STABILITE DES PRIX

Les solutions s'appuient sur un appui & secours gaz et demeurent à ce titre, tributaires dans le même ordre de grandeur de la ressource Gaz.

Il est très difficile d'effectuer une projection avec évolution du prix de l'énergie (compte tenu de l'incertitude qui pèse sur cette dernière, tant au niveau du gaz, de l'électricité et du bois).

On doit néanmoins considérer que la partie strictement géothermique est de ce point de vue plus stable.

6.4. IMPACT URBAIN

Cas de la Géothermie :

Le doublet géothermique nécessite une emprise au sol en phase travaux de 80mx60m environ puis en phase exploitation de 20mx20m; l'accès aux engins pour les grosses opérations de maintenance devant être conservé. C'est pourquoi, une zone aménagée au sein d'un parc ou à défaut d'un parking est bien adaptée.

La chaudière gaz complémentaire nécessite elle une emprise foncière de quelques centaines de m2 et disposera d'une cheminée d'une hauteur de 25m environ.

Cas de la Biomasse :

La construction d'une chaudière Biomasse et de sa chaudière gaz associée nécessite une emprise foncière de l'ordre de 5000m² avec une connexion sur une voirie importante pour l'approvisionnement en combustible.

Les chaudières Bois & Gaz seront équipées de cheminées d'une hauteur de 25m environ.

Lors des mois les plus froids, il convient de prévoir une livraison quotidienne de 2 à 3 camions de capacité 80m³ (Calcul basé sur un PCI de 2760 kWh/t, une masse volumique de 300Kg/m³)

6.5. MISE EN OEUVRE

Cas de la Géothermie :

Compte tenu des délais d'instruction, des études à mener et de la durée du chantier, on peut raisonnablement estimer le délai total de mise en œuvre d'un doublet géothermique à **36 mois minimum**.

Cas de la Biomasse :

La construction d'une chaudière Biomasse est assujettie à l'obtention d'un permis de construire d'une autorisation d'exploiter (à ce titre un dossier ICPE doit être instruit). On peut donc raisonnablement estimer le délai global de l'opération (Etudes, Instruction, Construction) à **24 mois minimum**.

NB :

Dans les 2 cas, il conviendra de passer par une phase transitoire consistant à utiliser des chaudières mobiles au gaz dont le délai de mise en œuvre n'est pas sur le chemin critique, ces chaudières étant installées au fur et à mesure de l'avancement des travaux du réseau et des sous stations.

7. COMPARATIF ECONOMIQUE DES SOLUTIONS

7.1. INVESTISSEMENT

Les estimations qui suivent sont basées sur l'extrapolation de coûts de réalisation d'opérations similaires mise en œuvre dans les 3 dernières années, valeur au premier trimestre 2013. Les coûts annoncés correspondent aux montants de travaux, ils n'incluent pas les honoraires liés aux maîtrises d'œuvre associées.

Investissement commun aux 2 solutions :

Il convient de réaliser 2 240ml de réseau sous voiries principales et 3 160 ml de réseau sous voiries secondaires. Il convient également de mettre en œuvre près de soixante-dix sous-stations.

L'ensemble représente un **investissement de 5 795 000€**.

Cas de la Géothermie :

Il convient de forer un doublet à 1000m de profondeur, de mettre en œuvre un ensemble de pompes à chaleur et de distribution hydraulique ainsi qu'une chaudière gaz et les infrastructures nécessaires.

L'ensemble représente un **investissement de 6 900 000€**.

Cas de la Biomasse :

Il convient de construire une chaudière Biomasse et une chaudière gaz avec toutes les infrastructures périphériques nécessaires (Bâtiment, VRD, ...)

L'ensemble représente un **investissement de 5 825 000€**.

7.2. COÛTS D'EXPLOITATION ET ENTRETIEN

7.2.1. ENERGIE (R1)

Les estimations qui suivent sont basées sur les coûts unitaires d'énergie communiqués par la Ville de Bordeaux à savoir Gaz : 62 € / MWh TTC & Electricité : 105 € / MWh TTC. Pour ce qui concerne le bois, un prix moyen de 24.8 € / MWh HT a été utilisé. Enfin, les consommations ont été calculées à partir de rendements théoriques des chaudières de 95% pour le gaz et 87% pour le bois.

Cas de la Géothermie :

Seule la consommation de gaz est prise en compte dans le poste Energie (l'électricité étant dans le poste R21). Sur la base des consommations estimées du paragraphe 5.1 :

La consommation de gaz représente un **coût annuel de 632 987€**.

Cas de la Biomasse :

Sur la base des consommations estimées du paragraphe 5.1 :

Le poste combustible représente un **coût annuel de 1 026 896€**.

7.2.2. ENTRETIEN ET CONDUITE (R21, R22 & R23)

Les estimations qui suivent sont basées sur l'extrapolation de coûts d'entretien d'opérations similaires mise en œuvre dans les 3 dernières années, le coût de l'électricité étant basé sur les consommations estimées du paragraphe 5.1.

Cas de la Géothermie :

Le poste Entretien & Conduite représente un **coût annuel de 554 640€**.

Cas de la Biomasse :

Le poste Entretien & Conduite représente un **coût annuel de 226 345€**.

NB L'écart entre les 2 solutions s'explique par la consommation d'électricité plus importante dans le cas de la géothermie (PAC).

7.2.3. GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT (R23)

Les estimations qui suivent sont basées sur l'hypothèse d'un coût de gros entretien et de renouvellement correspondant à un montant de 5% de l'investissement du gros matériel (Chaudières, Pompe à Chaleur, Pompes)

Cas de la Géothermie :

Le poste Gros entretien représente un **coût annuel de 185 000€**.

Cas de la Biomasse :

Le poste Gros entretien représente un **coût annuel de 147 500€**.

7.3. SUBVENTIONS

Un rendez-vous avec l'Ademe a été organisé le 17 Avril en présence de Mrs Aufaure, Mestdagh et Bodin.

Si l'existence du fond chaleur est bien confirmée pour 2013, rien n'est acquis pour les années suivantes. Les règles de calculs ont également changé (Document du 13 Mars 2013), elles conduisent aux montants suivants :

Cas de la Géothermie :

Etude **au cas par cas** sans minimum garanti mais avec un plafonnement à 165€/tep 20 ans EnR dans le cas d'utilisation de pompes à chaleur soit 3 000 000€ maxi.

Subvention pour réseaux plafonnée à 286€/ml soit 1 544 400€.

Cas de la Biomasse :

Subvention pour Chaufferie entre 750 000€ et 1 200 000€

Subvention pour réseaux plafonnée à 500 000€.

Important : Les interlocuteurs de l'Ademe ont précisé que l'instruction des dossiers est basée sur des projections à un maximum de 5 ans. Il n'est pas possible à ce jour pour eux de considérer l'opération dans sa globalité (moment où l'équilibre est le meilleur). C'est pourquoi, le calcul de l'amortissement (R24) dans le paragraphe qui suit, repose sur l'hypothèse d'absence de subvention de l'Ademe.

7.4. AMORTISSEMENT(R24)

L'amortissement annuel a été calculé sur la base du remboursement sur **20 ans** au taux de **4.4%** (4% + marge de 0.4%) de la totalité des investissements à réaliser (§ 7.1).

Cas de la Géothermie :

Le poste Amortissement représente un **coût annuel de 967 054€**.

Cas de la Biomasse :

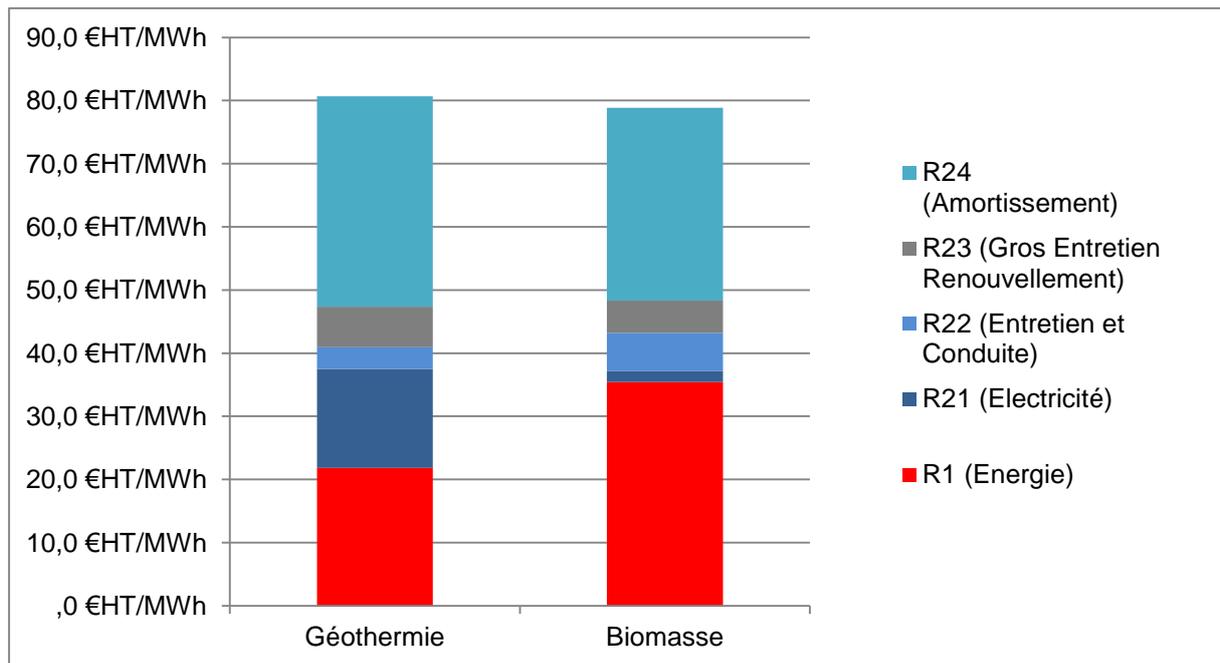
Le poste Amortissement représente un **coût annuel de 885 577€**.

7.5. SYNTHESE

Le bilan se présente de la façon suivante :

	Géothermie + Chaudière Gaz	Biomasse + Chaudière Gaz
Coût d'Exploitation & Entretien	1 372 628 €	1 400 741 €
Fourniture Energie	632 987 €	1 026 896 €
Conduite & Exploitation	554 640 €	226 345 €
Gros Entretien	185 000 €	147 500 €
Amortissement de l'investissement	967 504 €	885 577 €
TOTAL:	2 340 132 €	2 286 318 €
Prix de revient au MWh:	81 €HT/MWh	79 €HT/MWh
Investissement	12 695 000 €	11 620 000 €

La consolidation de l'ensemble des coûts donne l'histogramme suivant :



Important : Ces montants sont des montants bruts (**hors marge des prestataires**)

Pour mémoire, le prix **moyen** du MWh distribué en France via un réseau de chaleur en 2012 était de **60 €HT** (Source Amorce) avec une dispersion allant de 25€HT/MWh à 120€HT/MWh.

8. ALTERNATIVE DES « HAUTS DE GARONNE »

Il existe un réseau de chaleur qui s'étend sur les communes de Lormont, Cenon et Floirac. Ce réseau de chaleur est exploité par délégation pour l'usine et par subdélégation pour le réseau (VEOLIA, DALKIA).

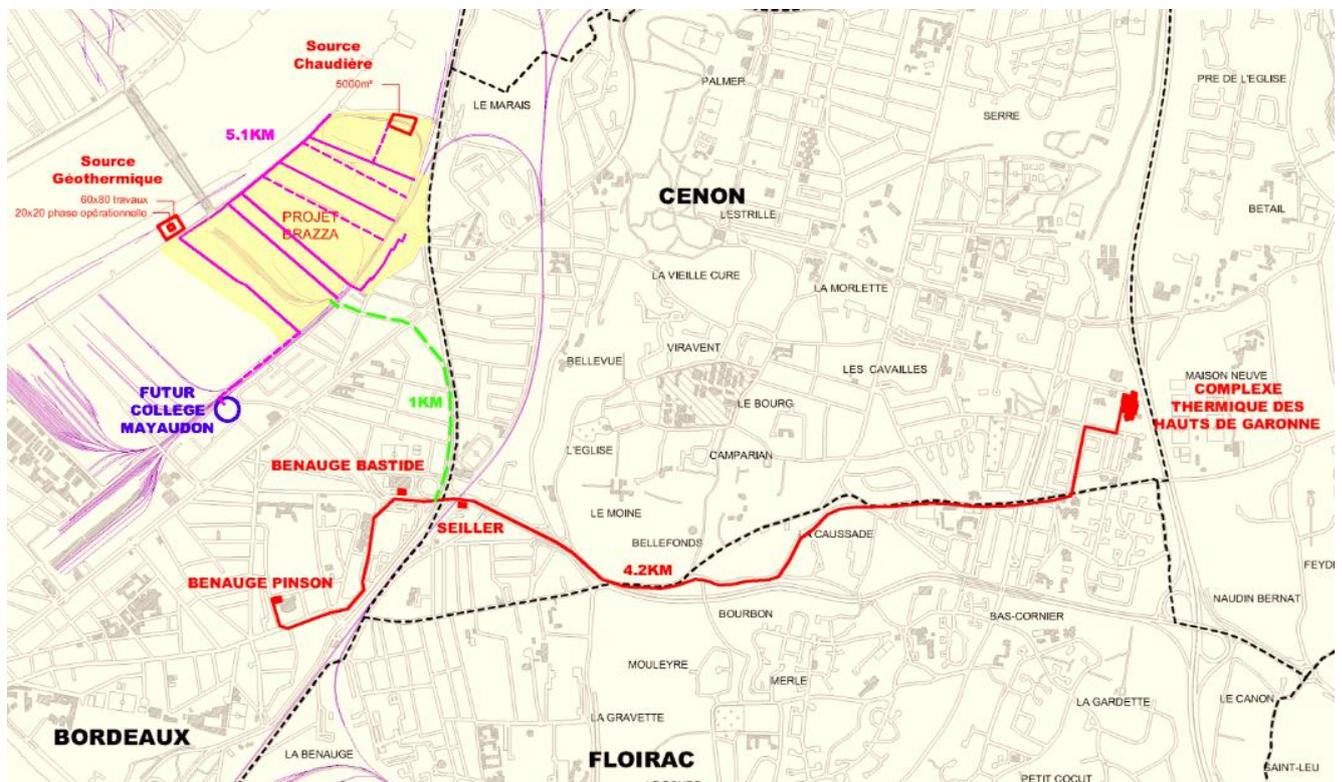
La puissance totale du réseau est de l'ordre de **100 MW** en provenance de différents équipements:

- Les échangeurs de l'UIOM (au nombre de 2), puissance = 25 MW
- La cogénération par turbine à gaz, puissance = 8 MW
- Les chaudières de Cenon (au nombre de 2), puissance = 38 MW,
- Les chaudières de Lormont (au nombre de 2), puissance = 20 MW,
- Les chaudières de secours de Lormont et mobiles), puissance = 8 MW

Une extension est actuellement en cours de réalisation pour alimenter l'unité gériatrique du CHU et l'UGCAM ainsi que la cité Carriet. Dans le même temps, la construction d'une chaufferie d'appoint bois / gaz (6 MW) sur la commune de Lormont (Chaufferie « Les Akènes ») vient d'être lancée dans la perspective d'une potentielle substitution de la biomasse aux déchets en tant que combustible de base.

Connexion à Brazza :

Une extension de ce réseau pour desservir Brazza est tout à fait réalisable techniquement. Un tracé (cf illustration ci-dessous), d'une longueur totale de d'environ 4km représenterait pour l'opération Brazza un investissement de l'ordre de 5 000 000€.



On notera que ce tracé permettrait au-delà de Brazza de desservir d'autres zones comme Benauge ou Bastide Niel.

Caractéristiques Principales du Réseau Actuel:

- Puissance disponible : entre 22 et 37 MW (nettement supérieure au besoin Brazza)
- Taux EnR actuel : 74%
- Prix moyen du MWh : moins de 45 € HT

Ces caractéristiques font de cette alternative une solution particulièrement pertinente. Ces principaux avantages, pour l'opération Brazza sont :

1. Prix attractif du MWh (Hors coût de raccordement)
2. Aucun impact Urbain, ni de mobilisation de foncier nécessaire.
3. Simplicité de mise en œuvre très favorable pour l'ajustement au planning serré et fluctuant.
4. Taux d'EnR élevé : 74%

Plus largement, à l'échelle du territoire, cette solution prend encore plus de sens.

Une difficulté doit malgré tout être levée ; ce réseau est actuellement en DSP sous responsabilité de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Une investigation juridique est donc nécessaire pour déterminer le mode opératoire pour son extension vers Brazza et bien en appréhender les conséquences éventuelles.

Il conviendra enfin de prendre en compte les coûts complémentaires : Raccordement au réseau existant (de l'ordre de 5 000 000€ pour la partie Brazza) et Déploiement réseau dans la zone Brazza (de l'ordre de 5 400 000€). En fonction de la nature du contrat, ces coûts pourront être intégrés sous forme d'amortissement au prix de vente de l'énergie ou gérés sous forme de ticket de raccordement.

9. SYNTHÈSE COMPARATIF

Dans le cadre de l'étude, il a été procédé à un comparatif préliminaire effectué au moyen d'une symbolique simple (+++ étant la note la plus performante)

	Géothermie + Chaudière Gaz	Chaudière Biomasse + Chaudière Gaz	Connection aux Haut de Garonne
Critères Economiques	+	+	++
Critères Environnementaux	+++	++	++
Taux de couverture EnR	60%	70%	74%
Emission CO2 & Particules	++	+	+
Pérenité de la ressource	++	+	+
Critères Impact Urbain	+	-	+++
Livraison Combustible		2 Camions de 80m3 par jour	
Evacuation Fumées	1 Cheminée 25m	2 Cheminées 25m	Aucun Impact Urbain
Immobilisation Foncier	100m2 +500m2	5000 m2	
Critères de Mise en Œuvre	+	++	+++
Complexité/Risque	Risque sur potentiel réel Géothermie	ICPE + PC + Construction: 24 mois	Travaux 6 mois
Délai Global de l'opération	36 mois mini pour puits		
Critères Juridico-Stratégiques	++	+	-
	Permet de concrétiser volonté de renforcer Géothermie sur Bordeaux		DSP actuelle sous périmètre CUB
Critères Territoriaux	+	+	++
	Opération limitée au périmètre Brazza	Opération limitée au périmètre Brazza	Mutualisation possible sur parcours vers Benauges, Bastide Niel, ...

10. CONCLUSIONS

10.1. PERTINENCE DU RESEAU DE CHALEUR

La solution du réseau de chaleur pour appréhender les problématiques de Chauffage et d'Eau Chaude sanitaire dans l'opération Brazza Nord est **pertinente**.

L'indicateur le plus souvent utilisé pour juger de l'efficacité d'un réseau donc de sa pertinence est la densité énergétique calculée en divisant la quantité de chaleur distribuée par la longueur du réseau.

Dans le cas de l'opération de Brazza, à l'issue de l'opération (horizon 2025) :

La densité énergétique sera de **5.4 MWh/ml** (=29000/5400)

Il est couramment admis, notamment par l'ADEME, que le seuil minimal est de 1.5 MWh/ml. On notera que l'octroi de subventions est souvent conditionné au dépassement de ce seuil.

10.2. CONCLUSIONS

Pour ce qui concerne les solutions Brazza autonome disposant de ses propres unités de production de chaleur, l'étude technico-économique a montré qu'il n'a pas de différence économique significative entre les 2 solutions étudiées (Base géothermie versus base Biomasse). Le choix entre ses 2 solutions devra donc se faire en considérant l'ensemble des critères de jugement (cf § 10.4).

Par ailleurs, il apparaît clairement que la solution consistant à se raccorder au réseau existant des « Hauts de Garonne » cumule un bon nombre d'avantages.

10.3. RESERVES - DIFFICULTES

On notera que cette étude reste une étude de niveau Faisabilité, il conviendra de mener des études plus précises pour tout ce qui concerne le dimensionnement et l'estimation des coûts.

Des investigations complémentaires doivent être menées pour confirmer la potentialité réelle de la géothermie sur le territoire concerné.

Enfin, une des difficultés principales réside dans l'incertitude sur le phasage dans le temps et l'espace du programme de construction de l'opération.

10.4. CRITERES DE CHOIX

Dans l'hypothèse d'un appel d'offre DSP ouvert techniquement, Il conviendra de finaliser et hiérarchiser les critères devant permettre d'effectuer le choix final. Un certain nombre de critères ont été listés par le groupe de travail. Il s'agit sans qu'ils soient hiérarchisés de :

- Tarif Final proposé aux usagers
- Coût potentiel pour la collectivité
- Impact urbain de la solution (foncier notamment)
- Impact environnemental (% de CO2 émis, taux ENR, intégration urbaine)
- Mix énergétique ou pas (Présence Géothermie ou non)
- Sensibilité aux variations prix de la ressource proposée
- Innovation/exemplarité de la solution proposée
- Critère de mise en œuvre (complexité/ risque de l'opération + délais)

Ville de Bordeaux

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

**Création et exploitation d'un réseau de chaleur
sur le secteur de projet urbain Brazza - Nord**

Programme de l'Opération

TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS	5
2.	DONNEES.....	6
2.1.	GENERALITES	6
2.2.	Programme de construction	7
2.3.	Voiries.....	10
2.4.	Phasage du projet.....	12
3.	CONTRAINTES DE L'OPERATION.....	14
3.1.	Réglementaires.....	14
3.1.1.	<i>Textes généraux.....</i>	<i>14</i>
3.1.2.	<i>Contraintes techniques « fluides »</i>	<i>14</i>
3.1.3.	<i>Contraintes techniques spécifiques</i>	<i>14</i>
3.2.	Besoins thermiques & Dimensionnement.....	15
4.	EXIGENCES TECHNIQUES DES PRODUCTIONS DE CHALEUR.....	16
4.1.	Implantation	16
4.2.	Source biomasse.....	16
4.2.1.	Généralités	16
4.2.2.	Puissance.....	17
4.2.3.	Combustible bois.....	17
4.2.4.	Fonctionnement.....	17
4.2.5.	Performances garanties	17
4.2.6.	Cendres	17
4.3.	Source géothermique	18
4.3.1.	Contexte	18
4.3.2.	Potentialité	18
4.3.3.	Fonctionnement.....	18
4.3.4.	Performances garanties	18
4.4.	Source gaz.....	18
4.4.1.	Puissance.....	18
4.4.2.	Fonctionnement.....	19
4.4.3.	Performances garanties	19
4.5.	Réseaux et sous stations.....	20

4.5.1.	Généralités	20
4.5.2.	Réseau de chaleur.....	22
4.5.3.	Sous-stations	22
4.5.4.	Fonctionnement.....	23
5.	EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES DES PRODUCTIONS DE CHALEUR.....	24
5.1.	Traitement des fumées	24
5.2.	Performances environnementales	24

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans le cadre de son projet urbain sur le secteur Brazza Nord, la Ville de Bordeaux souhaite mettre en place un réseau de chaleur, alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables afin d'optimiser les performances environnementales de la collectivité, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et réduire les coûts de l'énergie.

La Ville de Bordeaux a fait faire une étude de faisabilité technico-économique qui a conduit à la pertinence du déploiement d'un réseau de chaleur.

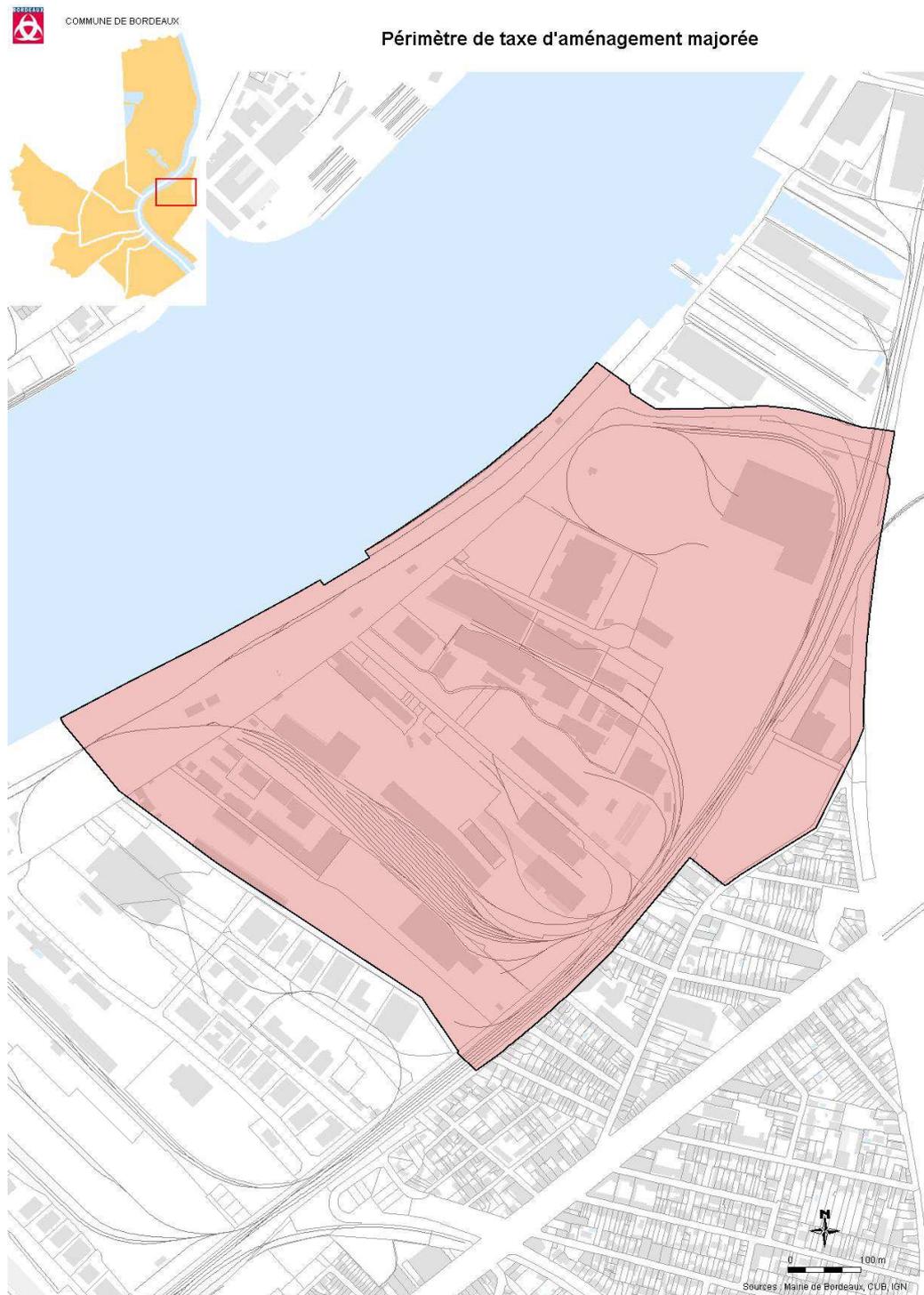
La Ville de Bordeaux souhaite maintenant confier, dans le cadre d'une délégation de service public sous forme concessive, l'exploitation du service public de chauffage urbain sur le secteur Brazza Nord, comprenant la création des infrastructures nécessaires (production de chaleur, station (chaufferie(s)), sous-stations, réseaux de distribution) et l'exploitation du réseau (entretien, suivi et renouvellement). Le réseau de chaleur et les productions de chaleur assureront une couverture des besoins pour le **chauffage** et **l'eau chaude sanitaire** de l'ensemble des surfaces construites du programme décrit dans les paragraphes qui suivent.

L'objet de ce document est de décrire techniquement le programme de l'opération afin de déterminer les performances à atteindre.

2.DONNEES

2.1. GENERALITES

Située rive droite au pied du pont Chaban Delmas, l'opération Brazza Nord s'étend sur un périmètre de 53 hectares.

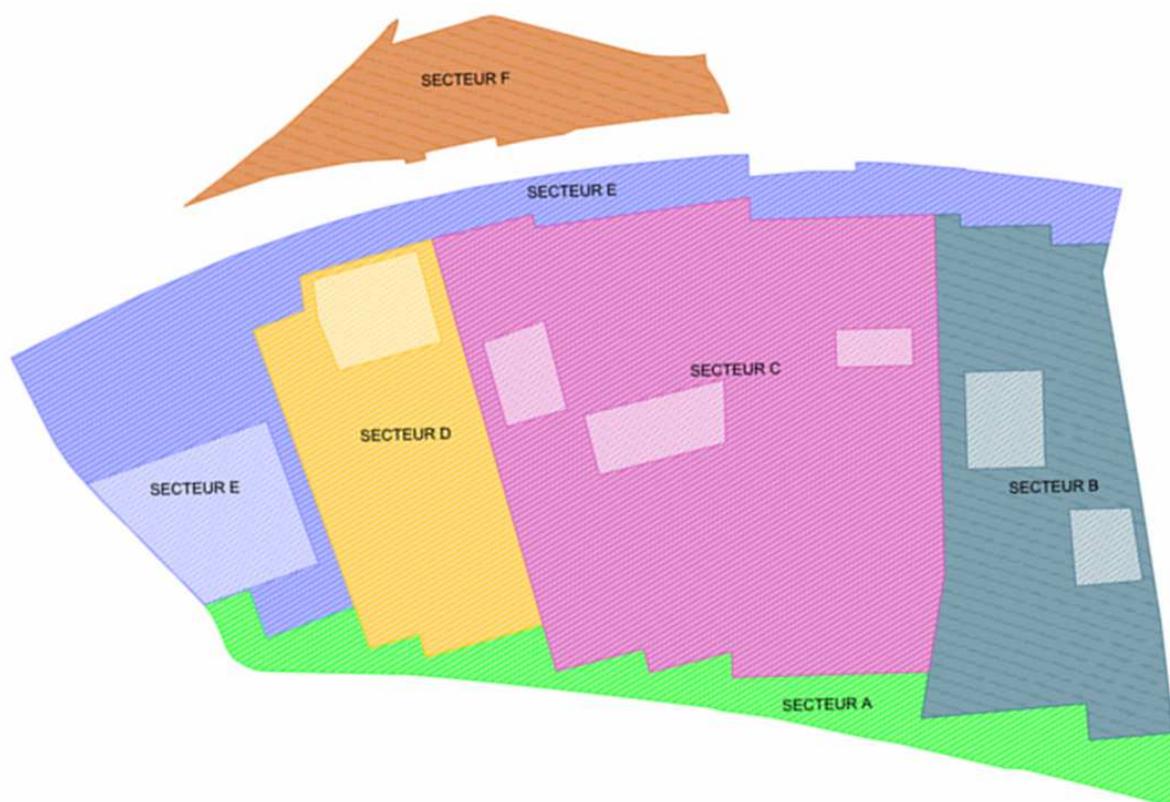


Périmètre de projet

2.2. PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'opération Brazza Nord prévoit la construction de 4 500 logements, près de 76 000m² de bureaux, 73 000m² d'activités diverses, 35 000m² de commerces, 2 groupes scolaires, 1 lycée, 1 crèche, 1 gymnase, 1 bibliothèque, les réserves de collections municipales et une déchetterie.

Le projet a été découpé par les architectes urbanistes en 6 zones (A, B, C, D, E, F) ; chaque zone est découpée en îlots pour un total de près de 70 îlots. La programmation est encore en phase d'évolution. Toute évolution significative sera transmise aux candidats.



Les tableaux qui suivent, précisent îlot par îlot, les surfaces SHON par typologie de construction.

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
A	A-1	3 665 m2	1 307 m2			
	A-2	5 284 m2	1 372 m2			
	A-3	8 761 m2	2 149 m2			
	A-4	3 332 m2	1 006 m2			
	A-5	6 889 m2	960 m2			
	A-6	1 815 m2	506 m2			
	A-7	6 000 m2	1 793 m2			
	A-8	6 394 m2	761 m2			
	A-e 9	18 420 m2	11 049 m2			

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
B	B-1	2 916 m2	864 m2	140 m2		
	B-2	2 916 m2	864 m2	140 m2		
	B-3					
	B-4	5 744 m2	1 728 m2	292 m2		
	B-5	3 646 m2	1 440 m2	329 m2		
	B-6	6 632 m2	1 440 m2	308 m2		
	B-7	12 413 m2	3 600 m2	1 203 m2		
	B-8					7 000 m2
	B-9	9 541 m2	3 168 m2	1 024 m2		

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
C	C-1a	12 409 m2				
	C-1b	12 409 m2				
	C-2					
	C-e3	9 248 m2				
	C-4	8 974 m2				
	C-5	15 553 m2				
	C-6					1 120 m2
	C-e7					20 142 m2
	C-8	8 422 m2				
	C-9	11 275 m2				
	C-10	m2				9 209 m2
	C-11	11 784 m2				
	C-12	6 199 m2				
	C-13	7 136 m2				
	C-14	5 041 m2				m2
	C-15	7 926 m2				m2
	C-16	7 626 m2				m2
	C-17	m2				6 747 m2
C-18	6 866 m2				m2	

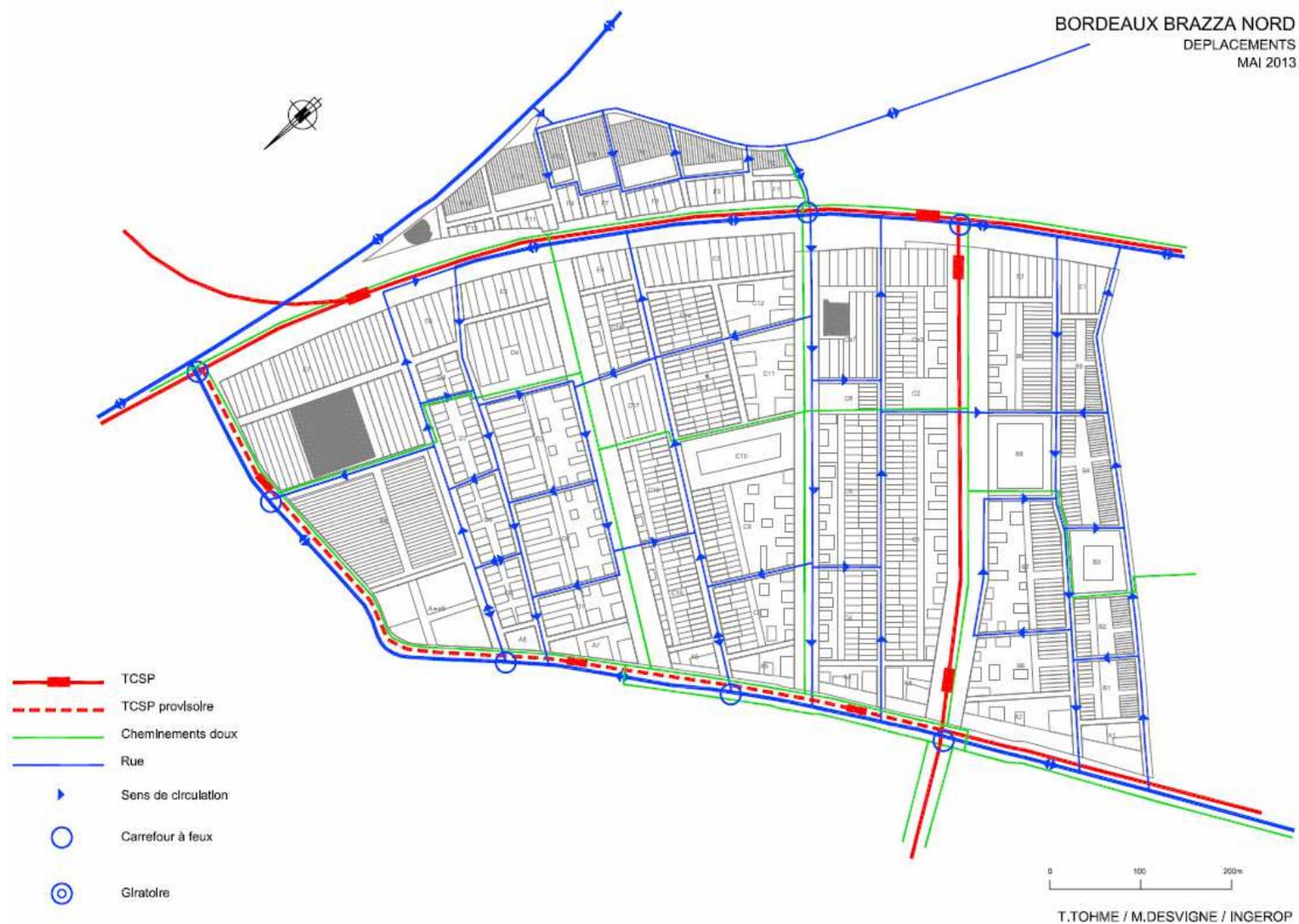
Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
D	D-1	6 371 m2		378 m2		
	D-2	12 204 m2		813 m2		
	D-3	12 118 m2		435 m2		
	D-4					5 874 m2
	D-5	1 728 m2	2 966 m2	425 m2		
	D-6	3 024 m2	3 955 m2	781 m2		
	D-7	2 592 m2	3 955 m2	638 m2		
	D-8	1 296 m2	3 116 m2	319 m2		

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
E	E-1	2 250 m2		4 501 m2		
	E-2	2 935 m2		5 871 m2		
	C-e3	4 814 m2		2 407 m2		
	C-e7	4 579 m2		2 289 m2		
	E-3	3 627 m2		7 254 m2		7 834 m2
	E-4	1 831 m2	1 831 m2	1 831 m2		
	E-5	3 571 m2		7 142 m2		
	E-6	3 333 m2		6 665 m2		
	E-7	7 270 m2	14 540 m2	14 540 m2		2 753 m2
	E-8	22 787 m2			17 014 m2	
	E-9					
A-e 9		11 557 m2				

Zone	Ilot	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	Equipements publics
F	F-1	843 m2		1 685 m2		
	F-2	1 798 m2				
	F-3	1 433 m2		2 866 m2		
	F-4	3 758 m2				
	F-5	1 424 m2		2 847 m2		
	F-6	5 393 m2				
	F-7	853 m2		1 706 m2		
	F-8	3 595 m2				
	F-9	645 m2		1 290 m2		
	F-10	1 961 m2				
	F-11	1 069 m2		2 137 m2		
	F-12	5 883 m2				
	F-13	477 m2		954 m2		
	F-14	2 615 m2				
	F-15					

2.3. VOIRIES

Le programme de construction s'appuiera sur un réseau de voiries tel que présenté dans l'illustration ci-dessous :



Ce réseau de voiries sera développé à partir du réseau existant présenté ci-dessous :

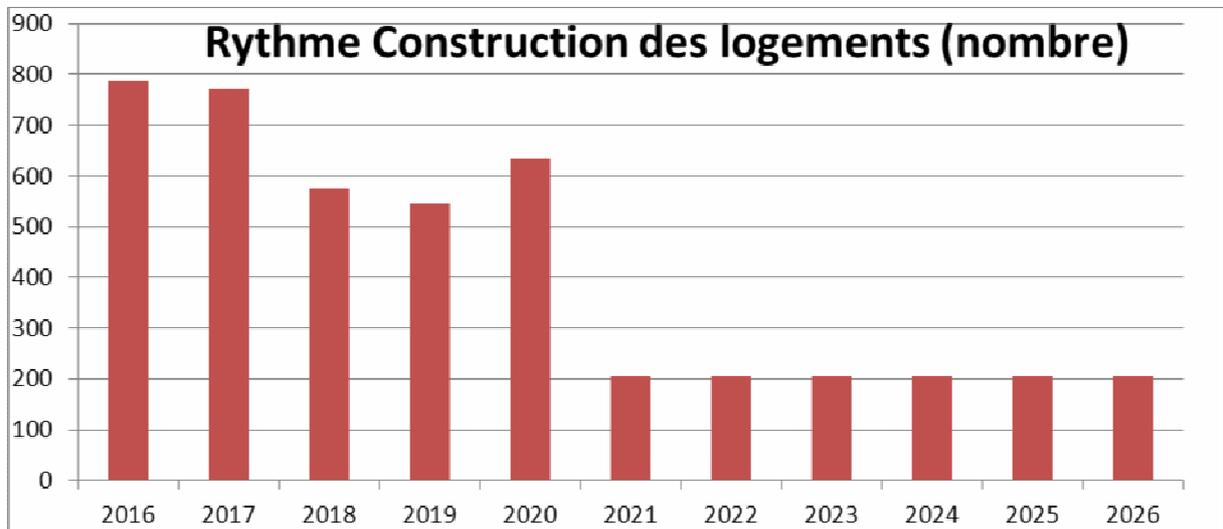
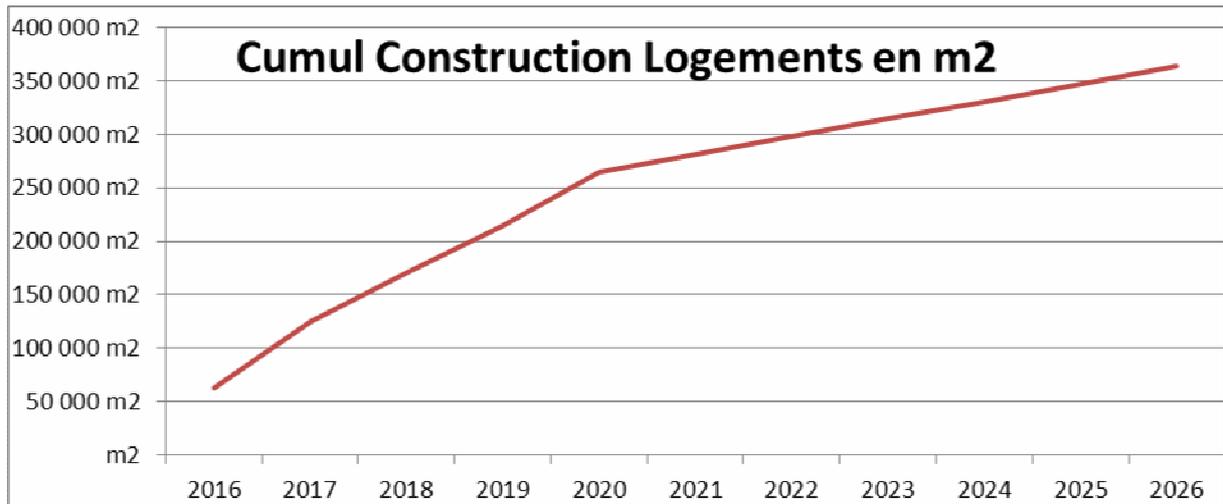
BORDEAUX BRAZZA NORD
VOIES EXISTANTES
MAI 2013



2.4. PHASAGE DU PROJET

Le réseau de chaleur devra être opérationnel avec l'arrivée des premiers emménageants au **1er Janvier 2016**. Son déploiement devra ensuite se caler avec l'avancement des livraisons du programme de construction.

Un phasage sur les 4 premières années (2016-2020) a été établi par l'équipe AMO d'architectes-urbanistes. Au-delà de 2020, on considérera une construction linéaire pour les 6 années qui restent. Ce phasage se traduit par une évolution de construction de logements suivant les graphiques ci-dessous :



Pour la globalité de l'opération, le phasage prévisionnel s'inscrit dans la vue situationnelle ci-dessous :



Les candidats fourniront avec leur réponse, un planning détaillé complet (Etudes, Autorisations réglementaires, Travaux, Mise en route & Mise au point) couvrant la durée totale de l'opération.

3.CONTRAINTES DE L'OPERATION

3.1. REGLEMENTAIRES

3.1.1. TEXTES GENERAUX

L'ensemble de la réglementation française applicable aux bâtiments publics est à prendre en compte et notamment :

- Le Code des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme
- Les Règlements de sécurité et Arrêtés complémentaires
- La Réglementation Sanitaire Départementale.
- Les Normes françaises.
- L'ensemble des publications de la Documentation Technique Unifiée (DTU)
- Le Code du Travail.
- La réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP).
- Le Décret du 1er Janvier 1978, relatif à la circulation des personnes handicapées.
- Le Décret N°95-20 du 9 Janvier 1995, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation.
- L'Arrêté du 9 Janvier 1995, relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.
- L'Arrêté du 25 juin 1997, relatif au niveau d'émergence du bruit.

3.1.2. CONTRAINTES TECHNIQUES « FLUIDES »

Le projet devra être en conformité avec les différents textes législatifs en vigueur ci-dessous; en particulier, ceux concernant les Services Publics et concédés, et notamment (liste non exhaustive) :

- La Loi n ° 74-908 du 29 octobre 1974, relative aux économies d'énergies
- L'Arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations de chauffage.
- L'Arrêté du 29 septembre 1977, relatif aux compteurs d'énergie thermique.
- L'Arrêté du 16 septembre 1998, relatif aux rendements minimaux des générateurs.
- L'Arrêté du 20 juin 1975, relatif à l'équipement et l'exploitation des installations thermiques en vue de réduire la pollution et d'économiser l'énergie (Circulaire d'application du 18 décembre 1977).
- L'Arrêté du 20 juin 1975, concernant les émissions atmosphériques.
- La sécurité des biens et des personnes selon les prescriptions de l'inspection du travail et les recommandations de la CRAM et du Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- Les réglementations et règles techniques des bureaux de contrôle, notamment la DRIRE.
- Les règles de l'art et les règles professionnelles.
- Le Décret du 14 novembre 1988, relatif à la protection des travailleurs dans les établissements mettant en jeu des courants électriques.
- La norme NFC 15100 "Exécution et entretien des installations de première catégorie".
- La norme NFC 13100 et additifs Postes électriques.

Le délégataire fera son affaire de l'obtention des différentes autorisations nécessaires à l'exécution de ses ouvrages.

3.1.3. CONTRAINTES TECHNIQUES SPECIFIQUES

Le projet devra être en conformité avec les différents textes législatifs en vigueur ci-dessous; (liste non exhaustive) :

- Le règlement Général des Industries extractives est ses décrets d'applications.
- Formulaire du Foreur, Technip, dernière édition
- Norme NFX10-999 d'avril 2007 relative à la réalisation des captages d'eau souterraine
- Le décret n°98-817 du 11 septembre 1998 et modificatifs relatifs aux rendements minimaux et à l'équipement de chaudières de puissance comprise entre 400 kW et 50 MW.
- Les Arrêtés du 25 juillet 1997 et du 10 août 1998, relatifs aux prescriptions générales applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Déclaration sous la rubrique 2910-A.

3.2. BESOINS THERMIQUES & DIMENSIONNEMENT

Les candidats devront déterminer la puissance thermique à installer pour la (ou les) production(s) de chaleur éventuelle (s) en prenant en compte :

- de la puissance nécessaire pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des futurs usagers par - 5 C° ;
- d'un taux de couverture maximal d'EnR sur une saison de chauffe complète (hiver + été).
- du DJU de 1 865 (Base trentenaire)
- d'une température de consigne de chauffage est fixée à 19°C. Ce niveau de température pourra être de 20 ou 21°C pour le chauffage de locaux ou bâtiments recevant des populations sensibles (jeunes enfants, séniors par exemple).

La station météorologique de référence est celle de Bordeaux.

Les constructions seront réalisées suivant l'application de la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

A titre indicatif, la puissance à installer a été évaluée dans l'étude de faisabilité à environ 18 MW (pour la totalité du programme de construction). Il convient de dimensionner la (ou les) production(s) de chaleur éventuelles(s) de façon à pouvoir :

- couvrir les appels de puissance en plein hiver,
- d'assurer un secours de la source principale,
- de disposer d'une modularité permettant de s'adapter au rythme de construction du programme.

Le candidat fournira une courbe monotone d'appel de puissance et le dimensionnement des sources de chaleur principales et d'appoint. Il justifiera ainsi le taux de couverture des besoins garanti.

4. EXIGENCES TECHNIQUES DES PRODUCTIONS DE CHALEUR EVENTUELLES

4.1. PREAMBULE

Pour ce qui concerne la fourniture de chaleur principale, une offre de base doit être réalisée et proposée par les candidats au regard des éléments décrits dans le présent document. Les candidats sont libres de proposer un ou plusieurs modèles basés sur une ou plusieurs solutions. Chaque proposition rendue par le candidat devra inclure le même niveau d'information (performances techniques, environnementale).

Dans l'hypothèse de la construction de nouvelle(s) unité(s) de production de chaleur, les paragraphes qui suivent décrivent les exigences spécifiques liées à une production de chaleur principale issue de la biomasse ou de la géothermie.

4.2. IMPLANTATION

La révision en cours du PLU (opposable fin 2015) prévoit une servitude de localisation sur la parcelle B3 afin de pouvoir y intégrer l'infrastructure nécessaire à la mise en œuvre de la (ou les) production(s) de chaleur, comme indiqué dans le plan annexé à la présente consultation. La parcelle représente une surface totale de 4 000m² dont 2 500m² seront mobilisables pour l'infrastructure potentielle.

Les candidats devront respecter le PLU en vigueur.

Dans le cas d'une production de chaleur géothermique, la zone du parc aux angéliques pourra également être utilisée, comme indiqué dans le plan annexé à la présente consultation.

4.3. SOURCE BIOMASSE

4.3.1. GENERALITES

Les travaux prévus par les candidats intégreront :

- La construction d'un bâtiment chaufferie et d'un silo de stockage.
- Les raccordements des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone) jusqu'à la chaufferie en prenant contact avec les différents gestionnaires ou concessionnaires concernés.
- Les aménagements extérieurs notamment l'aire de manœuvre qui permettra l'accès pour la livraison du bois en semi-remorque de 90 m³ et l'enlèvement des cendres.
- La mise en sécurité de l'ensemble par Portail, Clôtures, Eclairage de nuit et Vidéo surveillance.
- La construction des locaux nécessaires à la bonne conduite de l'installation : bureau, local de supervision, locaux sociaux pour le personnel, parking etc....

Un soin particulier sera porté :

- A l'impact visuel de l'ouvrage pour les riverains et son intégration dans l'environnement. Les candidats fourniront une esquisse architecturale et des plans et coupes de l'ensemble.
- Au traitement acoustique de la chaufferie. Le niveau de pression acoustique, résultant du fonctionnement simultané de l'ensemble des équipements de la chaufferie, ne devra pas dépasser les limites autorisées par la réglementation en vigueur (notamment à la circulaire du 21 juin 1976 et à l'arrêté du 25 juillet 1997 rubrique 2910, relatifs au bruit des installations). Le candidat devra expliciter les mesures prises visant à réduire les émissions sonores.

- A la minimisation des émissions de poussières lors des livraisons de bois et l'évacuation des cendres Le candidat devra expliciter les mesures prises visant à diminuer les émissions de poussières.

4.3.2. PUISSANCE

Les candidats effectueront un dimensionnement de la chaudière. A titre indicatif, la puissance à installer a été évaluée dans l'étude de faisabilité à environ 9 MW.

Les candidats pourront proposer éventuellement une construction par tranche pour mieux s'adapter à l'évolution du programme de construction.

4.3.3. COMBUSTIBLE BOIS

Le combustible utilisé pour la chaufferie sera constitué de bois "propres" (plaquettes forestières, connexes de scieries, bois d'élagage...), répondant à la définition de la rubrique 2910 A (installations de combustion) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement; le combustible bois devra être d'humidité de granulométrie homogène et sans impureté.

Les candidats seront tenus de joindre à leur offre le contrat de fourniture bois (qui sera annexé au contrat de concession) indiquant notamment :

- la durée du contrat,
- les caractéristiques physiques et énergétiques du combustible (nature, taux d'humidité moyen et fourchette mini/maxi, PCI moyen, granulométrie),
- les tonnages annuels prévisionnels
- la provenance des combustibles utilisés,
- les modalités de livraison du bois (type et capacité des camions) ;

Les candidats préciseront la capacité utile du stockage prévu et l'autonomie de fonctionnement cette dernière sera de 3 jours au minimum durant la période la plus froide.

4.3.4. FONCTIONNEMENT

Les candidats fourniront un synoptique de fonctionnement de la chaufferie ainsi qu'une description technique de l'ensemble des équipements proposés incluant type et marques.

Un zoom technique sera fait sur le pilotage et la régulation notamment sur la gestion de la bascule entre source principale et source d'appoint.

4.3.5. PERFORMANCES GARANTIES

Les candidats préciseront :

- La charge minimale garantie
- Le rendement global garanti, pour une charge globale allant du minimum technique à 100% de la puissance totale nominale installée.
- Pertes jaquette maximales à charge nominale.
- Le taux de disponibilité annuelle

4.3.6. CENDRES

La chaufferie sera équipée d'un système d'évacuation automatique des cendres et des poussières dans un local fermé. Les candidats préciseront la capacité utile du stockage prévu et l'autonomie de fonctionnement cette dernière sera de 1 mois au minimum durant la période la plus froide.

4.4.SOURCE GEOTHERMIQUE

4.4.1. CONTEXTE

Dans le cadre de sa volonté de développer l'utilisation de la géothermie sur son territoire, la Ville de Bordeaux a voté en Avril 2013 la délibération autorisant le dépôt de permis de recherche pour l'exploitation de la géothermie profonde sur la zone de Brazza.

Dans le cadre de ce permis de recherche, des études de faisabilité spécifiques vont être menées pour mieux cerner le potentiel géothermique dans la zone.

4.4.2. POTENTIALITE

Compte tenu du contexte bordelais, avant d'obtenir le résultat des études spécifiques, il est envisageable de prévoir l'exploitation des deux aquifères du Cénomano-Turonien à partir de doublet d'une profondeur d'environ 1000m.

Dans ces conditions, il est raisonnable de penser qu'une eau à 50°C environ est disponible à un débit de l'ordre de 150m³/h ; ce qui pourrait permettre, couplé à l'utilisation de pompes à chaleur à COP élevé, d'obtenir une puissance de près de 5.4 MW.

4.4.3. FONCTIONNEMENT

Les candidats ont toute latitude dans la conception de l'architecture de la solution, dans le choix des équipements à mettre en œuvre (notamment les pompes à chaleur) pour proposer une solution technique visant à maximiser l'utilisation de la source géothermale.

La solution technique proposée sera décrite sous forme d'un schéma de principe et d'une note descriptive de fonctionnement. Un zoom technique sera fait sur le pilotage, la régulation et la gestion du couplage entre source géothermale et la source d'appoint.

Conformément aux règles en vigueur, les installations seront équipées des appareils de mesure permettant le suivi en temps réel du débit, de la température d'eau, de la pression et des niveaux piézométriques.

4.4.4. PERFORMANCES GARANTIES

Les candidats préciseront :

- La charge minimale garantie
- Le rendement global garanti, pour une charge globale allant du minimum technique à 100% de la puissance totale nominale installée.
- Le taux de disponibilité annuelle

4.5. SOURCE GAZ

4.5.1. PUISSANCE

Les candidats effectueront un dimensionnement de la chaudière. A titre indicatif, la puissance à installer a été évaluée dans l'étude de faisabilité à environ 9 MW dans le cadre de la solution Bois et 12MW dans le cas de la solution géothermique.

Les candidats pourront proposer éventuellement une construction par tranche pour mieux s'adapter à l'évolution du programme de construction.

4.5.2. FONCTIONNEMENT

Les candidats fourniront un synoptique de fonctionnement de la chaufferie ainsi qu'une description technique de l'ensemble des équipements proposés incluant type et marques.

Un zoom technique sera fait sur le pilotage et la régulation notamment sur la gestion de la bascule entre source principale et source d'appoint.

4.5.3. PERFORMANCES GARANTIES

Les candidats préciseront :

- *La charge minimale garantie*
- *Le rendement global garanti, pour une charge globale allant du minimum technique à 100% de la puissance totale nominale installée.*
- *Pertes jaquette maximales à charge nominale.*
- *Le taux de disponibilité annuelle*

4.6. RESEAUX ET SOUS STATIONS

4.6.1. GENERALITES

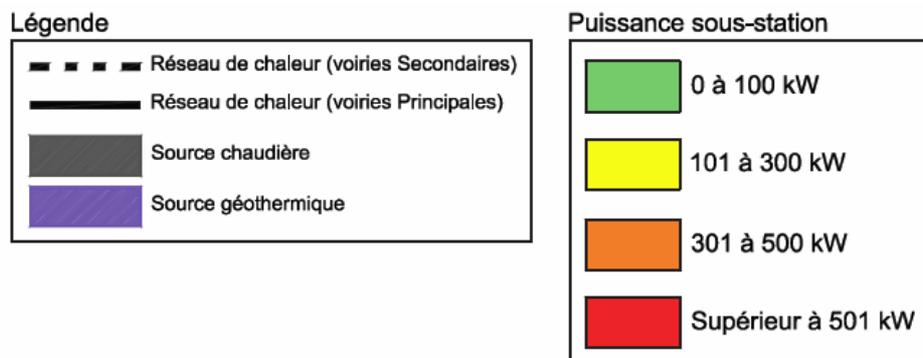
Les travaux prévus par les candidats intégreront :

- Le déploiement du réseau de chaleur primaire le long des voies publiques structurantes (voiries principales indiquées dans le plan ci dessous) incluant :
 - la réalisation des tranchées et la remise en état de la voirie (structure, revêtement, bordures, signalisation)
 - la fourniture et la pose des tuyaux isolés
 - la fourniture et la mise en œuvre de regards et chambres à vannes
- La fourniture, la pose et la mise en œuvre des équipements constituant les sous-stations

Il est précisé que:

- le déploiement du réseau de chaleur, primaire et secondaire, le long des voies privées réalisées par les opérateurs, sera assuré directement par les opérateurs, suivant les prescriptions du délégataire. Si l'opérateur le souhaite, il pourra confier le déploiement de ce réseau au délégataire ; pour cela, le candidat précisera dans son offre le prix de réalisation du mètre linéaire de réseau. Dans tous les cas, le délégataire récupérera la gestion de ce réseau, en vérifiant préalablement et si nécessaire la conformité dudit réseau.
- Le bâti devant accueillir les sous-stations n'est pas à la charge des candidats, il sera réalisé et mis à disposition par les aménageurs à partir des dimensions spécifiées par les candidats. Néanmoins, les pénétrations en sous-stations demeurent à la charge des candidats.

Se référer à l'illustration en page suivante





4.6.2. RESEAU DE CHALEUR

Le déploiement du réseau de chaleur est prévu d'être effectué sur les voiries (principales et secondaires). A titre indicatif, la longueur totale du réseau primaire a été estimée à environ 5 km de tranchées lors de la phase de faisabilité. Le tracé définitif du réseau proposé par le candidat devra être validé par la collectivité, le cas échéant après consultation et concertation avec les aménageurs.

Le réseau de chaleur entre les productions de chaleurs et les sous-stations sera réalisé avec des tubes en acier noir pré-calorifugés d'usine.

Ces derniers devront répondre à la norme EN 253 sur les *Systèmes bloqués de tuyaux pré-isolés pour les réseaux d'eau chaude enterrés directement*, et plus particulièrement aux caractéristiques suivantes :

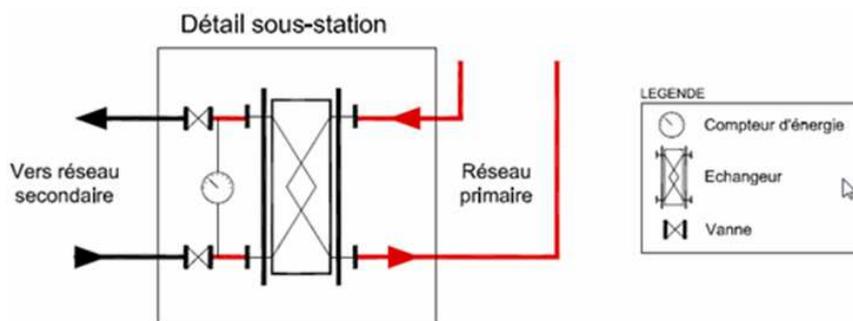
- pression admissible de 25 bars minimum (PN25).
- Le calorifuge en mousse de polyuréthane devra supporter une plage de températures de -50°C à 148°C, et posséder une conductivité thermique $\lambda < 0,029 \text{ W/m.K}$
- Le système tube + calorifuge devra être protégé par une gaine en polyéthylène Haute Densité (PEHD) possédant une plage de température de -40°C à 80°C.

Les candidats remettront un descriptif technique du réseau de chaleur, en :

- justifiant le dimensionnement technique
- précisant la marque et le type de matériel proposé;
- fournissant un plan du tracé envisagé incluant le phasage du déploiement

4.6.3. SOUS-STATIONS

L'interface entre les réseaux primaires et la distribution de chaleur à l'intérieur des bâtiments sera assurée par des sous-stations, comprenant : échangeur de chaleur, tuyauterie, robinetterie, électricité régulation, comptage de chaleur suivant le schéma de principe ci-dessous :



Les réseaux seront en acier noir de qualité chauffage et calorifugés. Le système sera équipé des équipements suivants : Vannes de régulation, Thermomètres aller et retour, Vanne de vidange, Manomètre à prise de pression différentielle, Purgeur d'air, Vanne d'équilibrage à prise de pression, Compteur d'énergie etc...

Les candidats remettront un descriptif technique des sous-stations, incluant :

- Un schéma de principe
- La dimension des sous-stations et la puissance installée
- La marque et le type de matériel proposé;

4.6.4. FONCTIONNEMENT

Les candidats remettront un descriptif technique du fonctionnement du réseau de chaleur, incluant notamment :

- les régimes d'eau proposés au primaire et au secondaire
- les pressions de service

5. EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES DES PRODUCTIONS DE CHALEUR

5.1. TRAITEMENT DES FUMÉES

Les productions de chaleur Gaz et Biomasse devront être équipées d'un système de traitement des fumées garantissant les valeurs limites des rejets telles que défini dans l'arrêt du 25 juillet 1997 relatif aux installations de combustion sous la rubrique 2910 modifiée les 10 août 1998 et 15 août 2000.

En termes de performances, les candidats préciseront pour les trois cas de charge : Mini, 50%, 100% les taux de rejets auxquels ils s'engagent pour :

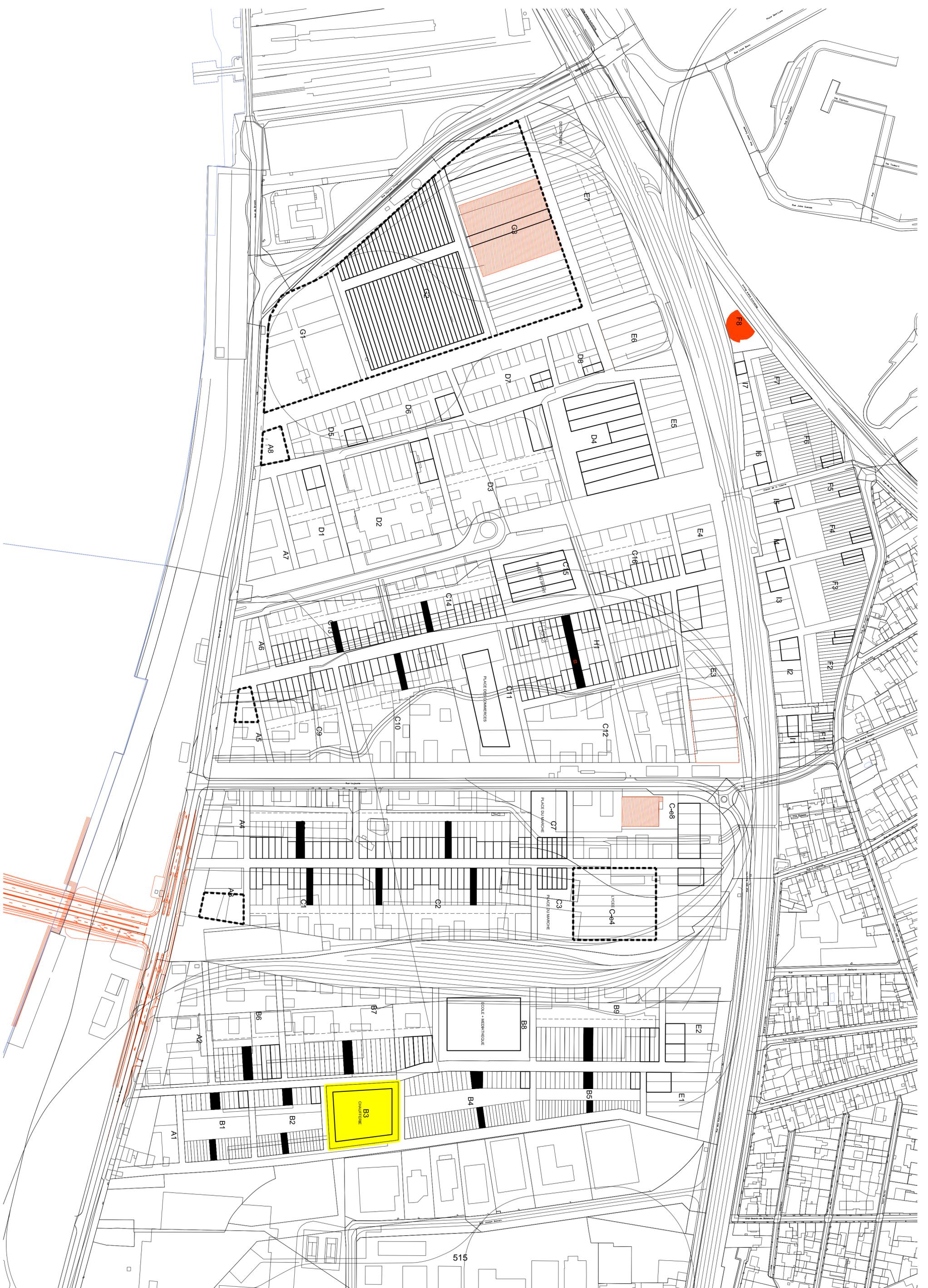
- Poussières en mg/m³
- CO en mg/m³
- NOX en mg/m³
- COV en mg/m³
- HAP en mg/m³
- SO₂ en mg/m³

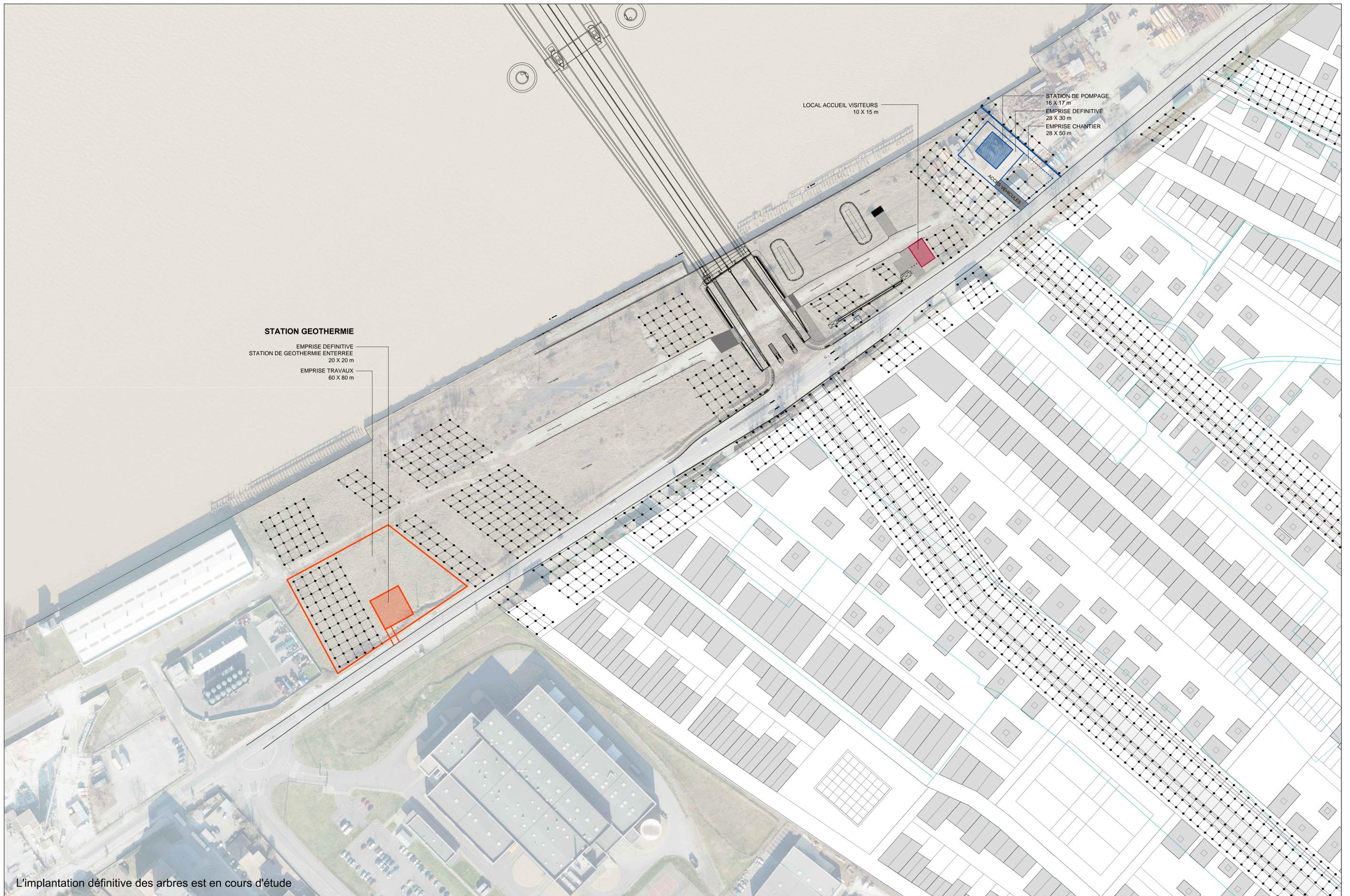
5.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Les candidats présenteront un bilan de la solution qu'ils proposent incluant :

- Le Taux annuel d'EnR garanti
- La consommation annuelle en kWh pour chacune des énergies utilisées
- La quantité annuelle de CO₂ émise







feuille de calcul du prévisionnel gros entretien renouvellement

Durée : 30 ans

Nb	UNITE DE PRODUCTION	date de mise en service	durée de vie	n1	n2	n3	n4	n5	n6	n7	n8	n9	n10	n11	n12	n13	n14	n15	n16	n17	n18	n19	n20	n21	n22	n23	n24	n25	n26	n27	n28	n29	n30	TOTAL	
	LES CANDIDATS DÉTAILLERONT LA LISTE DES MATÉRIELS ET EQUIPEMENTS PRIS EN CHARGE EN UTILISANT AUTANT QUE NÉCESSAIRE LE PRÉSENT MODÈLE																																		
TOTAUX EN € HORS TAXES																																			

R2.4

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

FINANCEMENT**Montant à financer**

	en € hors taxes
Montant - travaux Unité de Production	
fonds propres	
MONTANT À FINANCER	

Conditions de financement

Renseignements sur le financement proposé	détails
Type de financement retenu par le candidat	
Taux garanti à la date de remise de l'offre	%
se décomposant:	
indice de référence	
valeur	%
date de la cotation	
spread et marge appliqués	%
taux de financement	%
constant	
fréquence	mensuel
terme	terme échu
durée	

Premier loyer annuel de financement

Montant de la première annuité suivant détail figurant sur le tableau joint	€/an
Montant de la mensualité suivant détail figurant sur le tableau joint	€/an

R2.4

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

FINANCEMENT**Montant à financer**

	en € hors taxes
Montant - travaux RÉSEAUX	
fonds propres	
MONTANT À FINANCER	

Conditions de financement

Renseignements sur le financement proposé	détails
Type de financement retenu par le candidat	
Taux garanti à la date de remise de l'offre	%
se décomposant:	
indice de référence	
valeur	%
date de la cotation	
spread et marge appliqués	%
taux de financement	%
constant	
fréquence	mensuel
terme	terme échu
durée	

Premier loyer annuel de financement

Montant de la première annuité suivant détail figurant sur le tableau joint	€/an
Montant de la mensualité suivant détail figurant sur le tableau joint	€/an

R2.4

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

FINANCEMENT**Montant à financer**

	en € hors taxes
Montant - travaux SOUS-STATIONS	
fonds propres	
MONTANT À FINANCER	

Conditions de financement

Renseignements sur le financement proposé	détails
Type de financement retenu par le candidat	
Taux garanti à la date de remise de l'offre	%
se décomposant:	
indice de référence	
valeur	%
date de la cotation	
spread et marge appliqués	%
taux de financement	%
constant	
fréquence	mensuel
terme	terme échu
durée	

Premier loyer annuel de financement

Montant de la première annuité suivant détail figurant sur le tableau joint	€/an
Montant de la mensualité suivant détail figurant sur le tableau joint	€/an

FINANCEMENT
tableau 1 remboursement par mensualité à terme échu

Taux référence	%
Spread et marge	%
Taux	%
nombre de mois	mois
Taux mensuel	%
Prog	%

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					€
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					€
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					€
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					€
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					€
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					€
97					
98					
99					
100					
101					
102					
103					
104					
105					
106					
107					
108					€
109					
110					
111					
112					
113					
114					
115					
116					
117					
118					
119					
120					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
121					
122					
123					
124					
125					
126					
127					
128					
129					
130					
131					
132					€
133					
134					
135					
136					
137					
138					
139					
140					
141					
142					
143					
144					€
145					
146					
147					
148					
149					
150					
151					
152					
153					
154					
155					
156					€
157					
158					
159					
160					
161					
162					
163					
164					
165					
166					
167					
168					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
169					
170					
171					
172					
173					
174					
175					
176					
177					
178					
179					
180					€
181					
182					
183					
184					
185					
186					
187					
188					
189					
190					
191					
192					€
193					
194					
195					
196					
197					
198					
199					
200					
201					
202					
203					
204					€
205					
206					
207					
208					
209					
210					
211					
212					
213					
214					
215					
216					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
217					
218					
219					
220					
221					
222					
223					
224					
225					
226					
227					
228					€
229					
230					
231					
232					
233					
234					
235					
236					
237					
238					
239					
240					€
241					
242					
243					
244					
245					
246					
247					
248					
249					
250					
251					
252					€
253					
254					
255					
256					
257					
258					
259					
260					
261					
262					
263					
264					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
265					
266					
267					
268					
269					
270					
271					
272					
273					
274					
275					
276					€
277					
278					
279					
280					
281					
282					
283					
284					
285					
286					
287					
288					€
289					
290					
291					
292					
293					
294					
295					
296					
297					
298					
299					
300					€
301					
302					
303					
304					
305					
306					
307					
308					
309					
310					
311					
312					€

R2.4 - UNITE DE PRODUCTION

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
313					
314					
315					
316					
317					
318					
319					
320					
321					
322					
323					
324					€
325					
326					
327					
328					
329					
330					
331					
332					
333					
334					
335					
336					€
337					
338					
339					
340					
341					
342					
343					
344					
345					
346					
347					
348					€
349					
350					
351					
352					
353					
354					
355					
356					
357					
358					
359					
360					€

FINANCEMENT
tableau 1 remboursement par mensualité à terme échu

Taux référence	%
Spread et marge	%
Taux	%
nombre de mois	mois
Taux mensuel	%
Prog	%

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					€
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					€
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					€
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					€
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					€
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					€
97					
98					
99					
100					
101					
102					
103					
104					
105					
106					
107					
108					€
109					
110					
111					
112					
113					
114					
115					
116					
117					
118					
119					
120					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
121					
122					
123					
124					
125					
126					
127					
128					
129					
130					
131					
132					€
133					
134					
135					
136					
137					
138					
139					
140					
141					
142					
143					
144					€
145					
146					
147					
148					
149					
150					
151					
152					
153					
154					
155					
156					€
157					
158					
159					
160					
161					
162					
163					
164					
165					
166					
167					
168					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
169					
170					
171					
172					
173					
174					
175					
176					
177					
178					
179					
180					€
181					
182					
183					
184					
185					
186					
187					
188					
189					
190					
191					
192					€
193					
194					
195					
196					
197					
198					
199					
200					
201					
202					
203					
204					€
205					
206					
207					
208					
209					
210					
211					
212					
213					
214					
215					
216					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
217					
218					
219					
220					
221					
222					
223					
224					
225					
226					
227					
228					€
229					
230					
231					
232					
233					
234					
235					
236					
237					
238					
239					
240					€
241					
242					
243					
244					
245					
246					
247					
248					
249					
250					
251					
252					€
253					
254					
255					
256					
257					
258					
259					
260					
261					
262					
263					
264					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
265					
266					
267					
268					
269					
270					
271					
272					
273					
274					
275					
276					€
277					
278					
279					
280					
281					
282					
283					
284					
285					
286					
287					
288					€
289					
290					
291					
292					
293					
294					
295					
296					
297					
298					
299					
300					€
301					
302					
303					
304					
305					
306					
307					
308					
309					
310					
311					
312					€

R2.4 - RÉSEAUX

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
313					
314					
315					
316					
317					
318					
319					
320					
321					
322					
323					
324					€
325					
326					
327					
328					
329					
330					
331					
332					
333					
334					
335					
336					€
337					
338					
339					
340					
341					
342					
343					
344					
345					
346					
347					
348					€
349					
350					
351					
352					
353					
354					
355					
356					
357					
358					
359					
360					€

FINANCEMENT
tableau 1 remboursement par mensualité à terme échu

Taux référence	%
Spread et marge	%
Taux	%
nombre de mois	mois
Taux mensuel	%
Prog	%

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					€
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					€
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					€
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					€
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					€
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					€
97					
98					
99					
100					
101					
102					
103					
104					
105					
106					
107					
108					€
109					
110					
111					
112					
113					
114					
115					
116					
117					
118					
119					
120					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
121					
122					
123					
124					
125					
126					
127					
128					
129					
130					
131					
132					€
133					
134					
135					
136					
137					
138					
139					
140					
141					
142					
143					
144					€
145					
146					
147					
148					
149					
150					
151					
152					
153					
154					
155					
156					€
157					
158					
159					
160					
161					
162					
163					
164					
165					
166					
167					
168					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
169					
170					
171					
172					
173					
174					
175					
176					
177					
178					
179					
180					€
181					
182					
183					
184					
185					
186					
187					
188					
189					
190					
191					
192					€
193					
194					
195					
196					
197					
198					
199					
200					
201					
202					
203					
204					€
205					
206					
207					
208					
209					
210					
211					
212					
213					
214					
215					
216					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
217					
218					
219					
220					
221					
222					
223					
224					
225					
226					
227					
228					€
229					
230					
231					
232					
233					
234					
235					
236					
237					
238					
239					
240					€
241					
242					
243					
244					
245					
246					
247					
248					
249					
250					
251					
252					€
253					
254					
255					
256					
257					
258					
259					
260					
261					
262					
263					
264					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
265					
266					
267					
268					
269					
270					
271					
272					
273					
274					
275					
276					€
277					
278					
279					
280					
281					
282					
283					
284					
285					
286					
287					
288					€
289					
290					
291					
292					
293					
294					
295					
296					
297					
298					
299					
300					€
301					
302					
303					
304					
305					
306					
307					
308					
309					
310					
311					
312					€

R2.4 - SOUS-STATIONS

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

Mois	Loyer	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû	Montant annuel
313					
314					
315					
316					
317					
318					
319					
320					
321					
322					
323					
324					€
325					
326					
327					
328					
329					
330					
331					
332					
333					
334					
335					
336					€
337					
338					
339					
340					
341					
342					
343					
344					
345					
346					
347					
348					€
349					
350					
351					
352					
353					
354					
355					
356					
357					
358					
359					
360					€

R2.5 Subventions

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

EXPLOITATION Tableau récapitulatif

	€ HORS TAXES /AN
Subventions à retenir à hauteur de 30%	
TOTAL subventions	

Le candidat s'assurera auprès des organismes susceptibles de subventionner le projet que ce projet est éligible aux subventions, et indiquera le taux dans le modèle économique.

R2.6 Autres Recettes

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée : 30 ans

EXPLOITATION
Tableau récapitulatif

	€ HORS TAXES /AN
Recettes: vente d'électricité, certificats d'énergie, de quotas...	
TOTAL Autres recettes	

ECONOMIE DU CONTRAT

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée: 30 ans

Ville de Bordeaux

Délégation de service public relative à la création et à l'exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur de projet urbain Brazza - Nord

NOM DU SOUMISSIONNAIRE :

Désignation	Réponse apportée	Unité / commentaire
Synthèse		
Ventes de chaleur		MWh / an
Puissance souscrite totale		kW
Tarifs proposés		
r1 =		Euros HT / MWh
r2 (sans subvention) =		Euros HT / kW
Recettes R1 =	0,00	Euros HT / an
Recettes R2 =	0,00	Euros HT / an
Recettes totales auprès des abonnés =	0,00	Euros HT / an
Prix du MWh tout compris sans subvention	#DIV/0!	Euros HT / MWh
Détail des termes		
NOM (R1 terme 1) =		Euros HT / MWh utiles
NOM (R1 terme 2) =		Euros HT / MWh utiles
NOM (R1 terme 3) =		Euros HT / MWh utiles
NOM (R2 terme 1) =		Euros HT / kW souscrit
NOM (R2 terme 2) =		Euros HT / kW souscrit
NOM (R2 terme 3) =		Euros HT / kW souscrit
NOM (R2 terme 4) =		Euros HT / kW souscrit
Prise en compte d'une subvention forfaitaire de 30%		
Montant de la subvention		
r2 (avec subvention) =		Euros HT
soit une réduction de :	0,00	Euros HT / kW
Recettes R1 =	0,00	Euros HT / an
Recettes R2 =	0,00	Euros HT / an
Recettes totales auprès des abonnés =	0,00	Euros HT / an
Prix du MWh tout compris	#DIV/0!	Euros HT / MWh
Dans les limites d'une variation de subvention de : (correspondant à ce que le candidat peut obtenir au regard du projet)		
(à préciser en %)		
La formule de calcul de la réduction est la suivante : avec y = montant de la réduction en Euros /kW avec x = montant de la subvention en Euros HT		
	y = a x + b	
a =		
b =		

ECONOMIE DU CONTRAT	
	Réseau de chaleur BRAZZA
	Durée: 30 ans

Ville de Bordeaux

**Délégation de service public relative à la création et à l'exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur de projet urbain
Braza - Nord**

NOM DU SOUMISSIONNAIRE :

Désignation	Réponse apportée	Unité / commentaire
-------------	------------------	---------------------

ECONOMIE DU CONTRAT

Réseau de chaleur BRAZZA

Durée: 30 ans

Ville de Bordeaux

**Délégation de service public relative à la création et à l'exploitation d'un réseau
de chaleur sur le secteur de projet urbain
Braza - Nord**

NOM DU SOUMISSIONNAIRE :

Désignation	Réponse apportée	Unité / commentaire
Prix unitaire r1		
r1 =		Euros HT / MWh
Formule de calcul de r1		(détailler la formule)
1er terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / MWh
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de ce terme au 1er juillet 2013 Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) ...		(détailler la formule)
2ème terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / MWh
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		(détailler la formule)
3ème terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / MWh
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		(détailler la formule)

ECONOMIE DU CONTRAT	Réseau de chaleur BRAZZA
	Durée: 30 ans

Ville de Bordeaux

**Délégation de service public relative à la création et à l'exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur de projet urbain
Braza - Nord**

NOM DU SOUMISSIONNAIRE :

Désignation	Réponse apportée	Unité / commentaire
Prix unitaire r2		
r2 =		Euros HT / kW souscrit
Formule de calcul de r2		(détailler la formule)
1er terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / kW
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) ...		(détailler la formule)
2ème terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / kW
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) ...		(détailler la formule)
3ème terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / kW
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) ...		(détailler la formule)
4ème terme : NOM Base de ce terme au 1er juillet 2013		Euros HT / kW
Formule de révision de ce terme Nom de l'indice n°1 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°2 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°3 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) Nom de l'indice n°4 : Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013) ...		(détailler la formule)

ECONOMIE DU CONTRAT	Réseau de chaleur BRAZZA
	Durée: 30 ans

Ville de Bordeaux

**Délégation de service public relative à la création et à l'exploitation d'un réseau de chaleur sur le secteur de projet urbain
Braza - Nord**

NOM DU SOUMISSIONNAIRE :

Désignation	Réponse apportée	Unité / commentaire
Frais de raccordement		
Prix forfaitaire FR =		Euros HT / kW souscrit
Formule de révision		(détailler la formule)
Nom de l'indice n°1 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°2 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°3 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°4 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
...		
Réduction forfaitaire Réduc =		Euros HT/ ml de tranchée commune
Formule de révision		(détailler la formule)
Nom de l'indice n°1 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°2 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°3 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°4 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
...		
TARIFS FOURNITURE EN SECOURS		
R1 secours		Euros HT / MWh
Formule de révision		(détailler la formule)
Nom de l'indice n°1 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°2 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°3 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°4 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
...		
R2 secours		Euros HT / kW installé / jour
Formule de révision		(détailler la formule)
Nom de l'indice n°1 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°2 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°3 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
Nom de l'indice n°4 :		
Base de cet indice (dernier connu au 1er juillet 2013)		
...		

I. PROJET

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10
Nombre de logements										
Nombre de sous-stations										
Nombre d'unités de production										
Puissance appelée (kW)										
Puissance souscrite Réseau (kW)										
Puissance max (ECS moyennée)										
Besoins annuels (MWh utile)										
Production annuelle (MWh utile)										
Mix énergétique à détailler										
TOTAL en MWh utile	0									
Total énergie non renouvelable										
Total énergie renouvelable										
Taux de couverture ENR (%)										

II. CHIFFRE d'AFFAIRES

EN € HT CONSTANTS

Tarif de base R1 unitaire / Mwh	
Unité de facturation R2 (URF ou Puissance souscrite)	

Tarif de base R2 unitaire	
dont R2.1	
dont R2.2	
dont R2.3	
dont R2.4	
dont R2.5	
dont R2.6	

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10
Mwh vendus										
Chiffre d'affaires R1 en € HT										
Nombre d'unités de facturation R2										
Chiffre d'affaires R2 en € HT										
Chiffre d'affaires total en € HT										
Droits de raccordement en € HT										

III. HYPOTHESES POUR P1

EN € HT CONSTANTS

ELECTRICITE	Prix hiver	Prix été		
	€HT/MWh	€HT/MWh		
GAZ	Rendement	Elec primaire par MWh		
	Chaudière	kWh/MWh		
Détailer le mix énergétique	Abonnement (€/an)	Prime fixe annuelle (€/MWh/j)	Prix en €/MWh PCS	
			hiver	été
Détailer le mix énergétique	Elec primaire par MWh			
	kWh/MWh			
RESEAU	Elec primaire par MWh			
	kWh/MWh			

A renseigner en fonction des énergies choisies dans le mix énergétique. Le candidat détaillera le prix du P1 suivant les spécificités part fixe-abonnement.

EN € HT CONSTANTS

ex.		N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10
GAZ P1	<u>Gaz naturel</u>										
	Abonnement €										
	Prime fixe €										
	Coût été €/MWh PCS										
	Coût Hiver €/MWh PCS										
	Ristourne										
	Prix unitaire €/MWh PCS										
	Prix unitaire €/MWh utile										
Coût annuel gaz €											
AUTRE P1 Elec	<u>Autre P1 Elec</u>										
	Conso élec MWh										
	Coût annuel élec €										
RESEAU P2	<u>Réseau</u>										
	Conso élec MWh										
	Coût annuel élec €										
TOTAL P1											
TOTAL énergie P2 (électricité des unités de production et réseau)											

PLAN D'AFFAIRES DE LA CONCESSION

EN € HT CONSTANTS

I. COMPTE DE RESULTAT

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10
1. CHIFFRE D'AFFAIRES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Vente chaleur</i>										
<i>Abonnements</i>										
<i>Droits de raccordement</i>										
2. CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P1 (Charges d'énergie) ex. électricité, gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A détailler par le candidat en fonction des besoins										
P2 entretien courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inhibiteur de corrosion										
Maintenance équipement sous-sol										
Personnel										
Véhicules										
Outillage										
Electricité réseau										
Electricité										
Eau de ville										
Fournitures et consommables										
Entretien des compteurs SST										
Contrôle réglementaire des unités de production										
Pompe à chaleur si c'est le cas										
Coût des locaux (entretien, espaces verts)										

P2 autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Assurance SAFE												
Autres assurances												
Frais de siège												
Contribution économique territoriale												
Redevance d'occupation réseaux												
Frais de contrôle de la concession												
P3 grosses réparations et renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Premier équipement												
Chaufferies d'appoint secours												
Réseau												
3. EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (1-2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. CHARGES CALCULEES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DOTATIONS AUX PROVISIONS												
REPRISES SUR PROVISIONS												
AMORTISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Premier équipement (+)												
Investissement de renouvellement (+)												
Amortissement des subventions d'équipement (-)												
5. RESULTAT D'EXPLOITATION (3-4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. CHARGES FINANCIERES												
7. RESULTAT AVANT IMPOT (5-6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IMPOT SUR LES SOCIETES												
8. RESULTAT NET	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

II. TABLEAU DE FINANCEMENT

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N1
Investissement de premier équipement										
Investissements de renouvellement										
Distribution de dividendes										
TOTAL EMPLOIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges calculées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital										
Subventions d'équipement										
Augmentation des dettes financières										
TOTAL RESSOURCES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT										

III. BILAN

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N1
Actif brut										
Cumul amorti										
ACTIF NET IMMOBILISE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital										
Subventions d'équipement nettes										
Dettes										
Provisions										
Report à nouveau										
PASSIF LONG TERME	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FOND DE ROULEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

IV. TRI PROJET

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N1
Excédent brut d'exploitation (+)										
Investissements (-)										
Subventions d'équipement (+)										
Variation du BFR (-)										
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRI										

1. Synthèse de l'offre du candidat

Paramètres techniques

Chaudières bois

Puissance bois MW
Nombre de chaudières bois
Autonomie silo pleine puissance
Capacité stockage des cendres en m3

Générateurs d'appoint

Puissance appoint MW
Nombre de chaudières d'appoint/secours

Réseaux & Sous Stations

Longueur réseau en mètres de tranchée
Nombre de sous-stations
Total Puissance sous-stations

Paramètres architecturaux

Emprise foncière maximale en m2
SHON chaufferie en m2
Hauteur maximale bâtiment (mètres)
Hauteur de la cheminée

Paramètres énergétiques

Humidité du bois (%)
PCI bois (kWh/t)
Densité bois (kg/m3)
Taux de couverture par le combustible bois

2. Bilans énergétiques -

Puissance Installée	MW	
ENERGIE PRODUITE	MWh	

BIOMASSE	Couverture sortie	%	
	Energie produite	MWh	
	Rendement annuel	%	
APPOINT	Couverture sortie	%	
	Energie produite	MWh	
	Rendement annuel	%	

Combustible bois		
Consommation Annuelle	tonnes	
Humidité sur brut	%	
PCI	kWh/tonne	
Masse volumique	kg/m3	
Taux de cendres	%	

3. Investissements en milliers d'€ HT

Bâtiment chaufferie silo :

Génie civil / bâtiment

Voirie et aménagements paysager

1- Sous-total génie civil

0,00

Chaudière bois et équipements :

Chaudière

Dessilage, convoyage, alimentation

Équipements connexes (décendrage, nettoyage échangeur, régulation...)

Traitement des fumées (cyclone, filtration,...)

Livraison, montage, mise en service, divers

2 - Sous-total chaudière bois et équipements

0,00

Équipements chaufferie :

Évacuation des fumées (conduits, carneaux,...)

Appoint/secours (chaudières, brûleurs, stockage, raccords,...)

Hydraulique

Électricité régulation

3 - Sous-total équipements chaufferie

0,00

Réseau de chaleur et sous-stations :

Tuyaux préisolés

Tranchées

Sous-stations

4 - Sous-total réseau de chaleur et sous-stations

0,00

Ingénierie, études :

Études de conception, de réalisation, suivi des travaux

Études complémentaires (contrôle, ICPE,...)

Autres frais (Géomètre, Étude de sol ...)

5- Sous-total ingénierie, études

0,00

TOTAL INVESTISSEMENT =

0,00

4. Performances

Performances

Chaudières bois

Charge Minimale garantie
Rendement Global garanti
Taux de disponibilité annuel



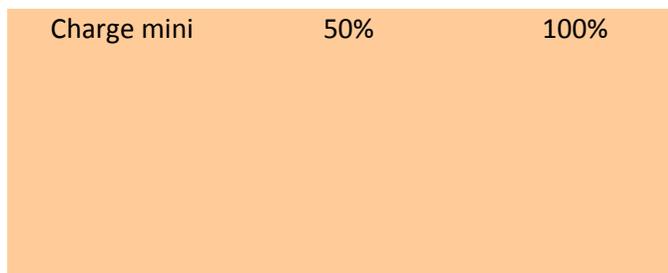
Générateurs d'appoint

Charge Minimale garantie
Rendement Global garanti
Taux de disponibilité annuel



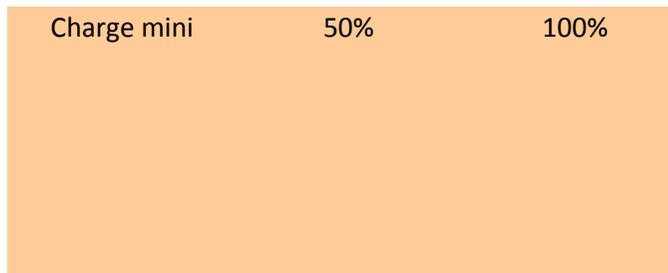
Chaudières bois

Poussières en mg/m³
CO en mg/m³
NOX en mg/m³
COV en mg/m³
HAP en mg/m³
SO₂ en mg/m³



Générateurs d'appoint

Poussières en mg/m³
CO en mg/m³
NOX en mg/m³
COV en mg/m³
HAP en mg/m³
SO₂ en mg/m³



1. Synthèse de l'offre du candidat

Paramètres techniques

Géothermie

Puissance MW

Nombre de PAC

COP PAC

Capacité stockage des cendres en m3

Générateurs d'appoint

Puissance appoint MW

Nombre de chaudières d'appoint/secours

Réseaux & Sous Stations

Longueur réseau en mètres de tranchée

Nombre de sous-stations

Total Puissance sous-stations

Paramètres architecturaux

Emprise foncière maximale en m2

SHON chaufferie en m2

Hauteur maximale bâtiment (mètres)

Hauteur de la cheminée

Paramètres énergétiques

Taux de couverture par la géothermie

2. Bilans énergétiques -

Puissance Installée	MW	
ENERGIE PRODUITE	MWh	

Géothermie	Couverture sortie	%	
	Energie produite	MWh	
	Rendement annuel	%	
APPOINT	Couverture sortie	%	
	Energie produite	MWh	
	Rendement annuel	%	

3. Investissements en milliers d'€ HT

Forage Doublet Géothermique :

Forage

Voirie et aménagements paysager

1- Sous-total génie civil

0,00

Centrale Géothermique

Pompes à Chaleur

Hydraulique, Pompes, Echangeurs...

Electricité régulation

Livraison, montage, mise en service, divers

2 - Sous-total chaudière bois et équipements

0,00

Chaufferie Appoint & Equipements

Appoint/secours (chaudières, brûleurs, stockage, raccordements,...)

Hydraulique

Electricité régulation

3 - Sous-total équipements chaufferie

0,00

Réseau de chaleur et sous-stations :

Tuyaux préisolés

Tranchées

Sous-stations

4 - Sous-total réseau de chaleur et sous-stations

0,00

Ingénierie, études :

Etudes de conception, de réalisation, suivi des travaux

Etudes complémentaires (contrôle, ICPE,...)

Autres frais (Géomètre, Etude de sol ...)

5- Sous-total ingénierie, études

0,00

TOTAL INVESTISSEMENT =

0,00

4. Performances

Performances

Puits Géothermique

Charge Minimale garantie

Rendement Global garanti

Taux de disponibilité annuel



Générateurs d'appoint

Charge Minimale garantie

Rendement Global garanti

Taux de disponibilité annuel



Générateurs d'appoint

Poussières en mg/m3

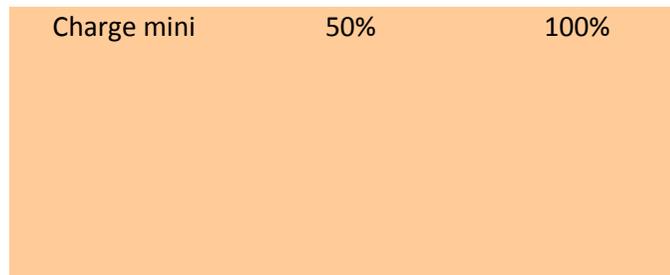
CO en mg/m3

NOX en mg/m3

COV en mg/m3

HAP en mg/m3

SO2 en mg/m3



D-2013/433

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux.

Compte tenu de l'évolution du PTZ + , ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 € à 6 000 € selon la composition de la famille

Il peut s'agir :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1^{er} Logement »
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent
- ø d'un logement issu d'un changement d'usage au sens du code de la construction et de l'habitation
- ø d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2^o du I de l'article 257 du code général des impôts
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure dûment établi.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 2 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 9000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux et les logements issus d'un changement d'usage, le versement de la subvention

interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser des travaux d'habitabilité au besoin ou des travaux correspondant au changement d'usage au plus tard dans le délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Rapidement puisqu'il s'agit d'une délibération habituelle. Une aide de la Ville dans le cadre du Passeport 1^{er} Logement à deux ménages primo-accédants pour des logements qui se situent aux Bassins à Flots et à Ginko, dont le prix au mètre carré est de 2.500 euro pour l'un et 2.700 pour l'autre.

M. LE MAIRE. -

Y a-t-il des observations ?

Personne ne vote contre ?

Personne ne s'abstient ?

Merci.

D-2013/434

Aliénation par la SA d'HLM COLIGNY Groupe SNI de deux immeubles situés 16, rue Jacques Rivière et 2, rue du Professeur André Lambinet à Bordeaux. Accord de la commune. Décision.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise la vente de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré.

La décision d'aliéner est transmise, par l'organisme propriétaire, au représentant de l'Etat dans le département qui doit à son tour consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville de Bordeaux pour la cession par la SA d'HLM COLIGNY au profit de la SA d'HLM DOMOFRANCE, de deux immeubles d'un total de 154 logements locatifs sociaux situés 16 rue Jacques Rivière et 2, rue du Professeur André Lambinet édifiés sur deux parcelles respectivement cadastrées section AR n° 101p pour 500 m² et n° 102 pour 403 m². (Tours T1 et T2 de la cité de la Benauge).

Ces 2 ensembles construits en 1959 nécessitent une réhabilitation lourde que COLIGNY n'est pas en mesure d'assumer sans un montage spécifique, les fonds propres de la société étant actuellement absorbés par le développement de l'offre et par les programmes de rénovation déjà engagés sur la Benauge.

Dans ce contexte, COLIGNY a décidé de céder ce patrimoine à un autre bailleur social : DOMOFRANCE, qui mobilisera ses fonds propres, ainsi que les financements envisagés dans le cadre du programme de rénovation urbaine Joliot Curie, pour réhabiliter l'ensemble des logements.

Le bouquet de travaux envisagé par DOMOFRANCE permettra d'améliorer le confort phonique et thermique des logements.

Cette cession permet de rendre faisable la réhabilitation de 154 logements sociaux, tout en permettant de générer des moyens pour assurer la réalisation d'opérations neuves par la société COLIGNY.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA d'HLM COLIGNY.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

L'Etat sollicite l'avis de la Ville sur la cession par Coligny à Domofrance de deux immeubles, les Tours T1 et T2 de la Cité de La Benaugue qui comportent 154 logements locatifs sociaux.

Coligny a décidé de vendre ces deux tours à un autre bailleur social, à Domofrance, pour deux raisons :

- dégager de l'autofinancement pour lancer la réhabilitation de tout son parc à La Benaugue, soit 234 logements qui représentent un coût de 11 millions d'euros,

- et parce que la réhabilitation de ces deux tours coûtera environ 10 millions d'euros que Coligny n'a pas pu mobiliser. C'est donc Domofrance qui va s'engager dans une réhabilitation en particulier thermique et phonique.

Cette cession permet donc de mener à bien la réhabilitation de l'ensemble des logements de la Cité Blanche.

Je vous propose donc d'émettre un avis favorable.

M. LE MAIRE. -

Pas de questions ?

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

Merci.

D-2013/435

Logements locatifs aidés. Opération en neuf réalisée par la SA D'HLM DOMOFRANCE 5, rue Achard et 2-3, rue Blanqui à Bordeaux. Aide au logement social. Modification de l'assiette de la subvention et versement d'acompte sur subvention.

Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La SA D'HLM DOMOFRANCE a obtenu par délibération du 20 décembre 2010 une subvention de la Ville de Bordeaux au titre de l'aide à la surcharge foncière pour la création de 97 logements familiaux (83 PLUS et 14 PLAI), représentant une surface utile totale de 6 555 m², à réaliser 5, rue Achard – 2/3, rue Blanqui.

La subvention d'un montant de 655 500 euros était calculée sur la base de 100 euros/m² de surface utile.

La programmation définitive de ce projet a nécessité des modifications qui conduisent à la création de 21 logements PLUS supplémentaires portant ainsi le programme définitif à 128 logements PLUS/PLAI pour une surface utile totale de 7841 m².

Dans ce contexte, il vous est proposé de modifier l'assiette de financement de ce projet en faisant porter l'aide de 100 euros/m² sur la totalité de la surface utile du programme en PLUS/PLAI, dans la limite de 655 500 euros.

Par ailleurs, afin de permettre à la SA d'HLM DOMOFRANCE de mobiliser rapidement des fonds propres pour engager ses nouveaux projets sur la ville de Bordeaux et compte tenu des délais de clôture des opérations au plan financier, il serait nécessaire d'accorder d'ores et déjà à ce bailleur un acompte sur sa subvention, à savoir :

- subvention pour dépassement de la charge foncière	
Montant de la subvention	655 500 euros
Montant de l'acompte (50%)	327 750 euros

Le versement de la subvention interviendra sur présentation des pièces listées dans la délibération initiale.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la modification de l'assiette de financement de la Ville pour cette opération en maintenant la subvention à hauteur de 655 500 Euros maximum,
- décider du versement par la Ville d'un acompte pour cette opération à hauteur de 327 750 euros,
- créditer la SA D'HLM DOMOFRANCE pour cet acompte,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 - nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/436

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée
par la SA d'HLM CLAIRSIENNE 37 rue Bigot à Bordeaux.
Demande de subvention. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

La SA d'HLM CLAIRSIENNE sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration d'une maison de ville située 37 rue Bigot qui permettra la création d'un logement locatif social de type T4 de 104 m² financé en PLUS.

Un espace extérieur sera créé pour améliorer la qualité d'usage du logement.

Une place de stationnement et un local à poubelles seront également réalisés au rez-de-chaussée.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 21 novembre 2011.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 €, avec une prime possible de 1000 € supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 1 logement X 10 000 € = 10 000 €

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 10 000 Euros maximum,
- créditer la SA d'HLM CLAIRSIENNE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/437

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée
par la SA d'HLM CLAIRSIENNE 47 rue Camille Sauvageau à
Bordeaux. Demande de subvention. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

La SA d'HLM CLAIRSIENNE sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration d'un immeuble situé 47 rue Camille Sauvageau qui permettra la création de 6 logements locatifs sociaux dont 3 financés en PLAI et 3 en PLUS.

Il s'agit de 4 logements de type T2 de 67 à 76 m² et de 2 logements de type T3 de 70 à 100 m².

La configuration en longueur et étroite de la parcelle associée à la volonté de réaliser des logements traversants visant à améliorer l'éclairage naturel ont conduit à réaliser des logements de grandes tailles.

Un local à poubelles et un local à vélos seront créés au rez-de-chaussée. L'opération comprendra également un local commercial.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 31 décembre 2012.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 €, avec une prime possible de 1000 € supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 6 logements X 10 000 € = 60 000 €

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 60 000 Euros maximum,
- créditer la SA d'HLM CLAIRSIENNE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/438

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée
par la SEM IN CITE 3 rue Dumercq à Bordeaux. Demande
de subvention. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

La SEM IN CITE sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration de l'ancien hôtel meublé « Gallia » situé 3, rue Dumercq qui permettra la création de 7 logements locatifs sociaux financés en PLAI.

Les logements seront tous de type T1 avec des surfaces comprises entre 23 à 32 m². Un logement accessible aux personnes à mobilité réduite est prévu au rez-de-chaussée.

Un local à poubelle et un local à vélos seront également créés.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 29 octobre 2012.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 euros, avec une prime possible de 1000 euros supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 7 logements X 10 000 euros = 70 000 euros

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 70 000 euros maximum,
- créditer la SEM IN CITE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/439

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée
par la SEM IN CITE 19 rue des Pontets à Bordeaux.
Demande de subvention. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

La SEM IN CITE sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration d'un immeuble situé 19 rue des Pontets qui permettra la création de 4 logements locatifs sociaux dont 1 financé en PLAI et 3 en PLUS.

Le programme comporte des typologies de logements très diversifiées : T1 de 33 m², T2 de 44 m², T3 de 63 m² et T4 de 86 m².

Les 4 logements seront tous livrés avec une terrasse individuelle.

Un local à poubelles et un local à vélos seront créés au rez-de-chaussée.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 21 septembre 2012.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 euros, avec une prime possible de 1000 euros supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 4 logements X 10 000 euros = 40 000 euros

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 40 000 euros maximum,
- créditer la SEM IN CITE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/440

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée
par l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS 14 rue des
Menuts à Bordeaux. Demande de subvention. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

L'Office Public de l'Habitat AQUITANIS sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration d'un appartement de type T2 de 52 m² financé en PLAI, situé 14 rue des Menuts.

Cette opération participe au développement d'une offre de logement très social dans le parc diffus, généralement destinée aux relogements.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 1^{er} décembre 2011.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 €, avec une prime possible de 1000 € supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 1 logement X 9 000 € = 9 000 €

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 9000 Euros maximum,
- créditer l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 204172 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/441

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée
par l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS 94 rue
Camille Sauvageau à Bordeaux. Demande de subvention.
Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

L'Office Public de l'Habitat AQUITANIS sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration d'un appartement de type T1 de 27 m² financé en PLAI, situé 94 rue Camille Sauvageau.

Cette opération participe au développement d'une offre de logement très social dans le parc diffus, généralement destinée aux relogements.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 03 novembre 2011.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 €, avec une prime possible de 1000 € supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 1 logement X 9 000 € = 9 000 €

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 9000 Euros maximum,
- créditer l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 204172 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2013/442

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration
réalisée par l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS 8
rue des Allamandiers à Bordeaux. Demande de subvention.
Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le logement est placé au cœur des trois piliers de la politique municipale, Projet urbain, Projet social et Agenda 21, en vue de produire une offre diversifiée répondant aux besoins de chacun.

Au titre du Programme Local de l'Habitat, la Ville de Bordeaux s'est engagée à développer son offre de logements locatifs conventionnés familiaux et particulièrement celle des PLUS et des PLAI. Il peut s'agir de programmes en collectif mais également de logements PLAI individuels permettant de répondre à des situations spécifiques (PLAI adaptés).

Par ailleurs, la Ville a décidé de mettre en œuvre un projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » sur le centre historique dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans .

Dans ce dispositif, le financement des opérations de logements sociaux est assuré par des aides conjointes de l'Etat et des collectivités.

L'Office Public de l'Habitat AQUITANIS sollicite une subvention pour l'acquisition-amélioration d'un immeuble situé 8 rue des Allamandiers qui permettra la création de 4 logements locatifs sociaux dont 1 financé en PLAI et 3 en PLUS. Il s'agit de 4 logements de type T2 de 43 à 46 m².

Cette opération s'inscrit dans une logique de mixité fonctionnelle grâce au maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 5 septembre 2011.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD en PLUS et PLAI, le montant de subvention par logement est de 9 000 €, avec une prime possible de 1000 € supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville

- 4 logements X 9 000 € = 36 000 €

Le versement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 36 000 Euros maximum,
- créditer l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 204172 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Je vous propose de vous présenter ensemble les 8 délibérations suivantes, 435 à 442, puisqu'elles concernent toutes des aides financières de la Ville pour la production de logements sociaux.

La première pour une opération de 128 logements neufs en PLUS et PLAI menée par Domofrance rue Achard. Nous verserons une subvention globale pour un dépassement à la surcharge foncière de 655.500 euros.

Nous vous proposons dans un premier temps de verser 50% d'acompte.

Les 7 autres délibérations concernent des opérations de logements sociaux situées toutes dans le centre historique.

Je rappelle que dans le cadre du projet (Re)Centres la convention ANRU fixe un objectif de production de 300 logements sociaux d'ici 2017. Aujourd'hui environ 200 sont projetées ou en cours de réalisation tels que ces 24 logements portés par Clairsienne, In Cité et Aquitanis.

Ce sont des opérations complexes et coûteuses qui ne sont possibles que grâce à des aides publiques exceptionnelles qui permettent d'équilibrer le déficit foncier.

La Ville y participe à hauteur de 9.000 euros par logement, plus 1.000 euros dans le cas où il y a des locaux résidentiels.

Il vous est donc demandé d'accorder une subvention globale de 240.000 euros à ces trois bailleurs sociaux pour ces 24 logements.

M. LE MAIRE. -

Pas de demandes de parole ?

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

Merci.

D-2013/443

Opération de requalification du centre historique. Périmètre de restauration immobilière Saint Eloi Salinières. Ilots Fusterie et Faures-Gensan. Programme de travaux et délais. Approbation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le renouvellement urbain des quartiers centraux de Bordeaux constitue une priorité pour la Ville et ses partenaires. Le projet [Re]Centres, pour lequel la Ville bénéficie notamment de l'ingénierie financière du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), a donc pour objectif d'articuler les différentes dimensions de la rénovation, en intégrant les projets en cours et ceux qui émergent, afin de permettre la création d'espaces publics de qualité, tout en poursuivant le travail de réhabilitation de l'habitat.

L'un des objectifs du projet de « renouvellement du centre historique d'agglomération » qui figure dans la convention signée le 11 Janvier 2002 par la Ville, la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, est d'améliorer le parc de logements par une revalorisation durable de sa qualité physique, patrimoniale et d'usage. Cette volonté de renouvellement du centre implique une intervention significative sur le parc bâti qui relève encore pour une part du mal-logement voire de l'habitat indigne.

C'est pourquoi la Ville a décidé de mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme. Ces opérations d'aménagement et de mise en valeur ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique.

Par délibération n° 20020265 en date du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a confié à Incité, par Convention Publique d'Aménagement, la mise en œuvre du volet résidentiel du projet de renouvellement urbain qui comprend le recours aux procédures de restauration immobilière. Cette convention précise que l'action d'InCité devait se concentrer dans un premier temps sur le périmètre de restauration immobilière Saint Eloi Salinières délimité par une délibération n°20020266 du même jour.

Suite aux études préalables engagées sous la conduite d'InCité en 2003 et mises à jour entre 2007 et 2010 , ainsi qu'à la délibération de son Conseil d'Administration du 6 avril 2012, l'état de chaque immeuble visité a été inscrit sur une échelle de 1 à 5 selon son état de dégradation ou les réhabilitations déjà opérées, l'état n°5 indiquant des immeubles fortement dégradés et nécessitant des travaux lourds pour être mis aux normes d'habitabilité. Seuls les immeubles en état 4 et 5 ont été inclus dans la demande de DUP, ce qui représente 110 immeubles et un total de 425 logements au cadastre. En outre est prévue l'acquisition directe de 6 immeubles ou parties d'immeuble représentant 12 logements au cadastre.

Sur cette base, une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique de travaux et d'acquisition a été décidée par arrêté préfectoral le 17 janvier 2013 sur les îlots « Fusterie » et « Faures-Gensan » situés dans le périmètre Saint Eloi Salinières, figurés dans la cartographie ci-jointe.

Cette enquête s'est déroulée du 4 février 2013 au 8 mars 2013 sur la base d'un dossier comportant les études d'îlots, la liste et la consistance des travaux (cahier de prescriptions générales) ainsi que les objectifs poursuivis. Elle a donné lieu à un avis favorable le 26 mars 2013 de la Commission d'Enquête et s'est traduite par un arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013.

Cet arrêté :

- déclare d'utilité publique les travaux de restauration des immeubles situés dans les périmètres des îlots Fusterie et Faures-Gensan dans le cadre de l'opération de requalification du centre historique. Lui sont annexés les éléments, tableaux et cartographie, récapitulant les immeubles objets de la DUP,
- autorise InCité à acquérir, si nécessaire, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les immeubles pour lesquels les travaux n'auront pas été exécutés par les propriétaires en vue de leur réalisation,
- autorise Incité à acquérir directement, par voie d'expropriation si nécessaire, certains biens, après arrêté de cessibilité, notamment en vue de la réalisation du jardin partagé en cœur d'îlot et de l'ouverture de l'impasse Mauriac,
- précise que les éventuelles expropriations devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter du dit arrêté qui a été affiché sur les lieux d'enquête et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde.

Parallèlement à cette procédure et pour faciliter sa compréhension et son exécution, le dispositif suivant a été mis en œuvre :

- une information individuelle a été organisée par les architectes en charge des études et par InCité lors de rencontres individuelles et de visites organisées entre l'automne 2011 et le printemps 2012, en particulier au lieu de rencontre « le Centre » ouvert au 29 rue des Faures, qui ont permis de présenter l'avancée des études,
- une information spécifique sur l'opération et les possibilités d'aide financière a été délivrée aux propriétaires et locataires des immeubles situés en îlots d'étude par courriers d'Incité en janvier 2013 puis lors d'une réunion publique organisée par InCité avec l'ensemble des propriétaires et locataires du périmètre de restauration immobilière le 23 octobre 2013,

- un outil d'accompagnement financier des propriétaires qui réaliseront les travaux a été mis en place par délibération du 26 Septembre 2011 (D2011/519) : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, qui apporte les aides financières classiques de l'ANAH abondées par la Ville, la CUB, le Conseil Général et la Crédit Immobilier de la Gironde. Ces aides sont renforcées en cas de déclaration d'utilité publique dans le cadre d'une délibération présentée en conseil municipal de ce jour,
- un dispositif de relogement a été mis en place par Incité et différents partenaires institutionnels (charte de relogement) pour permettre à la fois la bonne réalisation des travaux (relogement temporaire), le retour définitif dans les lieux ou le relogement dans un autre secteur pour ceux qui le souhaitent.

Conformément à l'article L.313-4-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Bordeaux doit maintenant approuver le programme général des travaux à réaliser pour chaque bâtiment à restaurer dans un délai qu'elle doit fixer.

Les travaux déclarés d'utilité publique sur ces immeubles, présentés en annexe de la présente délibération (consultable en mairie au service du conseil municipal), ont été définis selon quatre critères : la salubrité, la sécurité, l'habitabilité, le respect du patrimoine. Pour tenir compte des derniers éléments apportés par certains propriétaires et suite à des visites, des mises à jour ont été faites à la marge par rapport au dossier d'enquête publique, comme préconisé par le rapport de la commission d'enquête. Le programme détaillé des travaux obligatoires seront notifiés dans le cadre de l'enquête parcellaire à chacun des propriétaires de chacun des immeubles et/ou logements à restaurer. Pour permettre aux propriétaires de phaser leur réalisation, sachant qu'ils devront se prononcer lors de l'enquête parcellaire sur leur engagement à mettre en œuvre le programme de travaux dans son intégralité, il est proposé de fixer un délai maximum de 48 mois pour les réaliser.

Ce délai portant au-delà de la fin de l'actuelle convention publique d'aménagement avec Incité, il est intégré dans le cahier des charges pour l'opérateur de la future concession d'aménagement, qui prendra la suite, la nécessité d'assurer le suivi des procédures de DUP en cours.

Au vu de ces éléments, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir :

- APPROUVER le programme et les prescriptions générales relatives aux travaux de restauration définis en annexe à la présente délibération et situés dans le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique de des îlots Fusterie et Faures-Gensan au sein du Périmètre de restauration immobilière Saint Eloi-Salinières,

- FIXER leur délai maximum de réalisation à 48 mois à compter de la date de leur notification aux propriétaires.

ADOpte A L'UNANIMITE

Ilots FAURES - GENSAN et FUSTERIE CARTOGRAPHIE DES IMMEUBLES EN DUP



0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m



D-2013/444

Renouvellement du centre historique d'agglomération. Aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires de commerce et aux propriétaires bailleurs en obligation de travaux. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération. Ce projet répond à une volonté de revitalisation globale du cœur de la métropole et notamment de sa fonction résidentielle. L'animation de ce volet résidentiel a été confiée le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité. Cette opération d'aménagement prévoit la mise en œuvre de procédures de Restauration Immobilière avec Déclaration d'Utilité Publique de Travaux.

Un périmètre de restauration immobilière a notamment été arrêté sur le secteur Saint-Eloi Salinières par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2002. Il a été suivi de Déclarations d'Utilité Publique de travaux prises par arrêté préfectoral en 2004 et 2005 sur les îlots de Saint-Eloi, dont la réhabilitation est aujourd'hui presque entièrement achevée. Après enquête publique, un arrêté préfectoral vient de déclarer d'utilité publique les travaux prévus sur les îlots « Fusterie » et « Faures-Gensan » du même périmètre. Dans ce cadre et sous réserve d'une délibération en Conseil municipal, Incité est habilité à procéder aux notifications de travaux aux propriétaires d'immeubles.

Or, ces travaux s'avèrent souvent très coûteux compte tenu de l'état de dégradation du bâti. Malgré les aides accordés par l'OPAH, certains propriétaires peuvent donc rencontrer des difficultés importantes à réaliser leurs travaux du fait de leur niveau de ressources et d'endettement immobilier, y compris pour les propriétaires bailleurs. Pour permettre leur réalisation dans les meilleures conditions possibles, une première délibération d'aide spécifique pour les propriétaires en DUP a été prise en juillet 2007, afin de renforcer leurs conditions de subvention.

Or, depuis cette date, le coût des travaux a globalement augmenté, les plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et propriétaires de locaux commerciaux ont évolué, et une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été votée en conseil municipal du 26 septembre 2011 (délibération 2011/519). Il est donc proposé aujourd'hui de mettre à jour la délibération de 2007, et d'accorder une subvention aux propriétaires en injonction de travaux en DUP, y compris hors Périmètres de restauration immobilière dans le cas des DUP à l'immeuble, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires de locaux commerciaux selon leur niveau de ressources ou propriétaires bailleurs en fonction du niveau de conventionnement du loyer accepté. Le nouveau règlement d'intervention proposé ci-dessous se substitue donc à celui de la délibération n°D-20070330 du 9 juillet 2007.

Le coût global de ces aides est estimé à 300 000 € et la dépense sera imputée sur le budget au fur et à mesure des besoins.

Subvention de la Ville pour les propriétaires en DUP travaux

Plafonds de ressources

En cohérence avec les autres dispositifs mis en place, les aides sont limitées aux propriétaires dont les ressources ne dépassent pas 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession (PSLA).

Nombre de personnes destiné à habiter le logement	Plafond PSLA 2013 (revenu fiscal de référence)	Plafond PSLA x 1,5 Plafond retenu pour l'aide en DUP
1	23 688 €	35 532 €
2	31 588 €	47 382 €
3	36 538 €	54 807 €
4	40 488 €	60 732 €
5	44 425 €	66 637 €

Le plafond de ressources sera automatiquement réactualisé en fonction de l'évolution du plafond PSLA, défini par décret.

Travaux pris en compte pour le calcul de l'aide

Les travaux pris en compte pour la dépense subventionnée servant au calcul de l'aide de la Ville sont tous les travaux obligatoires entrepris dans le cadre d'une Déclaration d'utilité publique pour répondre aux notifications et améliorer les logements. Par conséquent, les travaux pris en compte peuvent porter aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes et les m² pris en compte correspondent à la surface utile des logements selon le mode de calcul retenu par l'ANAH pour l'OPAH.

Propriétaires occupants

Les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession seront subventionnés à hauteur de 20% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux.

Ces aides, plus favorables, se substituent à celles prévues par la Ville dans la convention OPAH pour les propriétaires occupants, qu'ils soient sous plafonds ANAH (p.41 de la convention OPAH) ou hors plafonds ANAH (p.42).

Les propriétaires occupants dont les ressources se situent au delà de 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession ne seront pas subventionnés.

Propriétaires de locaux commerciaux, exploitants ou non

Les propriétaires de locaux commerciaux, exploitants ou pas, concernés par des obligations de travaux, ne sont actuellement pas financés par les aides de l'OPAH. Compte-tenu de difficultés de financement identiques, il vous est proposé que la Ville accorde une subvention selon un même principe.

Les propriétaires de locaux commerciaux exploitants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession seront subventionnés à hauteur de 20% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux.

Les propriétaires de locaux commerciaux non exploitants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession seront subventionnés à hauteur de 15% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux.

Les propriétaires dont les ressources se situent au-delà de 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession ne seront pas subventionnés.

Propriétaires bailleurs

Selon le même principe que l'OPAH, les aides aux propriétaires bailleurs sont conditionnées par l'encadrement des loyers, de manière à favoriser le maintien sur place des locataires modestes et renforcer la diversité sociale. Ces aides sont cumulables avec celles de l'OPAH, mais non cumulables avec la majoration possible en cas de Travaux d'intérêt architectural (p. 43 de la convention OPAH). En cas de cumul, le montant global des subventions publiques ne doit pas dépasser 80% du montant total TTC des travaux réalisés : le cas échéant, la Ville se réserve donc le droit de minorer sa subvention en conséquence.

Les propriétaires bailleurs concernés par une obligation de travaux seront subventionnés à hauteur de :

- 5% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux, pour des logements en loyer intermédiaire,
- 10% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux, pour des logements en loyer conventionné social,
- 15% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux, pour des logements en loyer conventionné très social.

Aussi, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- AUTORISER le versement d'aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires de locaux commerciaux et aux propriétaires bailleurs conformément aux modalités précédemment décrites.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON. -

Je vous propose de présenter simultanément les délibérations 443 et 444 car elles sont liées.

Je vous rappelle que l'un des objectifs du projet de renouvellement urbain du centre historique est de lutter contre le mal logement et donc de mener des opérations de rénovation significatives sur des immeubles détectés comme dégradés, voire très dégradés.

Suite à des études préalables des secteurs ont été diagnostiqués comme comportant un nombre important de ces logements. C'est le cas des îlots Fusterie et Faures-Gensan comme cela l'avait été précédemment de ceux de Saint Eloi ;

L'état de chaque immeuble visité par des architectes a été classé de 1 à 5 selon son état de dégradation et selon des critères d'habitabilité, de salubrité, de sécurité et de qualité et respect des éléments patrimoniaux. Ces critères sont régis par des lois et des réglementations.

110 immeubles, soit 425 logements ont été détectés dans les catégories les plus dégradées. Ils ne répondent pas à ces critères sur plusieurs points. Ils font donc l'objet de la déclaration d'utilité publique qui vous est présentée, et donc de prescription de travaux obligatoires.

L'ensemble des personnes concernées par cette enquête ont été prévenues individuellement et ont reçu une fiche décrivant l'état des lieux et la liste des travaux à réaliser. Une campagne de communication a été lancée de façon à ce que chacun soit bien informé.

L'enquête publique préalable s'est déroulée en février et début mars. Elle a donné lieu à un certain nombre d'observations.

Aucun locataire ne s'est manifesté. Les propriétaires qui sont concernés par des acquisitions directes ne se sont pas manifestés non plus. Il s'agit de 6 biens qui permettront de créer un jardin partagé en cœur d'îlot et l'ouverture de l'impasse Mauriac.

Une cinquantaine de propriétaires occupants ou bailleurs ont fait des remarques sur les travaux prescrits. Ils sont actuellement recontactés pour de nouvelles visites afin de prendre en compte leurs observations avant l'enquête parcellaire.

Les commissaires enquêteurs ont émis un avis favorable à cette déclaration d'utilité publique.

Le préfet l'a validé par un arrêté de DUP en juin.

Parallèlement à cette procédure, une information individuelle, un accompagnement humain en particulier pour d'éventuels relogements et des outils financiers renforcés sont mis en œuvre.

Nous savons par expérience que cet accompagnement permet de dénouer des situations qui sont toutes spécifiques et toutes très complexes.

Pour permettre aux propriétaires, en particulier aux propriétaires occupants qui ne sont que 10% sur ce secteur, de phaser leurs travaux, nous vous proposons de fixer le délai de réalisation de ces travaux à 48 mois plutôt que sur 36 mois comme c'était le cas sur Saint Eloi.

Nous vous proposons, c'est l'objet de la délibération 444, d'accorder des aides spécifiques de la Ville à ces propriétaires concernés par des travaux en DUP. Elles viendront bien sûr en complément de celles de l'OPAH déjà en place.

Les travaux s'avèrent souvent coûteux compte tenu de l'état de dégradation du bâti et certains propriétaires peuvent rencontrer des difficultés financières importantes. Nous avons d'ailleurs dès 2007 renforcé les conditions de subvention pour aider en particulier les propriétaires occupants à faibles ressources. Aujourd'hui nous vous proposons une nouvelle mise à jour de nos aides qui seront accordées à ces propriétaires occupants et bailleurs, mais aussi pour les locaux commerciaux.

Ces aides sont bien sûr fonction du niveau de ressources et du conventionnement des loyers.

Les délibérations sont toutes détaillées.

Il vous est donc demandé dans la délibération 443 :

D'approuver le programme et les prescriptions de la déclaration d'utilité publique ;

De porter le délai de réalisation à 48 mois.

Dans la délibération 444 :

D'autoriser Monsieur le Maire au versement des aides de la ville aux propriétaires selon les modalités décrites.

M. LE MAIRE. -

Cette opération est très importante. Quand on connaît bien le bâti de ces quartiers on sait que beaucoup de logements sont dans des conditions de salubrité qui restent très insatisfaisantes.

Il y a aussi des cœurs d'îlots extrêmement denses, peu de lumière, très peu de nature.

Si on veut recréer des conditions d'habitat attractives il faut rappeler ces propriétés parfois, en tout cas dégager dans les cœurs d'îlots des possibilités de faire entrer la lumière et de faire entrer la nature.

Donc c'est ça la logique de ce périmètre de restauration.

Je voudrais rendre hommage ici à l'attitude de In Cité qui fait ça vraiment immeuble par immeuble dans le cadre d'un dialogue extrêmement ouvert avec chacun des propriétaires pour expliquer ce qui se passe. A part un ou deux excités qui effectivement pensent le contraire, pour l'immense majorité ça se passe très bien.

J'ai été moi-même sur place assister à un dialogue entre deux propriétaires voisins. On a trouvé une solution qui permettait de concilier les points de vue de l'un et de l'autre. Donc c'est vraiment un travail qui est fait dans une ouverture d'esprit que je tiens à saluer. D'ailleurs sur le nombre important de propriétaires concernés, les cas litigieux se comptent sur les doigts des deux mains ou d'une seule main.

M. Fabien ROBERT

M. ROBERT. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, Bordeaux a perdu des habitants. Son centre historique était dans les années 80 dans un état particulièrement déplorable.

C'est grâce à une politique volontariste qui a été menée depuis plus de 10 ans que le centre historique est aujourd'hui ce qu'il est à Bordeaux et que notre Ville est placée aujourd'hui au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Le centre historique présentait des logements vacants, des logements dégradés qui ont été repeuplés sans forcément être requalifiés puisque les familles d'une manière générale, les habitants sont revenus dans le centre historique.

Il a donc fallu que la Ville impose petit à petit des travaux. Parfois certains propriétaires les menaient d'eux-mêmes, parfois il fallait les imposer tout en aidant et tout en proposant des aides aux propriétaires privés puisque la construction de logements pour tous, de logements sociaux dans les quartiers périphériques de la ville, sur l'arc de développement durable, ces constructions ne suffisent pas à combler le projet urbain bordelais dans son ensemble.

Ces réhabilitations sont nécessaires, d'abord parce que c'est un droit pour les locataires et une obligation pour tout bailleur de louer un logement décent, c'est-à-dire par exemple sans pièces noires, avec des surfaces et des hauteurs suffisantes. Ensuite parce que c'est dans l'intérêt des propriétaires eux-mêmes que d'avoir un bien adapté aux normes de confort actuelles, de pouvoir l'entretenir et qui préserve le patrimoine d'ensemble de notre ville.

Cette OPAH dont nous faisons le bilan aujourd'hui et qui, faut-il le rappeler, avait été votée à l'unanimité, elle permet des subventions... Je m'exprime sur le PRI - j'ai dit OPAH - Ces travaux obligatoires accompagnés de subventions aux propriétaires permettent aux habitants de revivre dans ces quartiers, ce dans des conditions particulièrement exemplaires puisque nous avons parfois des subventions diminuées de moitié.

Ce travail est mené, comme l'a dit Monsieur le Maire, avec vraiment minutie par In Cité. L'enquête publique, je vais en extraire quelques phrases, me semble particulièrement intéressante puisque l'avis favorable du commissaire enquêteur est assorti de la phrase suivante :

« Il apparaît que le projet soumis à enquête est un projet sérieux, bien étudié même si des ajustements s'imposent pour mieux tenir compte des situations individuelles, qui devrait apporter une très sensible amélioration à un quartier en état de dégradation avancée. »

Voilà les propos du commissaire enquêteur. L'amélioration des situations individuelles c'est bien évidemment les rendez-vous en cours. Monsieur le Maire, vous y avez participé. Nous allons continuer avec Elizabeth TOUTON à recevoir les habitants du quartier Saint-Michel qui sont concernés par ces travaux pour leur expliquer et trouver à chaque fois que nous le pourrons un terrain d'entente.

J'aimerais enfin préciser que lorsqu'il y a parfois des difficultés, parce que cela peut arriver, je crois qu'il faut regarder ce qui s'est passé au sein des précédents PRI. Il y a très très peu de conflits et de décisions par exemple de préemptions ou d'expropriations.

Sur l'ensemble des transactions dans le centre historique que surveille In Cité il y a eu 0,58% de préemptions, donc c'est très très peu. Sur les 43 biens qui ont fait l'objet d'expropriations – 43 c'est encore plus faible – il n'y a eu seulement que 10 biens, je dis bien 10 biens où le prix a dû être fixé par le juge, c'est-à-dire où il y a eu un conflit en cas d'abandon manifeste du bien. 10 transactions sur 12.325 examinées dans le centre historique depuis le début.

C'est donc un taux de conflits très faible. Nous arrivons aujourd'hui le plus souvent à un terrain d'entente.

Enfin un dernier élément qui me semble extrêmement important, quand on observe les 161 relogements qui ont été faits et qu'on observe le niveau des loyers, voilà les chiffres précis.

Les surfaces et les loyers des personnes relogées :

Avant, la surface moyenne est de 36 m² pour une moyenne de 8,5 euros du mètre carré.

Par la suite, la surface moyenne est de 54 m² pour un loyer moyen de 6,14 euros.

C'est donc bien une opération qui préserve la mixité sociale de notre centre historique.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. ROUYEYRE

M. ROUYEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, on est quand même loin de la délibération dont on parle. Nous nous réserverons quant à nous...

M. LE MAIRE. -

Cela vous gêne que des membres du Conseil s'expriment librement ici ?

M. ROUYEYRE. -

Non, mais simplement la délibération...

M. LE MAIRE. -

M. ROBERT est tout à fait libre de dire ce qu'il veut quand il prend la parole.

Ce n'est pas la première fois que vous débordez du sujet des délibérations...

M. ROUYEYRE. -

Pourvu que vous accordiez cette liberté aux membres de l'opposition...

M. LE MAIRE. -

Dispensez-nous de vos observations sur nos collègues. La parole est libre ici.

M. ROUVEYRE. -

Nous ne nous opposerons pas à la prolongation des délais ni aux subventions octroyées aux propriétaires occupants, mais nous ne sommes évidemment pas d'accord avec le diagnostic que vous avez posé sur la manière dont In Cité gère les conflits. J'y reviendrai lorsque nous étudierons la délibération qui l'évoque.

Et lorsque vous considérez, Monsieur le Maire, que les personnes qui font l'objet d'une expropriation sont, je cite : « des excités », moi je vous invite un instant à vous mettre à leur place. Quand ces personnes ont habité toute leur vie...

M. LE MAIRE. -

Une fois encore mes propos sont déformés. J'ai dit : « tout s'est bien passé à l'exception d'un ou deux excités ». Donc je n'ai traité aucune catégorie d'excités. Ne mentez pas en permanence, M. ROUVEYRE. Ne mentez pas. Vous êtes un menteur invétéré. Je n'ai jamais traité d'excités la totalité des expropriés. J'ai dit qu'il y avait un ou deux excités. Voilà ce que j'ai dit. Le procès-verbal le confirmera.

M. ROUVEYRE. -

Et moi je vous réponds, Monsieur le Maire, et là je dois constater que c'est vous qui êtes excité...

M. LE MAIRE. -

Il ne faut pas déformer en permanence ce que disent les autres.

M. ROUVEYRE. -

Vous devez entendre que des gens qui font l'objet d'une procédure d'expropriation peuvent être assez mécontents et les traiter d'excités est absolument scandaleux. Je regrette que vous fassiez si peu preuve d'empathie, mais si vous cherchiez à vous mettre à leur place vous comprendriez la situation dans laquelle ils se trouvent.

Nous voterons évidemment ces deux délibérations parce qu'elles portent sur les délais et les subventions, mais nous réserverons nos observations sur les délibérations à venir.

M. LE MAIRE. -

Voilà une intervention extrêmement profonde et intéressante.

Mme NOËL

MME NOËL. -

Un mot sur cette délibération. Je soutiens cette opération du centre historique...

(Exclamations)

MME NOËL. -

Je l'ai toujours soutenue, je continue à la soutenir. On a eu un débat intéressant en commission.

Je voulais juste souligner un point, je l'ai déjà souligné en commission, c'est qu'en effet sur ce quartier l'intervention est massive, comme cela a été dit, puisqu'il s'agit de 110 immeubles sur 425. Donc c'est vrai, je pense qu'il faudra avoir une vigilance très grande d'explications, d'accompagnement, si l'on veut que l'opération se passe de la meilleure manière.

Par ailleurs, il vient d'être rappelé, ce sont des chiffres tout à fait importants, les niveaux de loyers avant et après. C'est vrai qu'on est dans un quartier où avec des logements extrêmement dégradés on a des niveaux de loyers qui peuvent être importants. Il y a vraiment des marchands de sommeil sur ce quartier. Donc je pense qu'en effet tout doit être fait pour améliorer la situation des gens qui vivent dans ce quartier-là.

Néanmoins on sait très bien que quand on améliore la qualité on tire vers le haut et conséquemment on peut craindre aussi une augmentation malgré tout des loyers. Donc je crois qu'il faudra avoir cette vigilance de vérifier que globalement on puisse établir un miroir des loyers à telle fin qu'on puisse vérifier que précisément les loyers restent à un bon niveau, en tout cas en adéquation avec les possibilités des habitants du quartier.

On sait aussi la difficulté à accompagner les propriétaires pour réaliser les travaux et à la nécessaire mobilisation de moyens financiers. C'est l'objet de la délibération 444.

En tout cas le fait est que ce sont des opérations très délicates, mais je considère qu'elles visent l'intérêt général. En dehors de quelques dossiers effectivement difficiles, je pense que globalement l'opération présente des résultats intéressants. La seule difficulté c'est que compte tenu du fait que ces réhabilitations coûtent cher on a du mal à sortir un nombre de logements sociaux suffisants. C'est un des regrets, en espérant que dans le cadre de la prochaine CPA la situation pourra s'améliorer sur ce créneau, au même titre que les propriétaires occupants et les primo-accédants.

M. LE MAIRE. -

Merci. Vous avez toujours soutenu cette opération.

Il faudrait diffuser la fiche qui a été établie par In Cité qui donne des exemples intéressants. Par exemple celle d'un ancien combattant originaire du Maghreb qui habitait dans une chambre insalubre de 10 m² et qui payait 240 euros de loyer, c'est-à-dire 24 euros par m², se retrouve relogé rue Sainte Catherine dans un T2 neuf de 45 m² en PST pour un loyer de 225 euros, c'est-à-dire 5,56 euros au m². Son loyer a été divisé par 5.

Il y a pas mal d'exemples de même nature.

M. MAURIN

M. MAURIN. -

Monsieur le Maire, chers collègues, si je me félicite à mon tour du travail îlot par îlot, immeuble par immeuble des services de la Ville et d'In Cité concernant cette opération du centre historique, je ne partage pas votre vision idyllique sur à la fois la conduite et les résultats de l'ensemble de la rénovation de ce secteur.

D'abord il faut le reconnaître, c'est parce que nous avons une opération soutenue par l'Etat que nous parvenons à limiter les effets dévastateurs d'une loi du marché qui fait de la spéculation immobilière un vecteur naturel de gentrification, gentrification qui frappe Bordeaux, mais qui frappe malheureusement aussi la plupart des autres grandes villes.

C'est parce que nous sommes vigilants ici en Conseil Municipal ou au conseil d'administration de l'aménageur In Cité que nous parvenons à enrayer les mauvais côtés de cette loi du marché.

Des efforts par contre restent à faire, notamment en faveur du locatif social public. Nous avons fait grâce à In Cité des progrès sur le locatif social privé, mais nous avons, me semble-t-il, encore des choses à réaliser sur le public, et également sur l'aide aux petits propriétaires.

Ne nions pas également les risques liés à la délocalisation de certains locataires démunis ne pouvant faire face aux problématiques de hausses de loyers, même si, vous venez de le faire, on va trouver de exemples où certains finalement ont été relogés à moindre coût.

Pour toutes ces raisons nous soutenons la dynamique telle qu'elle est lancée, mais nous tenons à maintenir nos points de vigilance dans un secteur évidemment compliqué.

M. LE MAIRE. -

M. ROBERT

M. ROBERT. -

Monsieur le Maire, chers collègues, je voulais m'adresser à Natalie VICTOR RETALI, mais elle n'est pas là. Merci, M. MAURIN de la modération de vos propos. Natalie VICTOR-RETALI déclarait dans les médias il n'y a pas longtemps : « Dès l'annonce des travaux de la place Saint-Michel les loyers ont augmenté de 10% ».

Alors moi je voudrais quelques sources pour essayer d'examiner ces éléments factuellement. Parce que aujourd'hui les chiffres sociaux sur ce quartier nous montrent que c'est en réalité un quartier populaire dans les faits et que la gentrification tant annoncée n'est pas arrivée, c'est un sociologue qui le disait récemment dans la presse, et que la gentrification, on en parle depuis 30 ans.

Nous pensons aujourd'hui que nous avons tous les outils pour empêcher cette gentrification et créer sur ce quartier une véritable mixité sociale.

En tout cas aujourd'hui le revenu fiscal médian est entre 552 et 908 euros selon l'INSEE, et le taux de chômage est supérieur à 25%. Il ne faut pas s'en féliciter. Il faut déployer des outils pour agir contre, mais ça n'est pas la réalité d'un quartier gentrifié. C'est la réalité d'un quartier populaire sur lequel nous allons œuvrer pour que la mixité sociale perdure, et je dirai existe dans des conditions acceptables.

Un taudis de 10 m² pour une personne pauvre ce n'est pas de la mixité sociale.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON vous voulez ajouter quelque chose ?

MME TOUTON. -

Pas grand-chose à ajouter. Je crois que tout a été dit.

Je remercie Mme NOËL et M. MAURIN parce que nous faisons un travail ensemble au sein du Conseil d'Administration d'In Cité. Ils ont tout à fait conscience des objectifs et de ce qu'il faut déployer pour arriver à offrir des conditions décentes à un certain nombre de nos concitoyens dans ces quartiers-là.

Nous avons un gros travail à faire là-dessus, c'est évident, qui va continuer avec des fonds, effectivement, importants. Sans les financements particuliers du PNRQAD nous ne parviendrions pas à produire du locatif public social. C'est pour ça que la Ville a candidaté. Nous sommes très heureux d'avoir obtenu ces financements et cette opération ANRU.

On va en reparler dans les prochaines délibérations, mais il y a effectivement encore beaucoup de choses en perspective dans le cadre du projet (Re)Centres sur ces logements sociaux publics.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Je n'ai pas noté d'oppositions ?

Pas d'abstentions non plus ?

Je vous remercie.

D-2013/445

**Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.
Convention Publique d'Aménagement. Compte rendu annuel
à la collectivité locale 2012 et signature d'un avenant.
Approbation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (des espaces publics, des transports, de l'offre en équipements de proximité etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement (CPA) à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, OPAH-RU, opérations d'achat/revente sur cahiers des charges) en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, d'y développer une offre de logements diversifiée, notamment sociaux, et améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles
- la lutte contre la vacance,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de coeurs d'îlots etc.)

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (cf. document en annexe 1) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2012. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur pour l'exercice 2012 doit être examiné par le Conseil Municipal, qui doit se prononcer par un vote.

Etant donné la proximité de la clôture de l'opération, il convient aussi dès maintenant d'envisager la poursuite de l'action publique en centre ancien. L'actuelle CPA, qui a fait l'objet de quatre avenants actualisant certaines missions ou permettant d'étendre le périmètre au quartier Marne-Yser, est prévue pour durer jusqu'au 30 juin 2014. Afin de parachever la réhabilitation du cœur d'agglomération, en lien étroit avec le projet urbain [re]centres et les objectifs du PNRQAD, prévus pour durer jusqu'en 2020 (date d'achèvement des opérations), l'intervention d'un nouvel aménageur est nécessaire sur la période 2014-2020. Celui-ci aura notamment pour mission de prendre la suite de la CPA, sachant qu'une partie des opérations

sera toujours en cours au premier semestre 2014, en particulier les DUP sur le PRI Saint-Eloi Salinières.

Or, la poursuite de l'aménagement du centre ancien et le transfert à un nouvel opérateur ne sont pas prévues dans la convention actuelle : il convient donc de modifier certains points afin que le nouvel opérateur, qui sera désigné par la Ville avant la fin de l'année 2013 au terme d'une procédure d'appel d'offre, puisse reprendre tous les contrats en cours, acquérir les biens encore en cours de recyclage foncier par Incité au prix de revient et poursuivre la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière. Tel est donc l'objet de l'avenant n°5 proposé à l'approbation du présent conseil municipal, et mis en annexe 2 de la présente délibération.

Etat d'avancement qualitatif de la CPA

Près de 90% de l'objectif principal de réhabilitation de logements est atteint à fin 2012, se décomposant comme suit :

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	objectif CPA 2002-2014	Réalisé à fin 2012	% de réalisation de l'objectif
Logements publics et privés réhabilités	2400	2088	87%
Propriétaires occupants	105	67	64%
Accédants	400	232	58%
Logements locatifs publics	250	287	115%
Logements locatifs privés	1645	1502	91%
Locaux commerciaux et d'activité	4400 m ²	4405	100%

L'activité de l'année 2012 s'est caractérisée principalement par :

- *La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique.*

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément important dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la CPA. 210 immeubles ont ainsi été examinés en 2012, représentant 330 logements en projet. Sur ces immeubles, 258 logements ont été préconisés selon les objectifs de la CPA. Les préconisations principales portent sur le respect du Règlement Sanitaire Départemental, la diversification de la typologie des logements, l'amélioration de l'aménagement intérieur des logements, la recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos), la création de terrasse ou d'espace extérieur et l'amélioration du traitement des façades.

- *Les aides à l'amélioration de l'habitat privé*

Sachant que la nouvelle OPAH-RU a été opérationnelle à partir de l'automne 2011 ; la CPA a permis l'amélioration de 1494 logements locatifs, 67 logements occupés par leurs propriétaires.

- *La poursuite des opérations de restauration immobilière dans le PRI (Périmètre de restauration immobilière) Saint Eloi-Salinières.*

La réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est maintenant quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 95% des 393 logements concernés. Suite à l'enquête parcellaire consécutive aux situations de blocage, 2 immeubles et 4 appartements dont les propriétaires n'ont pas mené à bien le programme de travaux sont en procédure d'acquisition par voie d'expropriation.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan, après la mise à jour des études préalables en 2011, un long travail d'information des propriétaires concernés a été mené en 2012, en amont de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique, avec un dispositif d'accompagnement individuel. Chaque propriétaire, copropriétaire et syndic concerné, s'est vu proposer une rencontre individuelle avec son référent au sein d'InCité, l'architecte en charge de son secteur, et le pôle OPAH afin d'examiner le cadre d'aides dans lequel son projet est susceptible de s'inscrire. Ces rendez-vous se sont étalés de l'automne 2011 à l'automne 2012. L'enquête publique, menée début 2013 et conclue par un avis favorable des commissaires enquêteurs, a conclu que « l'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées au-delà de ce que prévoient les textes. »

- *La poursuite des actions de recyclage foncier (acquisitions/reventes)*

Conformément aux objectifs de la CPA, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété et les commerces en pied d'immeuble. Au cours de l'année, 10 actes d'acquisition ont été signés : 3 acquisitions amiables, 3 accords amiables après préemption, 4 acquisitions après fixation judiciaire du prix. En cumulé, InCité a pris 170 décisions de préemption pour 13 601DIA depuis 2003, soit un peu plus de 1% des DIA, sachant que 2012 a été marquée par une diminution sensible du volume de transactions par rapport à 2011.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. A fin 2012, au total 426 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, dont 243 sociaux (publics ou conventionnés privés) soit 57% des logements à destination des personnes modestes.

De plus, en 2012, InCité a poursuivi des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Des difficultés de chantier (coordination avec un chantier mitoyen, dépôt de bilan de l'entreprise de gros œuvre) ont repoussé la livraison du 32/34 rue Sainte Colombe à 2013. Parallèlement, les études ont été menées pour le 65/69 rue Sauvageau, le 107/109 rue Kléber, le 49 rue Carpenteyre et le 26 rue Planterose. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. La capacité de production pour la période 2012-2014 s'élève donc à 18 logements.

· *La production de logement social public*

En 2012, 287 projets de logements sociaux publics sont en phase projet ou en réalisation, l'objectif de la CPA étant actuellement de produire 250 logements sociaux publics. Grâce à l'investissement important des bailleurs sociaux (mise importante de fonds propres) et aux financements complémentaires (Ville, ANRU, CUB) octroyés dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), la capacité actuelle de production permet de viser la réalisation de 359 logements sociaux au terme de l'opération, soit 144% de l'objectif initial fixé.

· *La mise en oeuvre du programme de relogement*

En 2012, la poursuite du travail en collaboration avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...) a permis le relogement des ménages en Centre historique pour ceux qui le souhaitaient. Grâce à la charte de relogement signée par les partenaires, 50% des premières attributions de logements sociaux dans le centre historique le sont au bénéfice de ménages ayant un besoin de relogement dans le cadre de l'action de requalification du centre historique.

· *L'amélioration du confort urbain et la revitalisation de l'activité commerciale et artisanale*

Concernant la création de locaux commerciaux, les objectifs de 4400 m² de la CPA sont d'ores et déjà atteints, avec 4405 m² sont déjà produits à fin 2012. A terminaison, la capacité totale de production est de 6282 m².

Sur le plan financier, le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale fait apparaître pour l'année 2012 :

- un montant de recettes s'élevant à 3 579 114 €

- un montant de dépenses s'élevant à 6 051 518 €

soit une situation négative de 2 472 404 € pour l'année 2012 pour partie en raison de reports de ventes sur l'année 2013.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la CPA sur la totalité de la période 2002-2014 reste inchangé (14 814 184 euros). Pour l'année 2012, cette participation s'est élevée à 1 290 000 euros, soit 13 523 704 € depuis 2002.

Les frais de conduite de l'opération (rémunération de l'opérateur) ont été fixés forfaitairement et détaillés par l'avenant n°4 de la CPA (soit 865 000 € par an, plus un forfait de 50 000 € pour la clôture d'opération).

Anticipation de la fin de la CPA en 2014 et signature d'un avenant

Le déroulement des opérations fait apparaître qu'une partie du stock d'immeubles et de locaux d'activités d'InCité, acquis ou à acquérir dans le cadre du recyclage foncier et des DUP, ne sera pas revendu avant la fin de l'actuelle CPA. Dans la perspective de la clôture de l'opération, InCité a donc établi un état prévisionnel des biens encore en stock et contrats en cours d'exercice au 30 juin 2014. Or, le PNRQAD et plus généralement la continuité de la réhabilitation du centre ancien imposent de pouvoir les transférer au nouvel opérateur dès que possible.

Dans cette perspective, il apparaît opportun d'opérer un transfert direct d'InCité vers le nouvel opérateur, afin de minimiser les frais d'actes et d'éviter un portage foncier inutile et coûteux pour la Ville. Il convient également de prévoir le transfert des études et la reprise par le futur opérateur de la mise en œuvre des déclarations d'utilité publique. Or, l'actuelle CPA prévoit uniquement à ce jour la reprise par la Ville de tous les biens non encore revendus (art. 26) ainsi que la reprise par la Ville de l'intégralité des contrats conclus par InCité et non encore clos, à l'exception du personnel d'InCité (art. 28).

Dans le cadre de l'avenant ci-joint, il est donc prévu que ce stock soit cédé à la fin de la CPA à son prix de revient au concessionnaire qui interviendra sur le centre ancien dans la future concession d'aménagement, soit environ 11,5 M€ compte-tenu des frais d'études, de portage et des travaux effectués par InCité. Inversement, il est prévu que l'excédent que fait apparaître le bilan prévisionnel de la CPA et normalement versé à la Ville (article 24 de la convention) pourra être reversé directement au futur opérateur au titre de la participation de la Ville à la nouvelle concession d'aménagement. Le compte-rendu d'activité fait donc apparaître sur trois colonnes distinctes, le bilan prévisionnel final de la CPA au 30 juin 2014, excédentaire à ce jour, le bilan prévisionnel pour le futur opérateur pour ces acquisitions et l'achèvement des opérations en cours (DUP en vue d'acquisition en particulier) et le bilan à terminaison complète des opérations engagées à ce jour en centre ancien.

L'objet de l'avenant n°5 est donc de permettre le transfert direct au futur opérateur :

- du patrimoine acquis des tiers par voie amiable ou voie d'expropriation, en stock au 30 juin 2014 (ou à date de résiliation anticipée de la CPA) au prix de revient pour InCité,
- des promesses de vente en cours (par substitution),
- des études menées dans le cadre de restructuration d'immeubles ou d'îlots,
- des marchés et contrats, à l'exception du personnel d'InCité,
- des DUP, sous réserve d'une délibération spécifique en conseil municipal,
- de l'excédent prévisionnel de la CPA au titre d'une participation de la Ville à la future concession, sachant qu'un déficit final de la CPA resterait à charge de la Ville.

Cet avenant devra être signé au plus tard un mois avant la fin ou la résiliation anticipée de la Convention publique d'aménagement, et les pièces annexes prévues seront actualisées à cette date. Il prévoit le transfert de ces divers éléments au futur opérateur dans un délai de trois mois maximum après la fin de la CPA.

Dans ce cadre, l'année 2013 sera notamment l'occasion de :

- mettre en œuvre la DUP sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan du PRI saint Eloi/Salinières (secteur Salinières), en notifiant et accompagnant les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux obligatoires et en acquérant directement les biens concernés par l'ouverture du jardin en cœur d'îlot des Faures et de l'impasse Mauriac,
- demander l'ouverture d'une enquête publique en vue d'une DUP sur une dizaine d'immeubles très dégradés dans les secteurs Marne-Yser et le PRI Saint-Michel Sainte-Croix,
- poursuivre le travail de programmation et de cahiers des charges pour la production des logements sociaux publics dans le cadre du PNRQAD,
- poursuivre les procédures d'acquisition et d'aménagement des îlots Carpenteyre et Nérigeau/Sauvageau, reconnus prioritaires dans le cadre du PNRQAD,
- mener à bien le travail de relogement et d'accompagnement social des ménages en situation de grande précarité,
- poursuivre le programme de redynamisation commerciale en pied d'immeuble et la production de locaux communs, notamment grâce aux nouvelles aides mises en place par la Ville pour remettre sur le marché des locaux commerciaux vacants.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- APPROUVER le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité locale 2012 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe 1 de la présente délibération, ainsi que la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération,
- AUTORISER le maire à signer l'avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002, figurant en annexe 2 de la présente délibération.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

BORDEAUX



VILLE DE BORDEAUX

*Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002
« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »*

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE Année 2012

Note de conjoncture

Bilan

Annexes



NOTE DE CONJONCTURE : ACTIVITE 2012 & PERSPECTIVES 2013

1. L'équipe opérationnelle
2. Le partenariat
3. Les aides à l'amélioration du parc privé
4. Les notifications de travaux obligatoires en Périmètre de restauration immobilière
5. Les études opérationnelles
6. Les acquisitions immobilières
7. Le relogement
8. Recyclage foncier d'immeubles de logements
9. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activité
10. Information et communication

LE BILAN PREVISIONNEL

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année
2. Compte de résultat prévisionnel
3. Prévisions annuelles 2013/2014
4. Comparaison année n/année n-1
5. Dépenses et recettes de l'exercice 2012

ANNEXES

1. Tableau récapitulatif des acquisitions de l'exercice 2012
2. Tableau récapitulatif des ventes de l'exercice 2012

NOTE DE CONJONCTURE

1. L'équipe opérationnelle :

Autour du Directeur Général, l'équipe opérationnelle d'InCité pour le Centre historique d'agglomération regroupe à fin 2012 :

- 1 directrice de l'aménagement en responsabilité de la conduite de projet
- 1 assistante
- Pôle aides à l'habitat privé : 2 chargés d'opération
- Pôle foncier : 2 chargées d'opération
- Pôle études et programmation : 1 responsable, 1 chargée d'opération, 1 assistante
- Pôle relogement, accompagnement social et gestion locative : 1 responsable, 1 chargée de gestion
- Pôle commercialisation : 1 chargée d'opération

2. Le partenariat:

Le Conseil Programmatique réunit la Ville de Bordeaux (Direction du droit des sols/ Equipe Recentres/Direction de l'habitat), l'Architecte des Bâtiments de France et InCité

Le Conseil programmatique est une des **instances de conduite opérationnelle** mise en place dans le cadre de la CPA confiée à InCité.

Il constitue **un élément pivot et un chaînon essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA :**

- Amélioration de la qualité de l'habitat
- Encadrement de la typologie des logements, notamment prévention du découpage des immeubles
- Respect et mise en valeur du patrimoine
- Repérage de situations potentielles d'insalubrité ou d'habitat indigne, avant mais aussi après projet : transformation sous sol, greniers, garages, en habitation
- Amélioration du confort résidentiel dans les immeubles : locaux tri et vélos.
- Mixité sociale à l'intérieur des immeubles : demande de logements sociaux dans les opérations privées, incitation à mixer locatif/accession...
- Incitation à mettre en œuvre des travaux de réhabilitation globale et pérenne par le lien avec les dispositifs d'aide : OPAH RU en particulier.

Il est à la fois une instance de :

- **Conseil**
- **Encadrement**
- **Repérage** de situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives

Il a pour principe d'examiner les projets le plus en amont possible, afin que les préconisations de programmation soient intégrées dès le démarrage des études.

En outre, c'est au moment du passage en Conseil programmatique (hormis pour les cessions d'immeubles par InCité) que sont **demandés puis négociés les quotas de logements sociaux dans l'immeuble.**

Activité de la commission en 2012 :

Une activité en hausse au regard des 2 années précédentes :

	2009	2010	2011	2012	Cumul au 31/12/2012
Nombre de conseils programmatiques	271	237	332	435	2 837
Nb visites	48	22	33	17	460
Nb logts cadastre	206	225	313	236	2 406
Nb logts projet	230	340	397	330	2 911
Nb logts prescrits	194	305	347	258	2 527
Nb immeubles	164	134	183	210	1 524
Evolut° nb logts prescrits/Nb logts projet	-16%	-10%	-13%	-22%	-13%

- 155 des logements examinés en commission ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans l'année
- Sur ces 155 autorisations, 55 ont fait l'objet de demande de conventionnement en loyer social, 46 concernaient des logements financés dans le cadre de l'OPAH RU et 70 des logements sociaux publics, 61 comportaient la création de locaux communs

- **Les préconisations principales** portent sur :
 - L'amélioration et la diversification de la typologie des logements
 - Les problèmes d'habitabilité et de respect des normes minimales (13 refus d'aménagement de combles et/ou de sous sol)
 - La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos)
 - L'amélioration du traitement des façades
- **Répartition par quartier** : on constate une augmentation importante des dossiers situés dans le secteur Marne Yser.

	Nb nrx immeubles	Logts projet
QUINCONCES	6 4%	13 5%
GAMBETTA PEY BERLAND	26 15%	6 2%
ST PIERRE	15 9%	68 24%
ST ELOI	22 13%	19 7%
ST MICHEL	44 26%	57 20%
STE CROIX	8 5%	34 12%
VICTOIRE	18 11%	87 31%
MARNE YSER	29 17%	43 15%

- Le conseil programmatique a donné lieu à 17 visites d'immeubles
- 55 % de ces immeubles ou logements sont situés en secteur sauvegardé

La Commission sociale et technique (CST):

Destinée à réunir les partenaires institutionnels et associatifs, la commission travaille sur la situation des ménages à reloger dans le cadre des projets de restauration immobilière et présentant des fragilités sociales.

Elle a continué à se réunir tous les 2 mois et permet un échange avec les partenaires, en particulier les MDSI, le CCAS, afin de mieux appréhender la situation de certains ménages, et de chercher des solutions et/ou des partenariats adaptés.

Un travail particulier a été mené en 2012 dans l'objectif de mobiliser les partenaires sociaux et médicaux autour des problématiques d'accompagnement des locataires souffrant de troubles psychologiques et/ou psychiatriques ; InCité s'est appuyé pour ce faire sur le partenariat tissé avec des acteurs de terrain : ASAIS, CEID...

La lutte contre l'insalubrité et le mal logement :

Le lancement du PNRQAD et de l'OPAH RU Hôtels meublés ont permis de relancer un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne.

Des instances partenariales fonctionnent depuis le second semestre 2011, qui réunissent les directions de l'habitat, le SCHS et le service du péril, ainsi que la CAF et le CCAS.

En 2012 le partenariat avec le SCHS a été consolidé, par la mise en place d'une instance commune d'examen de dossiers (au rythme d'1 par 6 semaines) qui permet d'échanger des informations, de se forger un avis commun sur les situations et d'agir de manière concertée.

Le SCHS a en outre effectué de nombreuses visites de vérification suite à des signalements émis par InCité ; ces visites ont débouché pour certaines sur des procédures, notamment pour des locaux impropres à l'habitation.

3. Les aides à l'amélioration de l'habitat privé :

InCité a été missionné par la Ville de Bordeaux pour animer le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat dans contractualisé dans le cadre d'une OPAH RU Hôtels meublés, en œuvre sur la période 2011/2016.

A fin 2012, les résultats étaient les suivants :

	Objectifs	Réalisations	%
OPAH 2011/2016	535	80	15%
occupants	185	21	11%
accédants	50	2	4%
locatif	300	57	19%
LI (sur base de 30% loyers encadrés)	600	63	
LI	30	6	20%
LC	180	36	20%
LCTS	90	15	17%

Le résultat particulièrement faible des accédants à la propriété s'explique par le fait qu'une seule aide a effectivement été mise en place : le passeport 1^{er} logement de la Ville de Bordeaux.

Pour ce qui est du locatif, la montée en charge est progressive et devrait s'accélérer en 2013 avec la mise en œuvre des actions des programmes de travaux obligatoires. On note néanmoins que les propriétaires sont difficiles à mobiliser hors de ces dispositifs coercitifs.

4. PRI : Gestion des notifications de travaux et restructuration d'îlots

A. 5 îlots en DUP de Saint Eloi :

- Poursuite de la réalisation des travaux obligatoires par les propriétaires :

		(1+2+3)			
		Avancement global			
PRI / NOTIFICATIONS	Logts	Immeubles	%	Logts	%
TOTAL	393	71	90%	377	96%
SAINT ELOI	393	71	95%	377	95%
Saint James	123	21	91%	113	92%
Teulère	72	11	100%	72	100%
Bouquière Sainte Colombe	12	3,5	100%	12	100%
Bouquière Buhan	61	12,5	89%	55	87%
Renière	125	23	100%	125	99%

		1		2		3					
		Concernés		Notifiés		Travaux réalisés		Travaux en cours & AST accordées		En cours de montage	
PRI / NOTIFICATIONS	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts
TOTAL		203,5	955	78,5	393	49	221	24,5	152	2	4
SAINT ELOI		78,5	396	74,5	393	44,5	221	24,5	152	2	4
Saint James		23	123	23	123	12	57	9	56		
Teulère		11	72	11	72	7	47	3	24	1	1
Bouquière Sainte Colombe		3,5	12	3,5	12	2	8	1,5	4		
Bouquière Buhan		16	63	14	61	7,5	41	5	14		
Renière		25	126	23	125	16	68	6	54	1	3

- Acquisition par voie d'expropriation de 2 immeubles et de 4 appartements dont les propriétaires n'ont pas mené à bien le programme de travaux.
- Les travaux de démolition et d'aération des cœurs d'îlots:
 - Achèvement de la démolition et du réaménagement du cœur de parcelle au 22 rue Buhan avec dégagement d'une cour qui permet d'ouvrir des vues depuis une façade arrière de la rue Bouquière
 - Poursuite des travaux de démolition de l'îlot Bouquière/Sainte Colombe à l'arrière des n° 30/32/34
 - Lancement des études de maîtrise d'œuvre préalable à la démolition de l'arrière du 26 rue Buhan
- Proposition de création d'un jardin de poche à gestion associative sur le cœur d'îlot Bouquière Buhan validée par les instances de Recentres et du PNRQAD.

B. 2 îlots en attente de DUP sur Saint Michel :

Suite à la signature de la convention OPAH en novembre 2011 le processus du programme de travaux obligatoire a été relancé.

Préalablement au dépôt de dossier d'enquête publique, chaque propriétaire potentiellement concerné par un programme de travaux obligatoires a été invité à rencontrer individuellement InCité à compter de l'automne 2011.

Une réunion d'information à destination de l'ensemble des propriétaires et locataires des îlots, y compris ceux qui ne sont pas concernés par une obligation de travaux, a ensuite été organisée en octobre 2012.

Le dossier de demande de DUP a été déposé en Préfecture début octobre 2012 mais l'enquête publique préalable à la DUP n'a pu être programmée que pour février 2013, pour une durée d'1 mois, afin de permettre l'information la plus large et la plus complète des propriétaires.

Chaque propriétaire aura reçu, avant ouverture de l'enquête, l'état des lieux et le programme général de travaux qui le concerne.

La proposition a été faite à la collectivité, pour ces 2 îlots, de soumettre à obligation de travaux les immeubles dont l'état a conduit à un classement en niveaux 4 et 5 et escompter un effet d'entraînement sur les immeubles en niveau 3. Pour mémoire sur les îlots de Saint Eloi les immeubles de niveau 3 faisaient également l'objet d'une notification de travaux.

En outre il sera proposé de porter le délai pour réaliser les travaux de 30 à 42 ou 48 mois au vu de l'expérience sur les 5 premiers îlots. Ce délai permettra de travailler à un phasage des travaux avec les propriétaires.

5 immeubles ou parties d'immeubles sont concernés par une acquisition publique : elles sont pour 3 d'entre elles destinées à être intégrées au jardin partagé en cœur d'îlot des Faures , pour une autre à permettre la transformation de l'impasse Mauriac en rue, et enfin pour une dernière, à permettre un curetage complexe en cœur d'îlot.

La procédure concerne:

	Immeubles	Logts
SALINIÈRES NOTIFICATIONS	113	465
Faures Gensan	63	274
<i>dont en stock InCité ou Ville</i>	<i>6</i>	<i>35</i>
Fusterie	50	191
<i>dont en stock InCité ou Ville</i>	<i>4</i>	<i>11</i>

Le calendrier de mise en œuvre est le suivant :

Mai/ Juin 2013 Préfet	Arrêté de DUP : <ul style="list-style-type: none"> • Travaux obligatoires • Acquisition 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour des fiches état des lieux + prescriptions • Finalisation dossier d'enquête parcellaire • Notification arrêté de DUP + offre indemnitaire pour les biens prévus en acquisition directe
Juillet 2013 Conseil municipal	Délibération du CM	<ul style="list-style-type: none"> • Approuve le programme général de travaux soumis à enquête publique • Fixe le délai maximum de réalisation des travaux Demande l'ouverture de l'enquête parcellaire • Saisine du juge en fixation indemnitaire pour l'achat des biens destinés aux espaces publics (voirie+jardin)
Septembre 2013 Dès que les dates d'enquête sont fixées et avec un délai incompressible de 15 jours de préavis en LRAR	Notifications individuelles d'ouverture d'enquête parcellaire InCité	<ul style="list-style-type: none"> • Notifications individuelles aux propriétaires du programme de travaux + délai maximum avec demande d'engagement sur la réalisation • Questionnaire individuel sur identité propriétaire et titulaires de droits : locataires habitation et commerce
Septembre/Octobre 2013	Enquête parcellaire Préfet 15 jours minimum	<ul style="list-style-type: none"> • Retour des questionnaires • Engagement des propriétaires sur la réalisation des travaux dans le délai imparti

Octobre/Novembre 2013	Rapport du Commissaire enquêteur	<ul style="list-style-type: none"> • Demande d'arrêté de cessibilité pour les parcelles à acquérir
Décembre 2013	Arrêté de cessibilité Préfet	<ul style="list-style-type: none"> • Demande d'ordonnance d'expropriation pour les biens en acquisition sur lesquels n'aurait pas été trouvé d'accord amiable ou sur la base du montant fixé par le juge.
1 ^{er} semestre 2014 Eté 2018	Suivi des programmes de travaux	<ul style="list-style-type: none"> • Délai « raisonnable » dans lequel les propriétaires doivent remettre un dossier d'engagement plus étoffé • Demande d'arrêté de cessibilité pour les immeubles dont les propriétaires auront refusé de réaliser le programme de travaux obligatoires

C. PRI Sainte Croix

- **2 flots prioritaires**, Carpenteyre et Nerigeau Sauvageau, font l'objet d'opérations de restructuration via des démolitions de bâtiments (hangars pour l'essentiel) qui permettent un travail de recomposition urbaine.
 - Une DUP a été obtenue au printemps 2012, destinée à permettre de finaliser les acquisitions nécessaires ; celles-ci seront finalisées en 2013.
 - Les maîtres d'ouvrage respectifs de ces 2 opérations, Aquitanis et Gironde Habitat, ont engagé les études de projet, qui déboucheront sur un dépôt de demande de Permis de construire au 1^{er} semestre 2013, pour des programmes de 16 et 27 logements sociaux publics.
 - En parallèle, des opérations de réhabilitation lourde ont été engagées :
 - Sur l'îlot « Nerigeau Sauvageau » : par InCité sur les n°s 65 et 67 et 69 rue Camille Sauvageau et par Domofrance sur le 73 rue Camille Sauvageau.
- **La mise en œuvre d'ORI** (opérations de restauration immobilière) à l'immeuble est programmée pour 2013 sur 8 immeubles regroupant une soixantaine de logements repérés en mauvais état. Un dossier de demande de DUP sera déposé à l'été.

Périmètre PNRQAD hors PRI

La signature de la convention PNRQAD permet l'étude et la mise en œuvre d'opération de restauration immobilière sur des biens particulièrement dégradés ou présentant un fort enjeu de restructuration, hors des périmètres de PRI, en particulier dans le secteur « Marne-Yser ».

De premières opérations seront initiées en 2013.

5. Le recyclage foncier

Acquisitions foncières :

Le volume d'acquisition de 2012 est de 3 020 k€ pour 3 425 K€ prévus au budget prévisionnel : certaines acquisitions ont été décalées dans le calendrier.

Le détail des transactions est annexé aux présentes.

Veille foncière

Depuis le début de la CPA, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont transmises par la Mairie à InCité qui les analyse et procède à une éventuelle visite du bien.

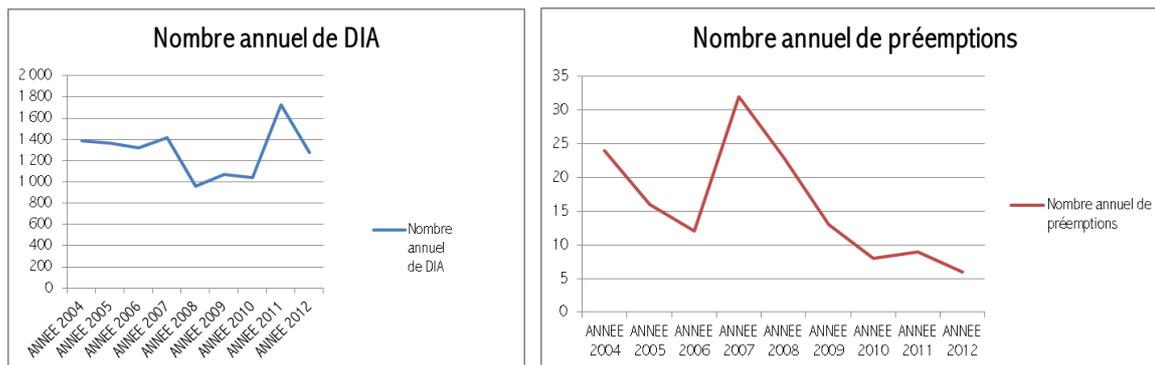
Ce dispositif est indispensable à la bonne conduite de l'opération car il permet à la fois d'identifier l'intérêt que peut représenter la maîtrise d'un bien immobilier pour le déroulement du projet de requalification du Centre Historique, et de

suivre au plus près l'évolution du marché ; c'est aussi l'occasion d'engager un travail avec l'acquéreur sur le programme envisagé et de s'assurer ainsi de la cohérence de ce programme avec les objectifs poursuivis par la Ville de Bordeaux.

L'année 2012 a été marquée par une diminution sensible du volume de transactions par rapport à 2011 : 1 276 DIA contre 1 725 en 2011, qui était une année pendant laquelle le nombre de vente avait grimpé de manière exceptionnelle, du fait en particulier de la réforme du régime fiscal de la plus value.

Le volume de transactions de 2012 reste nettement supérieur à celui des années 2008 à 2010 et se rapproche de celui des années 2004 à 2007.

Bilan de l'exercice du droit de préemption urbain :



A fin 2012 et depuis juillet 2002 : 170 biens, soit 1.25 % des transactions auront fait l'objet d'une décision de préemption et 72 soit 0.58% des transactions auront été menées jusqu'à l'acquisition ; 63% de ces préemptions ont été réalisées au prix initial de la transaction entre vendeur et acquéreur.

	TOTAL DIA	DECISIONS DE PREEMPTION	% des DIA	PREMPTION AU PRIX	% des PREEMPTIONS	ACQUISITION PAR DPU	% des DIA	Acquisition par DPU au prix
CUMUL 31/12/2003	2 044							
ANNEE 2004	1 389	24	1,73%	7	29%	10	0,72%	5 50%
CUMUL 31/12/2004	3 433	51	1,49%	17	33%	29	0,84%	15 52%
ANNEE 2005	1 364	16	1,17%	7	44%	9	0,66%	5 56%
CUMUL 31/12/2005	4 797	67	1,40%	24	36%	38	0,79%	20 53%
ANNEE 2006	1 318	12	0,91%	1	8%	1	0,08%	1 100%
CUMUL 31/12/2006	6 115	79	1,29%	25	32%	39	0,64%	21 54%
ANNEE 2007	1 417	32	2,26%	7	22%	12	0,85%	7 58%
CUMUL 31/12/2007	7 532	111	1,47%	32	29%	51	0,68%	28 55%
ANNEE 2008	959	23	2,40%	6	26%	6	0,63%	3 50%
CUMUL 31/12/2008	8 491	134	1,58%	38	28%	57	0,67%	31 54%
ANNEE 2009	1 069	13	1,22%	0	0%	7	0,65%	0%
CUMUL 31/12/2009	9 560	147	1,54%	38	26%	64	0,67%	31 48%
ANNEE 2010	1 040	8	0,77%	2	25%	2	0,19%	9 450%
CUMUL 31/12/2010	10 600	155	1,46%	40	26%	66	0,62%	40 61%
ANNEE 2011	1 725	9	0,52%	5	56%	5	0,29%	4 80%
CUMUL 31/12/2011	12 325	164	1,33%	45	27%	71	0,58%	44 62%
ANNEE 2012	1 276	6	0,47%	2	33%	1	0,08%	1 100%
CUMUL 31/12/2012	13 601	170	1,25%	47	28%	72	0,53%	45 63%

Ventes sous cahier des charges :

InCité a poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles avec cahier des charges.

Immeubles vendus	
Logements locatifs privés	125 dont 40% en loyers sociaux
Logement locatifs sociaux publics	193
Logement en accession	108

Locaux d'activités/commerces	4 620 m ²
------------------------------	----------------------

Le tableau détaillé des cessions de l'exercice 2012 est annexé aux présentes.

Le logement en accession à la propriété

Rappel objectif CPA	400 dont 300 via le recyclage foncier
Production à fin 2012	232 dont 108 via le recyclage foncier
<i>Capacité de production prévisionnelle en stock</i>	<i>5 soit à terminaison d'opération 237 logements</i>

En 2012, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage, afin de proposer des produits, neufs ou réhabilités, à des prix compatibles avec l'accession en résidence principale.

Le chantier du 32/34 rue Sainte Colombe (4 appartements) s'est poursuivi mais sa livraison a été reportée à mi 2013 du fait de la coordination avec un chantier mitoyen et du dépôt de bilan de l'entreprise de gros oeuvre ; les travaux du 65/69 rue Camille Sauvageau (4 logements) ont été engagés.

Les études de projet ont été lancées sur les opérations du 49 rue Carpenteyre (9 logements), du 107/109 rue Kleber (4 logements) et du 26 Planterose (1 maison de ville).

La capacité de production prévisionnelle identifiée sur la période 2012/2014 est de 18 logements.

Le niveau atteint par les prix de vente rend particulièrement difficile la production de logements en accession à la propriété ; les stocks disponibles et la capacité à produire identifiée à l'horizon 2014 ne permettront pas de remplir les objectifs de la CPA.

Le logement social public

Rappel objectif CPA	250 logements
Production à fin 2012	287 dont 193 via le recyclage foncier
<i>Capacité de production prévisionnelle en stock</i>	<i>72 soit à terminaison d'opération 359 logements</i>

InCité a continué à rechercher et acquérir des immeubles à destination du logement social public durant l'année 2012 : 6 immeubles ont été acquis à cet effet dans l'exercice.

La capacité de production identifiée sur la période 2013/2014 est de 72 logements, dont 68 sont déjà en « stock » dans le cadre du recyclage foncier, ce qui permet d'atteindre une production globale de 359 logements, largement supérieure à l'objectif.

Le logement locatif privé

Rappel objectif CPA	1 645 dont 275 via le recyclage foncier
Production à fin 2012	1 502 dont 125 via le recyclage foncier
<i>Capacité de production prévisionnelle 2013/2014</i>	<i>599 soit à terminaison d'opération 2 101 logements</i>

Globalement, sur l'ensemble des logements produits, encadrés, accompagnés, 395 soit 26 % sont conventionnés en loyer social ou très social.

Cette proportion est de 45 % pour les logements locatifs privés produits via le recyclage foncier.

Le volume de cession effectué en 2012 est de 1 715 K€ pour 5 937 K€ prévus au budget prévisionnel.

La commercialisation, si elle a avancé dans les contractualisations, a souffert de décalages dans les signatures d'actes authentiques :

- Les montages par les bailleurs sociaux s'avèrent plus longs que prévus
- 2 opérations d'accession à la propriété ont subi de gros retards de chantiers du fait d'imprévus techniques
- Un désistement important dans la vente d'un plateau à vocation d'activité économique a pénalisé de manière conséquente les recettes de l'année

6. Le Relogement

En 2012 l'équipe en charge du relogement et de l'accompagnement social a poursuivi son travail de recherche de solutions de relogement adaptées et d'accompagnement des locataires.

Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...), organismes de tutelle/curatelle, structures médicales de suivi, s'est poursuivi.

L'accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière et la négociation avec eux de l'attribution de logements à loyers conventionnés dans leurs projets a continué à porter ses fruits.

En 2012, cette offre a permis de satisfaire 10 des 14 relogements définitifs effectués dans l'année.

Depuis le début de la CPA, c'est 66 % des besoins qui ont ainsi été satisfaits.

La charte du relogement du PNRQAD a permis de contractualiser avec les bailleurs sociaux la réservation d'a minima 50% des programmes livrés dans le périmètre à une offre aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique. Elle sera mise en œuvre dans le cadre des premières livraisons début 2013.

Nombre de relogements :

220 ménages avaient fait l'objet d'un relogement à fin 2012 :

- 161 ont été relogés définitivement dont 14 sur l'année
- 59 avaient été relogés temporairement, en attente d'un retour sur place après travaux ou d'une solution de relogement définitif.

Localisation du relogement définitif :

88% des ménages relogés définitivement l'ont été dans le centre historique, 52 % dans leur quartier d'origine.

Les ménages résidant dans les quartiers Saint Eloi et Saint Michel, qui constituent 83% des relogements définitifs, ont été relogés :

- Pour Saint Eloi : pour 58 % dans le quartier Saint Eloi et 27 % à Saint Michel
- Pour Saint Michel : pour 54 % dans le quartier Saint Michel et 25 % à Saint Eloi

Motif du relogement

Type d'immeuble	Nombre de ménages	%
Immeubles à restructurer	72	45 %
Immeubles en notification de travaux	39	24 %
Immeubles en protocole de relogement OPAH	28	17 %
Immeubles en insalubrité	22	14 %
Total	161	

Bailleur accueillant

OPAH/PIG Inclus retour dans logement d'origine	In Cité Bailleur	Locatif privé via agences et/ou bailleurs privés	Acquisitions CPA	Bailleurs publics	Partenaires sociaux	Accession à la propriété
107	18	10	14	6	5	1
66 %	11%	6%	9 %	4%	3%	

7. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activités

Locaux collectifs :

Dans le cadre du Conseil programmatique 18 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs.

Dans le cadre des cessions sous cahier des charges la création de locaux ordures ménagères est systématiquement imposée.

En 2012, InCité a acquis un local en rez de chaussée d'immeuble qu'elle a revendu à la CUB pour que celle-ci y aménage un local à containers collectif, destiné à desservir les immeubles situés à une distance de moins de 50 mètres et qui n'ont pas la place de créer un local.

Cette disposition va être renouvelée en rez de chaussée d'immeubles destinés au recyclage.

Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement se poursuit mais au « compte-goutte », compte tenu des contraintes techniques et économiques.

Locaux commerciaux et d'activités :

Rappel objectif CPA	4 400 m2 dont 1 000 m2 à acquérir en pieds d'immeubles
Production à fin 2012	4 405 m2 dont 1 174 m2 locaux acquis en pieds d'immeubles
Stock à fin 2012	1 777 m2
<i>Capacité de production prévisionnelle 2012/2014</i>	<i>100 m2 soit à terminaison d'opération 6 282 m2</i>

8. Information et communication

La communication à visée opérationnelle et de terrain :

« Le Centre », lieu d'accueil et d'information, installé au 29 rue des Faures, sur la place Saint Michel depuis 2009 accueille les permanences de gestion locative et sert de lieu de rendez vous avec les propriétaires des ilots Faures Gensan et Fusterie initiées en 2011.

Il a également été mis à disposition de l'association UnisCités dans le cadre du programme de lutte contre la précarité énergétique sur lequel travaille cette structure.

La communication auprès du public et des partenaires :

L'effort d'information et d'explication tant auprès des propriétaires et habitants du Centre Historique, qu'auprès des professionnels et du grand public a été accentué en 2012.

Le site internet d'InCité a été enrichi.

Une communication régulière s'est poursuivie en direction de la presse, afin d'informer sur les actions menées dans le cadre du projet de requalification.

InCité a participé à des actions et des instances d'échange professionnel dans le cadre desquels ont été sollicitées ses compétences en aménagement en centre ancien .

2012 a vu l'installation de rencontres régulières avec propriétaires, habitants et commerçants dans les secteurs de projet, soit en amont d'actions opérationnelles :

- Pour les îlots « Carpenteyre » et « Nerigean Sauvageau », présentation des orientations d'aménagement des futures opérations neuves aux habitants, propriétaires et riverains
- Pour les îlots « Fusterie » et « Faures Gensan », restitution des études menées préalablement à l'enquête publique aux habitants, propriétaires et commerçants des 2 îlots
- A Saint Eloi restitution/bilan des actions menées depuis le début de la CPA

Ces actions se poursuivront en 2013, qui verra également la mise en place de visites de chantier dans les opérations en cours sur le périmètre du PNRQAD.

LE BILAN PREVISIONNEL

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année

Le bilan fait l'objet d'une présentation spécifique pour cet exercice.

En effet, le terme contractuel de la CPA intervient le 30/06/2014 ; néanmoins, à cette date, InCité aura constitué un stock d'immeubles qui seront encore en cours de recyclage, en cours de travaux pour certains, et dont la revente n'interviendra en conséquence qu'après clôture de l'opération.

De ce fait, le budget prévisionnel (CPRO = compte prévisionnel d'opération) est présenté en 3 séquences :

- I. CPRO au 30/06/2014 : qui indique l'état des dépenses et recettes cumulés 2002/2014 tels qu'ils seront arrêtés à la date d'échéance du contrat, le 30/06/2014.
- II. STOCK CONCESSION 2014/2020 : qui indique les dépenses et recettes concernant des opérations initiées dans le temps du contrat confié à InCité, mais dont l'achèvement n'interviendra qu'au-delà de la fin du contrat de concession d'InCité ; ce stock est vivant, au sens où il ne s'agit pas d'inventus pour défaut de preneur, et pourra être recyclé dans un délai maximum de 2 ans soit à horizon 2016. La ville de Bordeaux prévoit de confier l'achèvement de ces opérations au concessionnaire d'une opération qu'elle initiera sur la période 2014/2020, que nous avons dénommée « Concession 2014/2020 ».
- III. CPRO à TERMINAISON : qui indique les dépenses et recettes cumulés sur l'ensemble des opérations initiées par InCité dans le cadre de l'opération 2002/2014 soit le total du I et du II.

ANALYSE DES RESULTATS A TERMINAISON

La variation globale du budget à terminaison, par rapport à l'exercice précédent est à la hausse de 2 %.

DEPENSES

Le programme des **acquisitions foncières**, qui constitue 56% des dépenses budgétées varie peu, de l'ordre de 2 %.
Les **études** opérationnelles intègrent les études et les frais d'enquête publique des opérations d'aménagement et de restauration immobilière en cours.

Le coût prévisionnel des **travaux** augmente de 7% : il tient compte des résultats des appels d'offres, sur les démolitions et aménagements d'îlots d'une part, sur les immeubles avant revente d'autre part, dans la mesure où InCité assure la maîtrise d'ouvrage d'opération de logements en accession et de réhabilitation de locaux commerciaux dans le cadre de la CPA.

Les coûts de **conduite d'opération** ont été fixés forfaitairement et n'évoluent pas.

Les **frais financiers** diminuent de 2%

RECETTES

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités**, qui constitue 60 % des recettes, augmente d'environ 3% .

Les **participations de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD** (celle de la CUB se substituant pour partie à une aide initialement prévue) sont intégrées aux recettes pour un montant global de 4 610 k€ soit 6% du budget.

La **participation de la Ville de Bordeaux** reste identique à celle qui a été délibérée en 2012 .

ANALYSE DES RESULTATS A FIN DE CONTRAT

Cette analyse porte donc sur les actions opérationnelles achevées au 30/06/2014 et exclut donc le résultat des opérations en stock qui seront achevées dans le cadre de la concession 2014/2020.

Elle inclut par contre en recette le transfert du stock non recyclé au 30/06/2014 au bilan de la concession 2014/2020, transfert effectué au prix de revient des immeubles concernés à cette date, estimé à 11 625 keuros.

Le résultat sur les activités achevées au 30/06/2014 est positif puisqu'il permet de dégager un excédent de recettes de 3 297 keuros.

Conformément au contrat de concession, ce résultat positif revient à la Ville de Bordeaux.

Il est prévu que ce résultat soit réaffecté en participation au bilan de la concession 2014/2020, contribuant ainsi en premier lieu à équilibrer le résultat déficitaire de 3 095 keuros des opérations de recyclage transférées à cette concession.

Compte de résultat prévisionnel

		Dernier CRPO		BILAN		
		Approuvé de 2002 à juillet 2014		CRPO actualisé au 30/06/2014	Stock à céder Concession 2014/2020	A TERMINAISON
		€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Ventes immeubles logements	34 223 915		25 422 792	10 557 721	35 980 513	
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014			11 625 000			
Ventes A.S.T.	261 145		241 041	0	241 041	
Ventes activités écos & autres	8 346 686		6 738 593	1 140 894	7 879 487	
Gestion temporaire	3 210 029		3 292 819	0	3 292 819	
Subvention diverses	1 725 436		1 725 436	75 000	1 800 436	
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184		14 814 184	0	14 814 184	
Participation CUB	3 069 704		3 069 704	0	3 069 704	
ANRU PNRQAD	2 951 535		2 969 097	333 020	3 302 117	
CUB PNRQAD	1 414 292		1 154 268	278 172	1 432 440	
Autres Produits	1 254 415		1 346 460	0	1 346 460	
TVA reversée	0		0	0	0	
TOTAL PRODUITS	71 271 342		72 399 394	12 384 807	73 159 201	
Etudes opérations	994 476		1 075 163	0	1 075 163	
Acquisitions foncières	40 292 190		39 829 819	1 184 424	41 014 243	
Transfert stock sur Concession 2014/2018				11 625 000		
Relogement	1 447 644		1 326 026	22 500	1 348 526	
Travaux	12 048 731		10 441 995	2 413 326	12 855 320	
Frais de commercialisation	104 035		103 624	0	103 624	
Conduite d'opération	9 413 940		9 413 940	0	9 413 940	
Divers	3 133 661		3 225 412	100 000	3 325 412	
Frais financiers	3 270 838		3 104 410	117 000	3 221 410	
T.V.A. non récupérable	565 828		581 756	17 703	599 459	
TVA à décaisser	0		0	0	0	
TOTAL CHARGES	71 271 342		69 102 145	15 479 953	72 957 098	
RESULTAT INTERMEDIAIRE (PRODUITS - CHARGES)			3 297 249	-3 095 145	202 103	

2. Prévisions annuelles 2013/2014

	Dernier CRPO Approuvé de 2002 à juillet 2014	Réalisations	Réalisation	Prévisionnel		CRPO actualisé
	€ HT	antérieures € HT	2 012 € HT	2013 € HT	1er semestre 2014 € HT	au 30/06/2014 € HT
Ventes immeubles logements	34 223 915	16 392 670	1 598 869	3 908 183	3 523 070	25 422 792
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014					11 625 000	11 625 000
Ventes A.S.T.	261 145	241 041	0	0	0	241 041
Ventes activités écots & autres	8 346 686	2 750 306	114 722	1 563 826	2 309 739	6 738 593
Gestion temporaire	3 210 029	2 392 421	342 936	373 480	183 982	3 292 819
Subvention diverses	1 725 436	1 725 436	0	0	0	1 725 436
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	12 233 704	1 290 000	1 290 480	0	14 814 184
Participation CUB	3 069 704	3 069 704	0	0	0	3 069 704
ANRU PNRQAD	2 951 535		0	1 822 282	1 146 815	2 969 097
CUB PNRQAD	1 414 292		140 542	785 066	228 660	1 154 268
Autres Produits	1 254 415	1 254 415	92 045	0	0	1 346 460
TVA reversée	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS	71 271 342	40 059 696	3 579 114	9 743 316	19 017 267	72 399 394
Etudes opérations	994 476	884 478	85 685	105 000	0	1 075 163
Acquisitions foncières	40 292 190	32 234 602	3 020 729	4 504 488	70 000	39 829 819
Transfert stock sur Concession 2014/2020						
Relogement	1 447 644	1 117 644	82 382	86 500	39 500	1 326 026
Travaux	12 048 731	5 745 365	1 149 273	2 074 890	1 472 467	10 441 995
Frais de commercialisation	104 035	84 035	9 590	10 000	0	103 624
Conduite d'opération	9 413 940	7 633 940	865 000	865 000	50 000	9 413 940
Divers	3 133 661	2 304 755	436 624	340 369	143 664	3 225 412
Frais financiers	3 270 838	2 187 085	371 124	374 751	171 450	3 104 410
T.V.A. non récupérable	565 828	516 335	31 111	20 891	13 420	581 756
TVA à décaisser	0	0	0	0	0	0
TOTAL CHARGES	71 271 342	52 708 237	6 051 518	8 381 889	1 960 501	69 102 145
RESULTAT INTERMEDIAIRE (PRODUITS - CHARGES)		-12 648 541	-2 472 404	1 361 427	17 056 766	3 297 249

3. Comparaison résultat à terminaison prévu en année n/prévisions année n-1

		ECART	
		AVEC DERNIER CRAC APPROUVE	
Ventes immeubles logements	34 223 915	1 756 598	5%
Ventes A.S.T.	261 145	-20 104	-8%
Ventes activités écos & autres	8 346 686	-467 198	-6%
Gestion temporaire	3 210 029	82 790	3%
Subvention diverses	1 725 436	75 000	4%
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	0	0%
Participation CUB	3 069 704	0	0%
ANRU PNRQAD	2 951 535	350 582	12%
CUB PNRQAD	1 414 292	18 148	1%
Autres Produits	1 254 415	92 045	7%
TVA reversée	0	0	
	71 271 342	1 887 860	3%
Etudes opérations	994 476	80 687	8%
Acquisitions foncières	40 292 190	722 053	2%
Relogement	1 447 644	-99 118	-7%
Travaux	12 048 731	806 589	7%
Frais de commercialisation	104 035	-410	0%
Conduite d'opération	9 413 940	-0	0%
Divers	3 133 661	191 751	6%
Frais financiers	3 270 838	-49 428	-2%
T.V.A. non récupérable	565 828	33 632	6%
TVA à décaisser	0	0	
	71 271 342	1 685 756	2%

4. Réalisé de l'exercice 2012

	Previsionnel 2012	Ecart réalisé / previsionnel
Etudes	80 000	5 685
Acquisitions	3 596 551	-736 845
Relogement	120 000	-37 618
Travaux	1 769 952	-620 678
Commercialisation	10 000	-410
Rémunération	865 000	-0
Divers	403 532	33 092
Frais financiers	395 002	-23 878
TVA OPERATION	12 166	18 945
TOTAL	7 252 203	-1 200 684
VENTES	5 957 183	-4 243 592
GESTION TEMPORAIRE	379 416	-36 480
SUBVENTIONS	911 434	-770 892
DIVERS	0	92 045
PARTICIPATION VILLE	1 290 000	0
TOTAL	8 538 033	-4 958 919

ANNEXES

CRAC au 31/12/2012 – Annexe 1 **TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES 2012**

AMI : Amiable / PRE : Prémption / EXP : Expropriation / SSP : Sous Seing Privé

N° d'ordre	BIENS			Anciens Propriétaires		Modalités d'acquisition/date					Prix	
	Nature	Surface	Dénomination	Nom	Adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	SSP	Acte Notarié	Principal	Indemnités
1	Local commercial	30 m ²	Parcelle cadastrée Section : D00193 43 rue de la Fusterie lot n° 1	Madame Evelyne DELLAUX	15 square Frédéric Chopin 33130 BEGLES		X			12/01/2012	70 000 €	
2	Immeuble	225 m ²	Parcelle cadastrée Section : DN0411 25 rue Camille Sauvageau	Monsieur DE TESTAS DE FOLMONT	Château de Conenx 40090 CENENX ET REAUT		x			30/01/2012	265 000 €	
3	Immeuble	165 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0154 5 rue Teulère	Mme Monique CAMOUS	1 rue des Ayres 33000 BORDEAUX			x		07/02/2012	244 200 €	
4	Immeuble	112 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0172 27 rue Bouquière	Monsieur HAN COILIN	11 avenue de Picot 33320 EYSINES			x		27/02/2012	133 000 €	
5	Immeuble	436 m ²	Parcelle cadastrée Section : CT0480 138 crs de la Somme	M. et Mme DUFORT	23 rue du Cap de Haut 33320 EYSINES		X			15/05/2012	430 000 €	
6	Maison	236 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0391 17 rue Renière	Indivision MURAT	15 rue Maurice Thorez 33440 AMBARES ET LAGRAVE			x		18/06/2012	189 000 €	19 000 €
7	Immeuble	326 m ²	Parcelle cadastrée Section : DR0177 32 rue Marengo	ADOMA	42 rue Cambronne 75015 PARIS	x				29/06/2012	300 000 €	

CRAC au 31/12/2012 – Annexe 2 TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES 2012

Date	BIENS			Acquéreurs		Modalités de cession/date		Prix
	Nature	S.U.	Dénomination	Nom	Adresse	Compromis de vente	Acte Notarié	
26/01/2012	Porche + Placard (parties communes)	SO	Parcelle cadastrée Section : HD0110 42 rue Sainte Colombe	Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 42 rue Sainte Colombe 33000 BORDEAUX			x	1 €
27/01/2012	APPARTEMENT	67 m ²	Parcelle cadastrée Section : HD0110 42 rue Sainte Colombe	M. et Mme VIDIL 15 rue de tous vents 33640 BEAUTIRAN			x	215 000 €
30/03/2012	IMMEUBLE	28 M ²	Parcelle cadastrée Section : DM0120 94 rue Camille Sauvageau	AQUITANIS 94 cours des Aubiers BP 239 33028 BORDEAUX			x	80 000 €
20/04/2012	PARKING	SO	Parcelle cadastrée Section : KH n°215 vol 1 2 rue Beaubadat Saint Christoly	SCI ROLLAND Lieu Dit Ramonet 33880 CAMBES			x	21 000 €
25/06/2012	PARKING	SO	Parcelle cadastrée Section : DM0131 2 rue Saint Benoît	M. GOUYOU 58 Quai des Chartrons 33000 BORDEAUX			x	16 722,21 €
22/08/2012	APPARTEMENT	108 m ²	Parcelle cadastrée Section : DM0131 2 rue Saint Benoît	M. JEZEQUEL Jean 150 cours Victor Hugo 33000 BORDEAUX			x	255 000 €
22/08/2012	IMMEUBLE	165 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0154 5 rue Teulère	SCI GROUP IMMO 44 avenue Hubert Dubedout 33150 CENON		x		200 000 €
18/09/2012	APPARTEMENT	55 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO0245 14 rue des Menuts	AQUITANIS 94 cours des Aubiers BP 239 33028 BORDEAUX			x	112 000 €
25/09/2012	IMMEUBLE	825 m ²	Parcelle cadastrée Section : DS0076 35 rue des Augustins	DOMOFRANCE 110 Avenue de la Jallère 33000 BORDEAUX		x		35 000 €
04/10/2012	IMMEUBLE	184 m ²	Parcelle cadastrée Section : DN0304 73 rue Camille Sauvageau	DOMOFRANCE 110 Avenue de la Jallère 33000 BORDEAUX			x	131 000 €
11/10/2012	IMMEUBLE	382 m ²	Parcelle cadastrée Section : DH0196 40 rue Jules Guesde	REVIVAL 515 40 rue Emile Zola 33000 BORDEAUX			x	280 000 €
16/10/2012	IMMEUBLE	130 m ²	Parcelle cadastrée Section : DC0221 10 rue de Labrède	Monsieur RAGI 19 boulevard Marx Dormoy 47400 TONNEINS			x	210 000 €
22/10/2012	IMMEUBLE	180 m ²	Parcelle cadastrée Section : HD0147 15 rue Buhan	DOMOFRANCE 110 Avenue de la Jallère 33000 BORDEAUX			x	90 000 €
29/11/2012	LOCAL COMMERCIAL	26 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO0193 43 rue de la Fusterie lot 1	CUB Esplanade Charles De Gaulle 33000 BORDEAUX			x	70 000 €

11/12/2012	PARKING	SO	Parcelle cadastrée Section : DO0245 14 rue des Menuts	Société MRP 14 rue Valentin Haüy 33000 BORDEAUX		x	7 000 €
11/12/2012	MAISON	118 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0172 27 rue Bouquière	M. et Mme SHIGIHARA 32 place Pey Berland 33000 BORDEAUX		x	110 000 €
13/12/2012	IMMEUBLE	1986 m ²	Parcelle cadastrée Section : HD n°341, 423, 425, 11 à 17 rue Saint James	INCITE 101 Cours Victor Hugo 33000 BORDEAUX		x	110 362 €
13/12/2012	IMMEUBLE	326 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO0045 19 rue des Pontets	INCITE 101 Cours Victor Hugo 33000 BORDEAUX		x	50 000 €
17/12/2012	IMMEUBLE	550 m ²	Parcelle cadastrée Section : DN0367 Située : 47 rue Camille Sauvageau	CLAIRSIENNE 223 avenue Emile Counord 33000 BORDEAUX	x		185 000 €

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT du 8 JUILLET 2002

AVENANT N°5

CENTRE HISTORIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de BORDEAUX, représentée par son maire en exercice Monsieur Alain Juppé, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2013,

ci après désignée « **la Commune** » ou « **la Ville** »

d'une part,

Et :

INCITE BORDEAUX LA CUB, société anonyme d'économie mixte au capital de 234.000 € dont le siège social est à Bordeaux (33000), 101, cours Victor Hugo, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 775.584.519, représentée par son directeur général, Monsieur Jean-Noël GALVAN dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération du conseil d'administration en date du,

ci-après désignée : « **l'aménageur** » ou « **INCITE** »

d'autre part,

La Ville de BORDEAUX et INCITE étant ci-après dénommées collectivement « **les parties** ».

PREAMBULE

1) Par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2002, Monsieur Alain Juppé, maire de Bordeaux, a été autorisé à signer avec INCITE une convention publique d'aménagement¹ portant sur une opération de requalification urbaine sur l'ensemble du centre historique de la Ville.

Cette convention, signée le 25 juillet 2002, a fait l'objet de quatre avenants soumis à délibération du conseil municipal les 5 juillet 2004, 9 juillet 2007, 29 septembre 2008 et 28 septembre 2009. Aux termes de l'avenant n°3, la durée de la convention publique d'aménagement a été prorogée jusqu'au 30 juin 2014.

2) Il est d'ores et déjà constaté par les parties que l'opération d'aménagement ne sera pas achevée à cette date.

La Ville envisage par conséquent d'organiser, avant le 30 juin 2014, une procédure de mise en concurrence permettant la signature d'une nouvelle concession d'aménagement qui prendra effet après résiliation anticipée ou expiration de la convention publique d'aménagement dont INCITE est titulaire.

3) En exécution de sa mission, INCITE a acquis des biens immobiliers et passé un certain nombre de contrats et marchés portant sur des prestations (études, travaux,...) qui ne seront pas achevées à la date du 30 juin 2014 et à fortiori, à la date de la résiliation anticipée si cette résiliation était décidée par la Ville.

En outre, la Ville de BORDEAUX souhaite que INCITE engage des travaux sur certains immeubles ; travaux qui seront également en cours aux dates susvisées.

4) La convention prévoit actuellement dans un article 26 que « *dans tous les cas d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Ville est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'aménageur, selon les modalités suivantes :*

- *les biens éventuellement cédés gratuitement par la commune contractante et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;*
- *sur l'ensemble des autres biens de la convention publique d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Commune contractante à leur achèvement, la Commune contractante exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, elle devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs*

¹ devenue concession d'aménagement par l'effet de la loi du 20 juillet 2005 sur les concessions d'aménagement. Pour les besoins du présent avenant, les parties décident de maintenir la dénomination initiale de convention publique d'aménagement

délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;

- la Commune contractante est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail (...).

5) En outre, elle prévoit dans son article 24 que « lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à la Commune contractante. »

Afin de faciliter la poursuite de l'opération d'aménagement par le concessionnaire qui sera retenu par la Ville, cette dernière souhaite que soit prévu le transfert au futur aménageur:

- des marchés et contrats divers passés par INCITE, en exécution de ses missions d'aménageur,
- des biens immobiliers destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus,
- de l'excédent financier éventuel, au titre de la participation prévisionnelle de la Ville à la future concession d'aménagement.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Objet du présent avenant

Le présent avenant a pour objet d'organiser, à la date de fin de la convention publique d'aménagement (30 juin 2014 ou date de prise d'effet d'une éventuelle résiliation anticipée), le transfert, à l'aménageur qui sera désigné par la Ville pour assurer la poursuite de l'opération d'aménagement :

des marchés et contrats en cours,
des biens immobiliers destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, de l'excédent financier de la convention publique d'aménagement.

Article 2 : Etat du patrimoine immobilier et des contrats

Ont été établis par INCITE les documents suivants :

2.1 - Un état du patrimoine immobilier détenu ou à détenir par INCITE (annexe 1) mentionnant :

- ▮ les immeubles destinés à être cédés à des tiers
- ▮ les immeubles destinés à être cédés par la Ville : locaux destinés à des associations et à un parking pour deux roues.

2.2 - La liste des avant-contrats de commercialisation (promesses de vente) (annexe 2) ; cette liste distingue les avant-contrats portant sur des immeubles détenus par INCITE des avant-contrats portant sur des immeubles qui ne sont pas encore détenus par INCITE ;

2.3 - La liste des marchés en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent avenant, conclus par INCITE dans le cadre de sa mission d'aménageur (annexe 3) ainsi que les informations relatives aux éventuels contentieux liés à la passation ou à l'exécution des marchés en cours.

2.4 - La liste des protocoles et engagements divers, conclus ou souscrits par INCITE dans le cadre de sa mission d'aménageur, qui n'entrent dans aucune des catégories visées ci-dessus (annexe 4) ;

2.5 - La Ville déclare avoir eu parfaite connaissance des documents visés aux articles 2.1 à 2.4 ci-dessus préalablement à la signature du présent avenant.

INCITE déclare pour sa part que les états et listes visés aux articles 2.1 à 2.4 ci-dessus sont exhaustifs et conformes à la réalité. Elle déclare également avoir transmis à la Ville copie des marchés et protocoles sus visés.

Une actualisation de ces listes sera réalisée par INCITE sur demande préalable de la Ville.

Article 3 : Transfert du patrimoine immobilier

3.1 - Transfert du patrimoine acquis des tiers par voie amiable ou par voie d'expropriation

La propriété des immeubles figurant, au moment de la prise d'effet de la fin de la convention publique d'aménagement, dans le patrimoine immobilier d'INCITE pour avoir été acquis par elle par voie amiable ou par voie d'expropriation ou de préemption en sa qualité d'aménageur, sera transférée au prix de revient au nouvel aménageur par acte authentique unique passé au plus tard 3 mois après la prise d'effet de la résiliation.

Le prix de revient représente le prix d'acquisition augmenté des éventuels frais de mise en état des sols (entretien, défrichage, démolition) et de portage.

Conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, un avis de valeur sera sollicité auprès de France Domaine pour chacun des immeubles, cet avis servant notamment d'assiette pour le calcul du salaire du conservateur et des émoluments du notaire.

3.2 - Substitution dans le bénéfice des promesses de vente

Dans un délai de un mois à compter de la date de prise d'effet de la fin de la convention publique d'aménagement, INCITE informera, par lettre recommandée avec accusé de réception,

ses cocontractants de sa substitution par le nouvel aménageur dans les droits et obligations nées des promesses de vente visées à l'article 2.2. ci-avant (annexe 2).

Une clause de substitution doit être prévue en ce sens dans les promesses de vente, éventuellement par voie d'avenants à élaborer et à signer par INCITE dans les 3 mois de la date de signature du présent avenant.

Article 4 : Transfert des marchés et contrats

4.1 - Transfert des marchés :

Dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent avenant, INCITE établira les projets d'avenants de transfert des marchés visés à l'article 2 ci-avant.

Dans un délai ne pouvant excéder un mois à compter de la date de prise d'effet de la fin de la convention publique d'aménagement, INCITE pourvoira à leur signature par les représentants de leur titulaire, du nouvel aménageur et d'elle-même. Elle transmettra au nouvel aménageur, l'ensemble des pièces relatives à ces marchés.

Les marchés n'ayant pas fait l'objet d'avenants de transfert ou dont le titulaire a refusé le transfert devront être résiliés dans les meilleurs délais par INCITE.

Les charges de résiliation desdits contrats seront imputées sur les comptes de l'Opération d'aménagement et seront enregistrées dans l'arrêté définitif des comptes présenté par INCITE.

4.2 - Transfert des protocoles et engagements divers

Les protocoles et engagements divers visés à l'article 2 et dont la liste figure en annexe seront transférés au nouvel aménageur, dans les mêmes conditions et dans les mêmes limites que les marchés visés à l'article 4.1 ci-dessus.

Article 5 : Transfert de la propriété des études au nouvel aménageur

INCITE cèdera gratuitement au nouvel aménageur la propriété des études dont la liste figure en annexe n° 5 du présent avenant dans le mois qui suivra la date de prise d'effet de la résiliation de la convention d'aménagement.

Article 6 : Transfert des DUP

La Commune sollicitera, par délibération du conseil municipal, le transfert au bénéfice du nouvel aménageur les déclarations d'utilité publique suivantes :

- Arrêté préfectoral n° en date du, portant sur
- Arrêté préfectoral n° en date du, portant

INCITE interviendra auprès du préfet au soutien de ces demandes de transferts.

Dès que le transfert desdites déclarations d'utilité publique sera intervenu, il appartiendra à la Commune qu'elle sollicite du Préfet l'organisation des enquêtes parcellaires en vue de l'édition des arrêtés de cessibilité.

Article 7 : Transfert de l'excédent de la convention publique d'aménagement

Dans un délai de 3 mois à partir de la fin de la CPA et si le bilan final de clôture des opérations fait apparaître un excédent, InCité s'engage à transférer l'excédent au nouvel aménageur, au titre d'une participation de la Ville à la nouvelle concession d'aménagement.

Article 8 : Date d'entrée en vigueur du présent avenant

La Ville de Bordeaux notifiera le présent avenant à INCITE par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été transmis au contrôle de légalité.

L'avenant entrera en vigueur à compter de la date de réception par INCITE de cette notification.

Article 9 : Portée juridique de l'avenant

Les termes de la convention publique d'aménagement signée en juillet 2002 demeurent inchangés et applicables sauf les effets des stipulations du présent avenant.

Article 10 : Règlement des différends

En cas de difficulté d'exécution du présent avenant, pour quelque cause que ce soit, les parties se rencontreront immédiatement afin d'examiner la situation et décider, le cas échéant, des mesures à prendre.

Par ailleurs, les parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends qui pourraient naître de l'application du présent avenant.

Tout différend, de quelque nature que ce soit, qui pourrait découler du présent avenant et qui ne pourrait être résolu de manière amiable, sera soumis au tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Bordeaux

Le

En deux exemplaires
originaux

Pour la Commune

Le Maire

Monsieur Alain Juppé

Pour INCITE

Le Directeur Général

Monsieur Jean-Noël GALVAN

ANNEXES

Annexe n°1 : Etat du patrimoine immobilier détenu ou à détenir par INCITE;

Annexe n°2 : liste des avant-contrats de commercialisation (promesses de vente) ;

Annexe n°3 : liste des marchés en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent avenant, conclus par INCITE dans le cadre de sa mission de concessionnaire;

Annexe n°4 : liste des protocoles et engagements divers en vigueur, conclus ou souscrits par INCITE dans le cadre de sa mission de concessionnaire ;

Annexe n°5 : liste des études réalisées par INCITE au titre de sa mission de concessionnaire;

Annexe n°6 : Liste des actes inhérents aux prérogatives de puissance publique (arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ; arrêtés de cessibilité ; ordonnances d'expropriation ; jugements ou arrêts rendus ou en instance, etc.).

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT du 8 JUILLET 2002

AVENANT N°5

CENTRE HISTORIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de BORDEAUX, représentée par son maire en exercice Monsieur Alain Juppé, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2013,

ci après désignée « **la Commune** » ou « **la Ville** »

d'une part,

Et :

INCITE BORDEAUX LA CUB, société anonyme d'économie mixte au capital de 234.000 € dont le siège social est à Bordeaux (33000), 101, cours Victor Hugo, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 775.584.519, représentée par son directeur général, Monsieur Jean-Noël GALVAN dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération du conseil d'administration en date du,

ci-après désignée : « **l'aménageur** » ou « **INCITE** »

d'autre part,

La Ville de BORDEAUX et INCITE étant ci-après dénommées collectivement « **les parties** ».

PREAMBULE

1) Par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2002, Monsieur Alain Juppé, maire de Bordeaux, a été autorisé à signer avec INCITE une convention publique d'aménagement¹ portant sur une opération de requalification urbaine sur l'ensemble du centre historique de la Ville.

Cette convention, signée le 25 juillet 2002, a fait l'objet de quatre avenants soumis à délibération du conseil municipal les 5 juillet 2004, 9 juillet 2007, 29 septembre 2008 et 28 septembre 2009. Aux termes de l'avenant n°3, la durée de la convention publique d'aménagement a été prorogée jusqu'au 30 juin 2014.

2) Il est d'ores et déjà constaté par les parties que l'opération d'aménagement ne sera pas achevée à cette date.

La Ville envisage par conséquent d'organiser, avant le 30 juin 2014, une procédure de mise en concurrence permettant la signature d'une nouvelle concession d'aménagement qui prendra effet après résiliation anticipée ou expiration de la convention publique d'aménagement dont INCITE est titulaire.

3) En exécution de sa mission, INCITE a acquis des biens immobiliers et passé un certain nombre de contrats et marchés portant sur des prestations (études, travaux,...) qui ne seront pas achevées à la date du 30 juin 2014 et à fortiori, à la date de la résiliation anticipée si cette résiliation était décidée par la Ville.

En outre, la Ville de BORDEAUX souhaite que INCITE engage des travaux sur certains immeubles ; travaux qui seront également en cours aux dates susvisées.

4) La convention prévoit actuellement dans un article 26 que « *dans tous les cas d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Ville est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'aménageur, selon les modalités suivantes :*

- *les biens éventuellement cédés gratuitement par la commune contractante et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;*
- *sur l'ensemble des autres biens de la convention publique d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Commune contractante à leur achèvement, la Commune contractante exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, elle devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs*

¹ devenue concession d'aménagement par l'effet de la loi du 20 juillet 2005 sur les concessions d'aménagement. Pour les besoins du présent avenant, les parties décident de maintenir la dénomination initiale de convention publique d'aménagement

délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;

- la Commune contractante est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail (...).

5) En outre, elle prévoit dans son article 24 que « lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé à la Commune contractante. »

Afin de faciliter la poursuite de l'opération d'aménagement par le concessionnaire qui sera retenu par la Ville, cette dernière souhaite que soit prévu le transfert au futur aménageur:

- des marchés et contrats divers passés par INCITE, en exécution de ses missions d'aménageur,
- des biens immobiliers destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus,
- de l'excédent financier éventuel, au titre de la participation prévisionnelle de la Ville à la future concession d'aménagement.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Objet du présent avenant

Le présent avenant a pour objet d'organiser, à la date de fin de la convention publique d'aménagement (30 juin 2014 ou date de prise d'effet d'une éventuelle résiliation anticipée), le transfert, à l'aménageur qui sera désigné par la Ville pour assurer la poursuite de l'opération d'aménagement :

- des marchés et contrats en cours,
- des biens immobiliers destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus,
- de l'excédant financier de la convention publique d'aménagement.

Article 2 : Etat du patrimoine immobilier et des contrats

Ont été établis par INCITE les documents suivants :

2.1 - Un état du patrimoine immobilier détenu ou à détenir par INCITE (annexe 1) mentionnant :

- les immeubles destinés à être cédés à des tiers
- les immeubles destinés à être cédés par la Ville : locaux destinés à des associations et à un parking pour deux roues.

2.2 - La liste des avant-contrats de commercialisation (promesses de vente) (annexe 2) ; cette liste distingue les avant-contrats portant sur des immeubles détenus par INCITE des avant-contrats portant sur des immeubles qui ne sont pas encore détenus par INCITE ;

2.3 - La liste des marchés en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent avenant, conclus par INCITE dans le cadre de sa mission d'aménageur (annexe 3) ainsi que les informations relatives aux éventuels contentieux liés à la passation ou à l'exécution des marchés en cours.

2.4 - La liste des protocoles et engagements divers, conclus ou souscrits par INCITE dans le cadre de sa mission d'aménageur, qui n'entrent dans aucune des catégories visées ci-dessus (annexe 4) ;

2.5 - La Ville déclare avoir eu parfaite connaissance des documents visés aux articles 2.1 à 2.4 ci-dessus préalablement à la signature du présent avenant.

INCITE déclare pour sa part que les états et listes visés aux articles 2.1 à 2.4 ci-dessus sont exhaustifs et conformes à la réalité. Elle déclare également avoir transmis à la Ville copie des marchés et protocoles sus visés.

Une actualisation de ces listes sera réalisée par INCITE sur demande préalable de la Ville.

Article 3 : Transfert du patrimoine immobilier

3.1 - Transfert du patrimoine acquis des tiers par voie amiable ou par voie d'expropriation

La propriété des immeubles figurant, au moment de la prise d'effet de la fin de la convention publique d'aménagement, dans le patrimoine immobilier d'INCITE pour avoir été acquis par elle par voie amiable ou par voie d'expropriation ou de préemption en sa qualité d'aménageur, sera transférée au prix de revient au nouvel aménageur par acte authentique unique passé au plus tard 3 mois après la prise d'effet de la résiliation.

Le prix de revient représente le prix d'acquisition augmenté des éventuels frais de mise en état des sols (entretien, défrichage, démolition) et de portage.

Conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, un avis de valeur sera sollicité auprès de France Domaine pour chacun des immeubles, cet avis servant notamment d'assiette pour le calcul du salaire du conservateur et des émoluments du notaire.

3.2 - Substitution dans le bénéfice des promesses de vente

Dans un délai de un mois à compter de la date de prise d'effet de la fin de la convention publique d'aménagement, INCITE informera, par lettre recommandée avec accusé de réception, ses

cocontractants de sa substitution par le nouvel aménageur dans les droits et obligations nées des promesses de vente visées à l'article 2.2. ci-avant (annexe 2).

Une clause de substitution doit être prévue en ce sens dans les promesses de vente, éventuellement par voie d'avenants à élaborer et à signer par INCITE dans les 3 mois de la date de signature du présent avenant.

Article 4 : Transfert des marchés et contrats

4.1 - Transfert des marchés :

Dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent avenant, INCITE établira les projets d'avenants de transfert des marchés visés à l'article 2 ci-avant.

Dans un délai ne pouvant excéder un mois à compter de la date de prise d'effet de la fin de la convention publique d'aménagement, INCITE pourvoira à leur signature par les représentants de leur titulaire, du nouvel aménageur et d'elle même. Elle transmettra au nouvel aménageur, l'ensemble des pièces relatives à ces marchés.

Les marchés n'ayant pas fait l'objet d'avenants de transfert ou dont le titulaire a refusé le transfert devront être résiliés dans les meilleurs délais par INCITE.

Les charges de résiliation desdits contrats seront imputées sur les comptes de l'Opération d'aménagement et seront enregistrées dans l'arrêté définitif des comptes présenté par INCITE.

4.2 - Transfert des protocoles et engagements divers

Les protocoles et engagements divers visés à l'article 2 et dont la liste figure en annexe seront transférés au nouvel aménageur, dans les mêmes conditions et dans les mêmes limites que les marchés visés à l'article 4.1 ci-dessus.

Article 5 : Transfert de la propriété des études au nouvel aménageur

INCITE cèdera gratuitement au nouvel aménageur la propriété des études dont la liste figure en annexe n° 5 du présent avenant dans le mois qui suivra la date de prise d'effet de la résiliation de la convention d'aménagement.

Article 6 : Transfert des DUP

La Commune sollicitera, par délibération du conseil municipal, le transfert au bénéfice du nouvel aménageur les déclarations d'utilité publique suivantes :

- Arrêté préfectoral n° en date du, portant sur
- Arrêté préfectoral n° en date du, portant

INCITE interviendra auprès du préfet au soutien de ces demandes de transferts.

Dès que le transfert desdites déclarations d'utilité publique sera intervenu, il appartiendra à la Commune qu'elle sollicite du Préfet l'organisation des enquêtes parcellaires en vue de l'édition des arrêtés de cessibilité.

Article 7 : Transfert de l'excédant de la convention publique d'aménagement

Dans un délai de 3 mois à partir de la fin de la CPA et si le bilan final de clôture des opérations fait apparaître un excédant, InCité s'engage à transférer l'excédant au nouvel aménageur, au titre d'une participation de la Ville à la nouvelle concession d'aménagement.

Article 8 : Date d'entrée en vigueur du présent avenant

La Ville de Bordeaux notifiera le présent avenant à INCITE par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été transmis au contrôle de légalité.

L'avenant entrera en vigueur à compter de la date de réception par INCITE de cette notification.

Article 9 : Portée juridique de l'avenant

Les termes de la convention publique d'aménagement signée en juillet 2002 demeurent inchangés et applicables sauf les effets des stipulations du présent avenant.

Article 10 : Règlement des différends

En cas de difficulté d'exécution du présent avenant, pour quelque cause que ce soit, les parties se rencontreront immédiatement afin d'examiner la situation et décider, le cas échéant, des mesures à prendre.

Par ailleurs, les parties s'efforceront de régler à l'amiable les différends qui pourraient naître de l'application du présent avenant.

Tout différend, de quelque nature que ce soit, qui pourrait découler du présent avenant et qui ne pourrait être résolu de manière amiable, sera soumis au tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Bordeaux
Le
En deux exemplaires originaux

Pour la Commune
Le Maire
Monsieur Alain Juppé

Pour INCITE
Le Directeur Général
Monsieur Jean-Noël GALVAN

ANNEXES

Annexe n°1 : Etat du patrimoine immobilier détenu ou à détenir par INCITE;

Annexe n°2 : liste des avant-contrats de commercialisation (promesses de vente) ;

Annexe n°3 : liste des marchés en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent avenant, conclus par INCITE dans le cadre de sa mission de concessionnaire;

Annexe n°4 : liste des protocoles et engagements divers en vigueur, conclus ou souscrits par INCITE dans le cadre de sa mission de concessionnaire ;

Annexe n°5 : liste des études réalisées par INCITE au titre de sa mission de concessionnaire;

Annexe n°6 : Liste des actes inhérents aux prérogatives de puissance publique (arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ; arrêtés de cessibilité ; ordonnances d'expropriation ; jugements ou arrêts rendus ou en instance, etc.).

D-2013/446

Lancement d'un marché. Nouvelle concession d'aménagement en centre historique.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (des espaces publics, des transports, de l'offre en équipements de proximité etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement (CPA) à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, OPAH-RU, opérations d'achat/revente sur cahiers des charges, production de logements sociaux) en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, d'y développer une offre de logements diversifiée, concurrentielle et alternative au logement de la périphérie, et améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par la production de logements sociaux en vue du maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles,
- la lutte contre la vacance,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de cœurs d'îlots etc.).

Depuis 2010, cette action a été renforcée grâce à la mise en œuvre du projet [re]centres et au Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD), en partenariat avec l'Etat et la Communauté urbaine.

La plupart des objectifs visés en 2002 ont été tenus ou le seront à achèvement de l'opération : en 2014, InCité aura atteint, selon les prévisions actuelles de réalisation:

- 110% de l'objectif global de logements réhabilités, soit 2650 logements rénovés contre 2400 prévus,
- 92% de l'objectif d'aides aux propriétaires occupants,
- 144% de l'objectif de production de logements sociaux publics,
- 103% de l'objectif de production de logements privés à loyers conventionnés.

Par contre, seulement 61% de l'objectif d'accédants à la propriété aura été atteint.

Pour autant, la requalification du centre historique n'est pas complètement achevée, si avancée qu'elle soit. Le projet urbain [re]centres a permis de définir plusieurs axes stratégiques d'aménagement à l'horizon 2020, en cohérence avec le PNRQAD dont les dernières opérations doivent être terminées cette année-là :

1. **Aménager des espaces publics de qualité permettant d'accroître la qualité de vie des habitants** : requalification des places André Meunier, Mabit, Pressensé, ouverture du Jardin des Remparts, ouverture d'une sente piétonne à Santé Navale, mise en valeur de la rue Kléber...
2. **Créer ou rénover des équipements publics de proximité** : maison associative des Douves, théâtre de la Lucarne, crèche des Douves...
3. **Favoriser la vitalité urbaine par une action sur les locaux à vocation économique en pied d'immeubles**, encore vacants pour un certain nombre d'entre eux, avec la mise en place d'un dispositif d'aide aux propriétaires pour rénover leurs locaux en vue d'y implanter des commerces, de l'artisanat ou des bureaux.
4. **Améliorer le confort urbain** par l'ouverture de bicycletteries, à l'image de celle créée par InCité et qui possède aujourd'hui une liste d'attente, le maintien des places de stationnement privées et la création locaux communs pour les ordures ménagères.
5. **Diversifier l'offre de logements**, afin de maintenir en place les populations modestes et d'attirer de nouvelles populations en :
 - achevant la résorption des situations d'habitat dégradé,
 - créant des logements sociaux publics et privés partout où c'est possible,
 - favorisant l'accession à la propriété pour les personnes aux ressources limitées,
 - créant des logements neufs dans les interstices urbains, en respectant la règle des 55% de logements aidés sur l'opération dans son ensemble : îlots Lentillac, Imprimerie, îlot des Remparts, site de Santé Navale.

La mise en œuvre de ces différents axes requiert, outre l'appui de la Communauté urbaine pour la mise en œuvre de certains aménagements publics, déjà formalisé dans le cadre de la convention PNRQAD, le mandatement d'un aménageur pour agir sur les autres volets, et ainsi **parachever d'ici 2020 le renouvellement du centre historique, avec un périmètre élargi**. En effet, la mise en œuvre des deux ZAC de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux

Euratlantique sur Garonne-Eiffel et Belcier appelle un traitement particulier des franges, avec l'intervention nécessaire d'un aménageur sur la partie du PNRQAD située rive droite comme à proximité de la gare Saint-Jean, à l'extrémité du cours de la Marne. Ces deux secteurs, autrefois « excentrés », font aujourd'hui pleinement partie du cœur de ville.

La présente délibération a donc pour objet le **lancement d'une consultation pour une nouvelle concession d'aménagement, suivant une procédure d'appel d'offre**. Le prestataire retenu pour le marché se verra confier trois missions essentielles, selon le cahier des charges annexé à la présente délibération, et qui contribueront de manière essentielle aux objectifs du projet [re]centres :

1. **favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [re]centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé et friches urbaines,**
2. **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,
3. **développer le confort urbain** (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).

Pour atteindre ces objectifs, le prestataire devra mener une action foncière volontariste et acquérir, au lancement de la concession, les biens acquis par InCité dans le cadre de l'actuelle Convention Publique d'Aménagement et non encore revendus à clôture de la CPA. La liste prévisionnelle des biens sera transmise aux candidats admis à déposer une offre puis actualisée avant signature du contrat de concession.

Vu l'article R300-9 du code de l'urbanisme, une commission Aménagement est instituée et habilitée pour analyser les offres. Constituée d'élus, elle sera composée de cinq membres titulaires et de cinq membres suppléants à la représentation proportionnelle du Conseil municipal selon un scrutin de liste. Les convocations seront adressées au moins cinq jours francs avant la tenue de la commission et accompagnées d'un ordre du jour précis. Le quorum, constitué par plus de la moitié des membres, sera exigé lors des débats et de l'avis.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- valider les objectifs généraux poursuivis par la Ville et ses partenaires en vue de parachever le renouvellement du centre historique,
- autoriser le lancement de la consultation pour désigner un nouvel aménageur pour le centre ancien,
- instituer une commission Aménagement et désigner par scrutin de liste 5 membres titulaires et 5 membres suppléants.

TITULAIRES	SUPPLEANTS
JEAN MARC GAUZERE	HUGUES MARTIN
MICHEL DUCHENE	JEAN CHARLES BRON
JEAN MICHEL GAUTE	LUDOVIC BOUSQUET
LAURENCE DESSERTINE	MURIEL PARCELIER
Un membre à désigner	Un membre à désigner

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

MME TOUTON. -

Je vous propose là aussi de présenter en même temps les délibérations 445 et 446.

La 445 est le bilan qui vous est présenté chaque année sur l'avancement de l'opération du centre historique dans le cadre de la convention publique d'aménagement entre la Ville et In Cité.

Ce bilan est un peu particulier parce qu'étant donné la proximité de la clôture de cette convention mi-2014 il convient aussi d'envisager la poursuite de l'action publique afin de parachever les réhabilitations en lien avec le projet urbain (Re)Centres qui va durer jusqu'en 2020.

Il faut donc lancer un appel à candidature pour l'intervention d'un nouvel aménageur sur la période 2014 / 2020 qui devra pouvoir reprendre tous les contrats d'In Cité, acquérir les biens en cours de recyclage foncier et poursuivre la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière que nous venons d'évoquer.

C'est l'objet de l'avenant 5 qui est joint à la première délibération.

Concernant l'état d'avancement qualitatif de l'opération, près de 90% de l'objectif de réhabilitation de logements étaient atteints à fin 2012, soit 2088 logements sur les 2400 prévus. Les objectifs globaux seront donc atteints, voire dépassés mi-2014.

Sur ces 2088 logements 506 sont des logements sociaux privés et 287 sont des logements sociaux publics, c'est-à-dire que l'ensemble de ces logements sociaux publics et privés représentent près de 40% des logements réhabilités.

Les résultats sont moins bons, cela a été évoqué, sur le nombre d'accédants à la propriété et de propriétaires occupants. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et les nouvelles aides que nous venons de proposer devraient permettre d'augmenter le nombre des bénéficiaires et des logements réhabilités pour ces deux catégories de propriétaires.

Il reste que le niveau des prix de vente et les difficultés d'accès à l'emprunt en temps de crise ne facilitent pas l'accession à la propriété.

L'activité 2012 s'est aussi caractérisée par la poursuite de l'activité du conseil programmatique. 210 immeubles ont été examinés. Ce conseil permet, comme vient de l'évoquer Fabien ROBERT, de faire évoluer les projets des opérateurs avec des typologies de logements plus grands et avec tous les niveaux de loyers que nous souhaitons voir mis en place.

Concernant les acquisitions et reventes d'immeubles, au cours de l'année 2012, 3 acquisitions amiables ont été faites, 3 accords amiables après préemption et 4 acquisitions après fixation judiciaire du prix.

Depuis 2003 In Cité a pris 170 décisions de préemption sur les 13.600 transactions. Moins de 1%.

Vous avez d'ailleurs en annexe le tableau des acquisitions et des ventes effectuées par In Cité en 2012.

Pour rester sur les points essentiels de ce bilan, un mot des relogements. 220 ménages ont été relogés définitivement depuis 2003, 14 durant l'année 2012, et grâce à la charte de relogement que nous avons signée avec les autres bailleurs sociaux et à l'accompagnement des bailleurs privés une grande partie des attributions en centre historique est réservée à ces relogements de façon à trouver un logement adapté et une solution pour tous les ménages qui doivent être déménagés définitivement ou temporairement.

Je tiens à rappeler que 88% des ménages sont relogés dans le centre historique et que les autres partent sur d'autres secteurs à leur demande.

Sur le plan financier, le montant des recettes s'élève à 3.579.000 euros, les dépenses à 6.051.000, soit un déficit de 2.472.000 pour partie dû à un report des ventes d'immeubles sur 2013.

La participation de la Ville reste inchangé. Elle s'élève à 1.290.000 pour l'année, comme pour les précédentes.

Pour revenir sur l'anticipation de la fin de la CPA en 2014 et dans la perspective de la clôture des comptes et du transfert des biens, des promesses de vente, des contrats, des marchés que détient In Cité, il a été établi un état prévisionnel des biens en stock à mi-2014. Il s'élève environ à 11.500.000 et apparaît sur le tableau du compte de résultat prévisionnel. Il engendre un excédent de 3.297.000 qui pourra être reversé directement aux futurs opérateurs.

Je vous propose donc d'approuver ce compte rendu d'activité et l'avenant de la CPA.

Si vous le voulez bien je vous propose aussi de vous présenter la suite de cette CPA puisque nous vous proposons aujourd'hui de lancer un marché pour une nouvelle concession d'aménagement pour la période 2014 / 2020. Ce choix du nouvel opérateur sera fait selon un cahier des charges qui vous est joint et qui sera la base de la mission qui lui sera confiée.

Je ne reviendrai pas sur le bilan que je viens d'évoquer assez rapidement et sur toutes les actions que nous avons menées depuis 2002, mais quelques mots sur les nouveaux objectifs et les nouvelles orientations qui sont liés essentiellement au projet urbain (Re)Centres.

En effet, au regard du plan guide il nous a paru important et opportun d'élargir le périmètre de la future concession aux îlots qui se situent à proximité de la gare et sur lesquels Euratlantique n'a pas prévu d'intervenir, mais aussi au secteur en limite de la Victoire, entre les cours de la Somme et Aristide Briand et sur l'extrémité de la rue Kléber.

Il faudra aussi que l'opérateur réponde à trois objectifs :

Favoriser la mutation des secteurs de potentiel mal logement, on vient de l'évoquer.

Suivre évidemment toutes les opérations qui sont en cours, en particulier le PRI Saint-Michel par un travail renforcé avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé et par des procédures coercitives.

Le deuxième objectif est l'accompagnement de la dynamique immobilière en continuant la production de logements sociaux publics pour atteindre les 300 fixés par le PNRQAD.

Il faudra aussi développer du conventionnement sur(?) travaux pour permettre aux logements en fin de conventionnement de rester à loyers maîtrisés. Nous mettrons l'accent très particulièrement sur ce sujet avec le nouvel opérateur de façon à ce que nous incitions fortement les propriétaires de logements conventionnés actuellement à rester dans le conventionnement.

L'accent sera mis aussi sur le développement de l'accession à la propriété avec un objectif de 150 ménages primo-accédants sous plafond de ressources.

Pour continuer l'action sur le logement privé l'objectif fixé est de suivre 1200 logements de plus en visant un tiers de loyers maîtrisés, soit au moins 400.

Enfin le troisième objectif est de développer du confort urbain avec l'ouverture de 2 nouvelles bicycletteries, la remise sur le marché de 2500 m² de commerces vacants, l'incitation à la création de locaux pour belles et vélos et une attention renforcée sur la rénovation énergétique.

L'ensemble de ces actions portera essentiellement sur les secteurs Saint-Michel, Marne Yser et Sainte Croix.

En matière de gouvernance, l'atelier du centre sera l'instance de pilotage de la concession d'aménagement comme il l'est du projet (Re)Centres.

Tous les deux mois un comité de suivi se tiendra en présence des élus.

Voilà les grandes lignes qui caractérisent cette nouvelle concession.

Je vous demande de bien vouloir :

Valider les objectifs généraux ;

Autoriser le lancement de la consultation ;

Instituer une commission d'Aménagement qui désignera le futur opérateur.

Nous avons demandé qu'une liste de 5 titulaires et 5 suppléants soit désignée. Je vous propose que parmi eux il y ait 2 élus de l'opposition : 1 titulaire et 1 suppléant.

En ce qui concerne notre groupe il vous est proposé de valider le choix de :

En titulaires :

MM. GAÜZERE, DUCHENE, GAUTE et Mme DESSERTINE.

En suppléants :

MM. MARTIN, BRON, BOUSQUET et Mme PARCELIER.

Il est évident qu'aucun membre du conseil d'administration d'InCité ne pourra participer à cette commission.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. ROUVEYRE

M. ROUVEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, un premier point bref. J'interviens d'abord sur la 445.

Malgré les successifs avenants de prolongation vous actez ici que l'opération sera inachevée. Autrement dit, In Cité ne parviendra pas d'ici 2014 à terminer la mission qui lui a été confiée.

Cela doit donc déjà nous renseigner sur son éventuelle capacité à répondre au marché concernant la nouvelle concession d'aménagement sur laquelle nous délibérerons dans un instant.

Ensuite, et parce qu'il est difficile de reprendre chacun des points, je reviendrai seulement sur la première priorité qui présidait au lancement de cette opération d'aménagement. Je cite :

« Cette action est tout particulièrement ciblée sur la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent et l'attraction de populations nouvelles. »

La question est donc de savoir si plus de 10 ans après In Cité et la Ville de Bordeaux sont parvenus à remplir cet objectif.

Il faut rapprocher les chiffres communiqués par le bilan de ceux proposés par l'INSEE.

Qu'apprend-on ? Qu'en 10 ans la population des personnes les plus pauvres vivant dans le centre historique, plus particulièrement à Saint-Michel a fortement diminué. Ce sont plus d'un millier de personnes à bas revenus, pour un quartier qui en compte environ 7000, qui ont été contraintes au départ.

Ces chiffres ce sont les chiffres de l'INSSE.

Les plus modestes ont dû quitter des logements qu'ils occupaient parfois depuis des décennies. La gentrification du quartier est indiscutable. La Ville l'a fortement encouragée, d'abord en concentrant l'essentiel des moyens dans la rénovation du parc privé où les subventions publiques ont entraîné une explosion des loyers des logements rénovés, chassant évidemment leurs habitants et entraînant par un effet domino l'augmentation des loyers des résidences avoisinantes.

Ensuite en ne permettant pas aux propriétaires occupants de faire les travaux réclamés. Le bilan à ce sujet proposé par In Cité est évidemment particulièrement calamiteux.

Enfin en refusant de se donner les objectifs ambitieux de création de logements sociaux.

Vous revendiquez dans ce bilan la construction de 293 places de logements sociaux publics en 10 ans.

D'une part c'est extrêmement faible. Il faut évidemment mettre ce chiffre en perspective avec celui des 5336 logements sociaux manquant à Bordeaux pour parvenir à l'objectif des 20%, et celui des 7600 logements sociaux manquant pour arriver à l'objectif des 25%.

D'autre part, contrairement à ce que vous affirmez il n'y a pas 287 logements sociaux disponibles à la fin 2012.

Dans un document que je vous ai réclamé vous listez un certain nombre d'adresses où les logements seraient aujourd'hui accessibles et quand on se balade à proximité de ces adresses, évidemment on voit des chantiers et parfois des chantiers concernant le gros œuvre. Je pense notamment à la rue Saint James ou à la rue des Augustins.

Donc vous vous réclamez de bilans qui ne sont absolument pas encore avérés. En tout cas pour 2012 il y a beaucoup moins de logements que ceux que vous annoncez ici en Conseil Municipal.

Bref, pour résumer vous vous enorgueillez de remplir vos objectifs, mais ceux-ci sont ridicules au regard des besoins, et d'autre part ils sont loin d'être atteints, contrairement à ce que vous présentez ici.

Malgré les coups que vous portez à ce quartier, soyez sûr qu'il continuera à se battre. Les habitants sont rejoints aujourd'hui par les commerçants qui viennent d'apprendre que les travaux promis et sans cesse repoussés ne débiteront que fin août et alors même que vous les fêtiez pour début juillet et malgré la nouvelle communication de la Ville et d'In Cité dans le quartier, l'écran de fumée est en train de se dissiper. Je crois que bientôt vous devrez rendre des comptes.

Sur maintenant la délibération suivante puisqu'elles sont jointes par Madame l'Adjointe, on parle de la nouvelle CPA. Nous sommes favorables à la réhabilitation des quartiers, mais vous l'avez compris sans doute, en prenant des précautions indispensables.

Le marché pour cette nouvelle opération d'aménagement doit impérativement prendre en compte les écueils de celle qui s'achèvera tant bien que mal en 2014.

Pour faire vite je me contenterai de citer trois objectifs qui ne figurent pas dans ce cahier des charges sur lesquels nous aimerions que vous vous engagiez.

Le premier, il est indispensable de placer cette nouvelle opération d'aménagement sous un objectif prioritaire de production de logements sociaux publics pour le maintien des populations en place.

A la lecture de ce document on est loin de cet objectif. D'abord il n'est prévu que 300 logements sociaux. C'est réellement insuffisant compte tenu du territoire, de son périmètre et de la population qui l'habite, et ensuite vous limitez même cette production.

En effet, un paragraphe vicieux qui n'aura pas pu échapper à ceux qui ont lu ce document explique, je cite que « la production de logements sociaux dans le cadre du recyclage foncier limite le déficit à 50.000 euros par logement produit. »

On l'a vu sur de nombreuses opérations, ce chiffre paralyse de nombreuses opérations ou productions et révèle que vous cherchez d'ores et déjà à vous constituer des excuses pour la non production de logements, parce qu'on sait bien que parfois la rénovation d'un logement pour en faire du logement public ça va au-delà des 50.000 euros, mais on sait aussi que c'est un investissement à très long terme. Donc ça c'est un point important sur lequel nous aimerions que vous reveniez.

Deuxième élément, nous estimons que cette nouvelle CPA peut être placée sous un angle plus concerté et donc plus transparent.

Je rappelle que l'opération d'aménagement vise à remettre aux normes, lutter contre l'insalubrité et la vacance. Aujourd'hui les propriétaires reçoivent des notifications de travaux qui visent à des améliorations seulement esthétiques. Ce sont des termes que nous retrouvons dans des comptes rendu. On leur demande également d'enlever des fleurs, des plantes. On est quand même très loin des raisons qui peuvent en principe conduire à exercer des prérogatives de puissance publique.

La CPA qui s'achève a suscité de nombreuses incompréhensions souvent légitimes. Vous avez un moyen de mettre un peu plus de transparence et de veiller à limiter les polémiques en impliquant les associations de locataires et propriétaires au projet d'aménagement.

Vous avez sans cesse la démocratie participative à la bouche. Passez de la parole aux actes. Créez une instance de concertation dans laquelle on retrouvera les associations comme un Centre Historique pour Tous, et des associations plus généralistes.

Ce n'est pas la peine de se moquer si une association qui milite depuis quelques années, vous pouvez ne pas être d'accord avec elle...

(Brouhaha)

M. ROUYEYRE. -

... « extrême gauche »... Mais ça n'a aucun sens. Elle se bat en faveur des locataires et des propriétaires. Je trouve que c'est un peu petit et un raccourci un peu facile de la dénigrer de cette manière.

Troisième et dernier élément, nous considérons que vous pourriez avoir un objectif d'une opération d'aménagement plus humaine.

Dans cette délibération vous renouvez le principe de délégation du pouvoir de préemption et d'expropriation au nouvel aménageur en le demandant évidemment préalablement à la CUB.

Vous le savez, ou vous pouvez le comprendre, je vous le disais tout à l'heure, Monsieur le Maire, la préemption et l'expropriation sont ressenties à juste titre comme une agression. Souvent d'ailleurs, préalablement à ces actions, l'opérateur va au domicile des personnes prendre des photos de l'intérieur des logements dévoilant une partie de l'intimité de ses occupants, photographies qu'on va retrouver ensuite dans des recueils publics comme l'enquête publique.

Depuis 10 ans les élus regardent ailleurs en confiant de manière un peu lâche à In Cité le soin de mettre en œuvre ces procédures de préemption et d'expropriation.

Compte tenu de leur faible nombre, vous nous l'avez dit tout à l'heure Mme TOUTON, cette délégation ne se justifie plus. Nous vous demandons, Monsieur le Maire, d'accepter que ces prérogatives de puissance publique soient exercées par ce Conseil.

Il est important que chacun ici comprenne ce qui se passe quand une personne se voit expropriée. Il faut que les élus soient en mesure d'exercer ces prérogatives de puissance publique parce qu'on parle d'intérêt général, mais il n'y a pas de raison de confier à l'opérateur qui est à la fois juge et partie le soin de mettre les gens à la porte.

Je ne dis pas que ça ne se justifie pas dans bien des cas. Je dis simplement que c'est aux élus de prendre ces décisions après avoir eu tous les éléments en leur possession.

Donc vous comprendrez que pour la 444 nous voterons contre. Mais par contre si vous vous engagez sur ces points-ci à rendre cette procédure avec plus de logements sociaux publics, plus de transparence et plus humaine, eh bien à ce moment-là nous pourrions la voter. Dans le cas contraire, évidemment, nous voterons contre ce marché.

M. LE MAIRE. -

M. ROBERT

M. ROBERT. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, quelques éléments de réponse.

Je tiens à préciser que les premières critiques adressées par M. ROUYEYRE c'est tout simplement un tissu de mensonge. Les points évoqués c'est le refrain que nous entendons ici depuis plusieurs années maintenant, refrain qui n'a absolument aucun fondement dans les faits.

Je vais être bref. Tout d'abord vous parlez d'une opération inachevée. Vous voyez dans le tableau de compte rendu que 87% des objectifs en matière de logement ont été tenus. Si l'on prend le secteur de Saint Paul / Saint Eloi il reste quelques immeubles aujourd'hui, les plus durs, parce que le rôle de la puissance publique c'est bien d'intervenir là où c'est difficile, où effectivement les propriétaires n'ont jamais répondu, jamais souhaité faire les travaux, parfois un seul co-propiétaire bloque tous les travaux de la copropriété, donc il reste quelques difficultés, mais l'opération est bel et bien tenue.

Vous parlez de gentrification sur le quartier Saint-Michel. Ce n'est pas vrai, ce n'est pas moi qui le dit, c'est Thierry Aublet(?) sociologue à Bordeaux 2 qui a je pense assez travaillé le sujet.

Et reprenez les chiffres de l'INSEE, puisque vous les avez visiblement étudiés, vous verrez que c'est aujourd'hui un quartier profondément populaire. S'il y a bien un indicateur aujourd'hui c'est la présence des étudiants, par exemple, dans ce quartier.

Donc la gentrification que vous annoncez, ou que vous souhaitez peut-être à des fins politiques, elle n'est pas au rendez-vous. Nous faisons tout au contraire avec In Cité pour jouer ce rôle d'amortisseur social.

La question de l'augmentation des loyers, nous avons donné des éléments, mais je vais les reciter. En ce qui concerne les relogements, avant, la surface moyenne était de 36 m² pour un loyer moyen de 8,5 euros au m², après, la surface moyenne est de 54 m² pour un loyer moyen de 6,14 euros. Nous tenons ces chiffres à votre disposition pour que vous puissiez constater que l'intervention publique permet de reloger sur place les personnes les plus fragiles et dans d'excellentes conditions.

Je vais vous raconter brièvement 2 histoires, mais j'en ai 10 sous les yeux.

En 2013 un homme seul logé dans une chambre de 12 m² dans un immeuble rue Kléber payait 350 euros. 12 m², ce qui fait plus de 29 euros au m². Il a été relogé rue des Faures dans un logement conventionné social, 40 m² pour 218 euros. Le loyer a été divisé par 5.

En 2013 toujours, une personne âgée de 81 ans a été relogée place Meynard dans un logement qu'elle occupait précédemment. Elle payait 500 euros de loyer, soit 10,87 euros du m², elle paye aujourd'hui 389 euros. Vous l'avez rencontrée, Monsieur le Maire. Elle nous a dit qu'elle était heureuse de se retrouver à cet endroit-là.

Nous avons des dizaine d'histoires comme ça. C'est pour cette raison que j'affirme que c'est un tissu de mensonges. Vous reprenez vos interventions, vous les recyclez, vous nous les resservez. Elles ne sont pas en adéquation avec la réalité.

Concernant les logements sociaux nous sommes à plus de 40% dans ces opérations. Je n'ai pas d'autres chiffres à citer, plus de 40%.

Les travaux de la place Saint Michel, je ne sais pas d'où vous prenez vos sources. Vous voulez agiter les commerçants parce que vous voulez qu'ils soient avec vous. Il est vrai que récemment ils déclaraient dans une lettre ouverte qu'ils ne vous avaient pas vu, ou peu vu sur ce quartier et qu'ils aimeraient bien vous rencontrer.

Les travaux ont bien démarré place Saint-Michel. Il y a un certain nombre d'informations. Ce n'est pas les marteaux piqueurs du jour au lendemain. Un chantier de deux ans ça se prépare, ça s'organise. Nous avons avant la fin du mois de juillet une assemblée générale de l'ensemble des commerçants.

Enfin, excusez-moi, mais je suis extrêmement factuel quand je dis que l'association sur le centre historique a un engagement politique puisque sa présidente était candidate d'un parti d'extrême gauche aux élections cantonales. C'est son droit le plus absolu, mais qu'on ne vienne pas nous dire ensuite que c'est une association qui mène un combat neutre et qui est tout à fait légitime à l'égard de la Ville.

Aujourd'hui nous avons des chiffres clairs, précis, et une reconnaissance, c'est cela qui est important, une reconnaissance dans la population du travail effectué par la Ville sur le centre historique.

M. LE MAIRE. -

M. GAÜZERE

M. GAÜZERE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, je suis vraiment très impatient d'écouter M. ROUVEYRE...

M. LE MAIRE. -

Ne soyez pas impatient...

M. GAÜZERE. -

A travers tout ce qui a été dit, c'est une logorrhée de contrevérités. C'est un mélange à la fois de Cassandra, faire peur, dénigrer et empêcher, et aussi de Torquemada...

M. LE MAIRE. -

Hou là...

M. GAÜZERE. -

C'est-à-dire le grand inquisiteur qui ferait brûler tout le monde, qui est contre la vérité et contre la logique.

Tous les chiffres qui ont été énoncés ici, tous les témoignages que nous avons... Vous savez très bien que je fréquente personnellement aussi ce quartier. Je suis effaré de voir le tableau que vous décrivez, M. ROUVEYRE. C'est faux et archi-faux. Mais je ne vous convaincras pas.

Comme disait Galilée : « Et pourtant ça tourne ». Et pourtant notre politique de logement social est en place.

M. LE MAIRE. -

Ça tourne.

Attention, M. GAÜZERE, vous rendrez des comptes.

Mme SIARRI

MME SIARRI. -

Merci Monsieur le Maire. Je voulais faire quelques éléments de réponse à Mathieu ROUVEYRE car il voudrait habilement faire croire à nos concitoyens aussi souvent que possible que la production de logements sociaux publics à Bordeaux dépend exclusivement de la Ville et de sa SEM.

Or, la réalité est tout autre. Et sur ce thème, comme sur beaucoup d'autres d'ailleurs, les grands diseurs sont de petits faiseurs.

L'Etat nous a promis de produire 150.000(?) logements sociaux publics en France par an, ce qui représente une augmentation sur le territoire d'Aquitaine de 40% sans nous donner d'aide supplémentaire.

Le Conseil Général et la majorité de laquelle vous faites partie a le 27 juin dernier divisé par 3 les subventions pour financer le logement très social avec un effet rétroactif mettant à mal la production de logements pour les publics des plus démunis.

Quant au Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux il nous a promis la réalisation de 50.000 logements sur son territoire. Aujourd'hui la réalité est simple : 20 millions d'euros auront été engagés sur 1200 logements concernés sur des îlots témoins, mais aucun logement n'est produit à ce jour.

Donc, M. ROUVEYRE, vous et vos amis vous êtes de grands diseurs, des moralisateurs en permanence. Ici à Bordeaux nous tenons un discours de vérité. Nous faisons ce que nous disons et en l'occurrence nous disons beaucoup car nous faisons beaucoup.

M. LE MAIRE. -

Merci Mme SIARRI. On le sait bien, depuis une vingtaine d'années la gauche au pouvoir c'est l'effondrement des constructions de logements. On nous avait promis 500.000 logements, on est à moins de 300.000, exactement comme dans les années 2000. C'est un scénario que nous connaissons bien, et ça vient nous donner des leçons.

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Juste un mot pour dire à M. ROUVEYRE qu'il a quand même le don pour détourner et embrouiller les chiffres, essayer de leur faire dire ce qu'il croit plutôt que la réalité. On alors vous n'y comprenez rien.

Les éléments qui vous ont été remis, ils sont clairs, ils sont transparents, ils sont listés. Vous avez toutes les adresses. Vous avez absolument tout. Ils disent bien que les objectifs donnés à In Cité dans le cadre de la CPA en 2002 - CPA qui, je le rappelle a été votée à l'unanimité par cette assemblée – ont été non seulement remplis, mais ils seront dépassés.

Quant à la prochaine concession, elle va continuer ce travail parce qu'il faut qu'on aille sur d'autres territoires. Elle va continuer ce travail, elle va avoir de nouveaux objectifs, des objectifs plus importants en termes de logements sociaux, 300 logements sociaux. Avec certes un déficit limité à 50.000 euros par logement, mais n'oubliez pas M. ROUVEYRE que nous utilisons quand même des fonds publics et que les enveloppes financières ne sont pas exponentielles. Un déficit de 50.000 euros sur chaque logement c'est énorme.

Je voudrais juste terminer en disant que nous sommes tout à fait conscients de la difficulté pour certains propriétaires et pour certains locataires d'avoir à faire ces travaux, mais dans la plupart des cas ils sont eux aussi d'accord pour engager ces travaux. On trouve quelques points durs. Nous essayons d'y aller avec le plus de pédagogie possible et en prenant le temps. Quand on voit les PRI de Saint Eloi on a mis 2 ans de plus que ce qu'on avait prévu de façon à ce que chacun puisse avoir une solution qui lui convienne.

En tout cas nous sommes certains que seule cette action publique au cas par cas qui est certes difficile est la solution pour enrayer des situations de mal logement qui sont absolument inacceptables dans notre ville.

M. LE MAIRE. -

Je crois que ce qui est clair c'est que cette première CPA est un succès. Les objectifs quantitatifs ont été atteints et seront même dépassés l'année prochaine.

Il n'y a pas eu gentrification du quartier. Il faudrait s'entendre d'ailleurs sur ce que veut dire ce mot.

L'immense majorité des personnes qui le voulaient ont été relogées sur place.

Les loyers n'ont pas dérapé du fait de l'intervention d'In Cité, au contraire j'ajoute que les charges dans ces nouveaux logements vont être sensiblement inférieures à ce qu'elles étaient dans les logements insalubres et mal isolés.

Quant aux propriétaires, ils méritent la plus grande considération. Il y en a qui ne méritent pas la plus grande considération parce qu'ils ont abandonné leur bien et qu'ils font de la résistance pour faire quelques travaux que ce soit.

Pour connaître l'origine de propriété des locaux, je n'ai plus le numéro en tête de la rue Saint James, je crois que c'est le 21, il nous a fallu des années. Et aujourd'hui enfin, j'en félicite In Cité, ces immeubles dont la façade était magnifique mais qui étaient totalement dégradés à l'intérieur sont en construction. Et quand on nous dit qu'on les met dans le bilan et que ce n'est pas vrai, ils seront achevés dans quelques mois. J'ai visité le chantier il n'y a pas très longtemps, il est très largement engagé. Nous sommes donc totalement fondés à l'intégrer dans notre bilan de l'année 2013.

Voilà la réalité. Je n'ai aucune espèce d'illusion, nous aurons beau répéter cela, nos adversaires politiques répéteront des contrevérités. Mais je ne crois pas que sur le terrain, j'en fais l'expérience chaque fois que j'y vais, en mentant on convainc les gens. Les gens ne sont pas dupes. Ils voient bien qui dit la vérité et qui ment.

M. ROUYEYRE

M. ROUYEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, très rapidement. Je crois qu'on peut mesurer votre ambition en matière de logements sociaux à l'augmentation que ces logements ont connue sur les 10 dernières années. 1,8%. C'est la plus faible augmentation sur ce territoire si on la compare à l'ensemble des communes de la CUB. Voilà où est votre ambition politique en matière de logements sociaux.

Ensuite, pour répondre à Mme SIARRI, évidemment que les autres collectivités territoriales mettent la main à la poche, puisque dans le document que vous m'avez remis quand je vous demandais l'adresse des logements sociaux - je la tiens à votre disposition si jamais vous vouliez la contester - vous avez l'ensemble des opérateurs sociaux qui sont sollicités. Sur les 42 adresses, In Cité n'est concernée que par 7 d'entre-elles.

Vous allez me dire, c'est la question de la gestion. Mais ça veut dire aussi préalablement quand il y a des opérations type Gironde Habitat, que le Conseil Général a également mis de l'argent. Je pense à la rue Paul Louis Lande, au Levain et ailleurs.

Evidemment que les autres collectivités mettent la main à la poche, mais je rappelle tout de même que pour ce qui concerne le Conseil Général, je suis désolé que Mme SIARRI ne le sache pas, on est sur des compétences facultatives qui se font écraser par le poids de nos compétences obligatoires.

Donc on ne peut pas demain décider de renoncer à financer le RSA, l'APA, les collèges, les routes départementales. Malheureusement, même si nous voulions le faire, la loi, et Monsieur le Maire a été député, il connaît bien les forces de la loi, la loi ne nous le permet pas.

Donc on le fait sur l'enveloppe qui nous reste au regard des contraintes budgétaires qui pèsent sur nous, et je suis désolé de vous le dire, ça va vous irriter, qui sont l'héritage que nous laisse votre ami Nicolas Sarkozy.

(Brouhaha)

M. LE MAIRE. -

Décidément on vole toujours très haut. Moi ce n'est pas d'héritage dont je vais vous parler, c'est de réalités 2013.

Grâce à l'action du gouvernement les dotations que la Ville va toucher vont être en diminution très sensible.

Et grâce à l'action de ce gouvernement les frais que nous allons devoir supporter pour la mise en place des rythmes scolaires vont être en augmentation très sensible.

Voilà la politique du gouvernement. Au point que dans la commune de Blanquefort on avait décidé de mettre en place les rythmes scolaires en 2013. On se rend compte qu'on n'y arrive pas et on repart pour 2014. Voilà la vérité.

Si on veut faire de la politique et de la polémique, on va en faire. On a de bons dossiers. Là-dessus je crois que les choses sont tout à fait claires.

Si j'étais Conseiller Général aujourd'hui je m'interdirais de parler de logement social. Je me mettrais dans un petit trou de souris. Diminuer par 3 les crédits de financement au logement le plus social, c'est-à-dire le PALI, c'est honteux.

C'est honteux ! Je le répète.

(Applaudissements)

M. LE MAIRE. -

Et le Département de la Gironde n'est pas dans une situation extrêmement difficile. Comment expliquer les 15 millions de surplus qu'il vient de constater aujourd'hui dans son budget ? Qu'on ne nous raconte pas en permanence que le Département est étranglé. Ce n'est pas vrai.

... Un ricanement n'est pas une réponse...

S'agissant de la politique de la Ville, du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} janvier 2012, derniers chiffres connus :

Le pourcentage de logements sociaux à Bordeaux, contrairement à ce qui a été affirmé y compris par le Président de la Communauté Urbaine, est passé de 14,7 à 16%. C'est une progression.

Dans le même temps le nombre de résidences principales a augmenté.

Sur cette période, 49% des nouveaux logements sont des logements sociaux.

Nous allons poursuivre sur cette tendance.

Bordeaux était une ville ancienne, classique, médiévale, dans laquelle évidemment il n'y avait pas de logements sociaux au sens classique du terme. Ce n'était pas Lormont, ce n'était pas Cenon, ce n'était même pas Bègles. C'est une ville différente. Nous ne pouvons rattraper ce retard qu'en faisant 35 à 55%, si on inclut le logement à l'accession à la propriété, d'efforts supplémentaires. C'est ce que nous allons faire dans les prochaines opérations d'aménagement urbain. C'est là que la bataille se gagnera.

Maintenant on ne va pas continuer le débat indéfiniment. Le débat est clos.

Je mets aux voix la 445...

(Brouhaha - Protestations de M. RESPAUD)

M. LE MAIRE. -

Je vous en prie ! M. RESPAUD, pour écouter vos bavardages infinis et votre succession de contrevérités on ne va pas y passer la soirée.

La 445 - Renouvellement du centre historique d'agglomération par la convention publique :

Qui est contre ?

Qui s'abstient ?

Qui vote pour.

M. LE MAIRE. -

Ce vote du parti socialiste est totalement honteux. Il faudra le faire savoir sur le terrain. On s'oppose à la rénovation de ce quartier. C'est une honte !

La 446 - Lancement d'un marché. Nouvelle concession d'aménagement en centre historique :

Qui vote contre ? Si on vote contre le renouvellement de la CPA on vote contre le lancement d'un marché. Non ?

Qui s'abstient ?

Qui vote pour ?

M. LE MAIRE. -

Le groupe socialiste est en désarroi complet. Il ne sait pas quoi faire. Il a perdu le cap !

(Brouhaha - Protestations)

M. LE MAIRE. -

Vous venez de donner un spectacle absolument honteux, un spectacle politicien en multipliant les contrevérités et en essayant d'exploiter le sentiment normal d'angoisse des gens à des fins totalement politiciennes !

Ça ne vous grandira pas et on fera les comptes le moment venu.

... Et tant pis, il n'y aura pas de représentants de l'opposition. On ne va pas perdre son temps à ça...

Vous êtes pommés ! 24% de popularité...



Mairie de Bordeaux

**Concession d'aménagement
en centre historique de Bordeaux
2014 - 2020
Projet de cahier des charges**

Maîtrise d'ouvrage
Mairie de Bordeaux

Conduite d'opération :
Mairie de Bordeaux,
Direction Générale de l'Aménagement
Direction de l'habitat, du logement, et de la
rénovation urbaine

SOMMAIRE

LE CONTEXTE - LES DYNAMIQUES ENGAGEES, LES ENJEUX DU CENTRE ANCIEN

ARTICLE 1 : INTITULE ET OBJET DU MARCHE

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET ET DUREE DU CONTRAT

ARTICLE 3 : CONTENU DU MARCHE

ARTICLE 4 : LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

ARTICLE 5 : ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE- MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

ARTICLE 6 : REMUNERATION DE L'AMENAGEUR ET BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

ARTICLE 7 : PIECES JOINTES AU PRESENT MARCHE

LISTE DES ANNEXES

1. Le centre historique au cœur du projet urbain

La Ville de Bordeaux a initié en 2013 la troisième phase de son projet urbain. Après la reconquête des quais et l'arrivée du tram (1^{er} projet), la définition de l'axe de développement et le début de sa mise en œuvre (2^{ème} projet), il s'agit aujourd'hui de faire avancer en même temps la ville constituée et les opérations d'aménagement afin de réaliser « la pleine lune », c'est-à-dire une ville non plus seulement cantonnée au « Port de la lune » ni même une ville duale avec un cœur historique d'un côté et des nouveaux quartiers de l'autre, mais une ville fluide ayant tout à la fois une unité certaine et des secteurs ayant chacun leur génie propre. Il s'agit donc de *penser et prévoir l'intervention sur les quartiers constitués en lien étroit avec les opérations d'aménagement limitrophes*. Il s'agit aussi de montrer que la ville ancienne est non seulement durable mais résolument moderne, par sa capacité de s'adapter sans cesse à des usages différents et d'accueillir en elle une certaine nouveauté, y compris sur le plan architectural et urbain.

Tel est l'objectif du *projet [re]centres*, le projet urbain pour le cœur de l'agglomération bordelaise. Initié en 2010 suite au décret établissant Bordeaux parmi les villes lauréates du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), il s'inscrit résolument dans le projet urbain d'ensemble, refusant de limiter l'avenir du centre ville à la gestion figée d'un patrimoine exceptionnel, classé à l'UNESCO.

2. Les actions menées depuis 2002

Le projet [re]centres s'inscrit dans la continuité des actions engagées par la Ville et ses partenaires depuis 2002 :

- En janvier 2002 est signée la convention cadre pour le renouvellement du centre historique d'agglomération. Elle fixe les grands objectifs du projet partagés par la Ville, l'Etat, la CUB, l'ANAH et la CDC :
 - o Veiller à l'équilibre entre fonctions de proximité et de centralité participant au rayonnement du centre
 - o Offrir un meilleur confort urbain
 - o Diversifier et améliorer l'offre résidentielle dans un patrimoine rénové
 - o Renforcer la diversité sociale tout en préservant le caractère social de l'occupation des logements.
- En juillet 2002, le projet global définit les objectifs détaillés et la Ville confie à InCité par convention publique d'aménagement (CPA) la réalisation du volet habitat et le développement d'activités en pied d'immeuble du projet. Le périmètre de rénovation immobilière St Eloi-Salinières est délimité et permet après déclaration d'utilité publique de déclencher les travaux privés notifiés par l'intermédiaire d'InCité.
- En février 2003, la convention financière avec la CDC donne des moyens financiers à l'opération via InCité.
- En juillet 2003, une première convention d'OPAH-RU fixe les objectifs et moyens de subvention pour la réhabilitation de logements privés.
- A partir de Juillet 2004, les travaux privés obligatoires sont notifiés par InCité sur le périmètre de rénovation immobilière Saint Eloi-Salinières et sont progressivement mis en œuvre.
- En 2007, les périmètres de rénovation immobilière Saint Michel-Sainte Croix et Sainte Catherine sont délimités.
- En 2007, la Ville étend le périmètre de la CPA au secteur Marne-Yser.
- En 2008, InCité termine la première OPAH et lance une étude pré-opérationnelle pour une seconde OPAH sur le même périmètre.
- En 2008, la Ville prolonge par avenant la CPA jusqu'en 2014.

- En 2009, la Ville lance une étude pour évaluer la politique de renouvellement du centre historique d'agglomération.
- En 2009, un dossier de candidature est constitué pour le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), pour lequel la Ville est lauréate en fin d'année, sur un périmètre recoupant largement celui de la CPA.
- En 2010, la Ville signe un protocole d'engagement avec l'Etat pour le PNRQAD et lance, après des études anthropologiques préalables, une étude urbaine destinée à définir un projet urbain pour le centre ancien. Ce projet, intitulé [re]centres, sera le cadre des opérations à venir.
- En 2011, la Ville signe avec l'Etat la convention PNRQAD. Le plan-guide de [re]centres est élaboré et les objectifs du PNRQAD sont précisés. Une nouvelle OPAH-RU est lancée.
- En 2012, une convention sur la lutte contre la précarité énergétique et l'auto-réhabilitation accompagnée est signée.
- En 2012 est également signé le premier avenant à la convention PNRQAD.

3. Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement

Les résultats atteints par InCité dans le cadre de la convention publique d'aménagement (2002-2014) sont tout à fait satisfaisants. Ainsi, entre 2002 et 2014 :

- Plus de 2400 logements auront été réhabilités, dont un tiers de loyers maîtrisés, soit plus de 100% de l'objectif fixé. Cela représente 10% des logements du centre ancien, avec un rôle essentiel de conseil et de contrôle joué par InCité qui permet d'augmenter la taille moyenne des logements de 55 à 65 m², afin d'attirer des familles.
- 359 logements sociaux publics auront été produits, soit 144% de l'objectif de 250 fixé.
- Environ 150 ménages auront pu accéder à la propriété à prix maîtrisés, sur un objectif de 300, étant donné les déficits importants engendrés par ces opérations et leur moindre financement.
- Le secteur Saint-Eloi, au sein du périmètre de restauration immobilière Saint-Michel, aura été entièrement traité et une DUP sera en cours sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan avec environ 465 logements concernés.
- Par son travail de contrôle des porteurs de projet, InCité a eu un rôle décisif dans la lutte contre l'habitat indigne en permettant de réhabiliter de nombreux logements non-décentés (pièces noires, etc.), et de mener dans quelques cas des procédures lourdes de lutte contre les marchands de sommeil (expropriation loi Vivien).
- Concernant le développement économique, l'objectif de remise sur le marché de 4400 m² de locaux d'activité sera atteint et même dépassé par InCité. L'opérateur a aussi ouvert un bicycletterie, activité innovante qui a vite connu le succès et qu'il conviendra de reproduire.
- Des objectifs de locaux communs résidentiels pour le stockage des poubelles et/ou vélos avaient également été fixés, et InCité est parvenu dans un certain nombre de cas à le négocier avec les porteurs de projet, en l'absence de contrainte réglementaire.

Pour atteindre ces résultats, InCité mobilise aujourd'hui une équipe de 12 personnes (9 ETP). Les produits de l'opération étant faibles et les postes de déficits importants (en particulier la revente à des opérateurs sociaux à des prix compatibles avec des opérations de logement social), le déficit cumulé sur les douze années est de 14,8 M€, pris en charge par la CUB (3M€ versés au commencement de l'opération) et la Ville (11,8M€ versés par tranche annuelle), sur une opération de plus de 70 M€.

4. Une poursuite de l'intervention nécessaire

Si cette politique a déjà en grande partie porté ses fruits, il subsiste encore de nombreux sites sur lesquels une requalification s'avère nécessaire. L'objet de la concession d'aménagement qui fait l'objet du présent cahier des charges est de prendre la suite de l'actuelle convention publique d'aménagement, qui sera clôturée au 30 juin 2014, en poursuivant la dynamique initiée et en la réorientant dans le cadre et selon les objectifs du projet [re]centres.

En effet, malgré l'attractivité de la ville (1% de croissance annuelle en moyenne), certaines parties du centre historique restent encore en retrait, et ne semblent pas avoir totalement tiré profit du renouveau de la ville. Dans plusieurs secteurs, les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat restent préoccupants et mettent en évidence (cf. dossier de candidature PNRQAD) :

- une proportion encore non négligeable de logements dégradés voire indignes, vacants ou non,
- des fragilités socio-économiques de la population,
- des voiries et des espaces publics de proximité à requalifier.

Pour parachever la mutation du centre historique, le projet [re]centres fixe le cap des interventions de la municipalité dans le centre ancien. Il mobilise pour cela les moyens suivants :

- le contrat de co-développement entre la Ville et la CUB
- les financements et l'ingénierie du PNRQAD,
- l'actuelle Convention Publique d'Aménagement entre la Ville et InCité puis la future concession d'aménagement, objet du présent cahier des charges,
- les différentes interventions des services de la Ville et des partenaires selon le droit commun,
- une ingénierie spécifique (une équipe de projet urbain et l'atelier du Centre, voire ci-dessous), permettant de coordonner l'ensemble des interventions, y compris en associant les porteurs de projet privés.

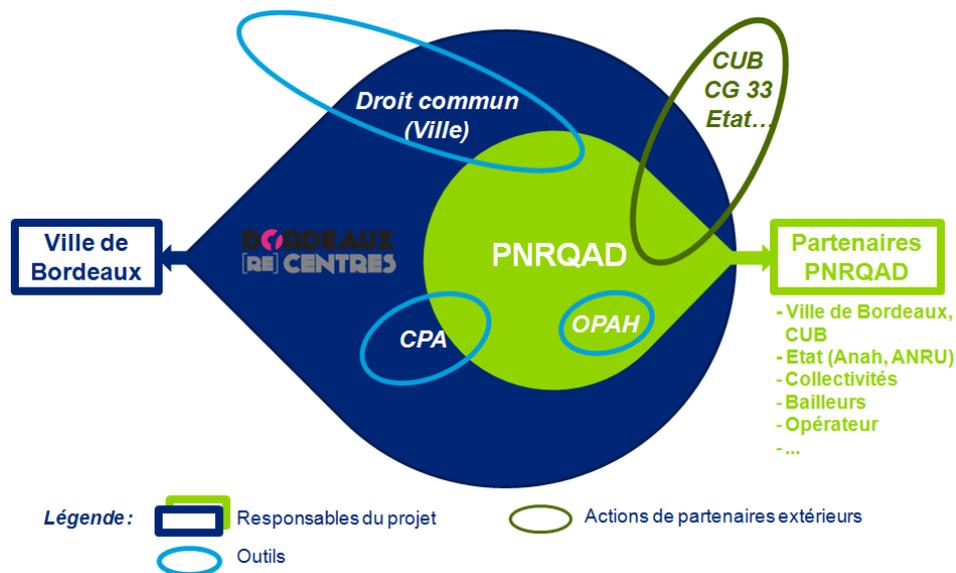


Schéma : Deloitte 2012

Le projet [re]centres est donc d'emblée un projet complexe, cherchant à mobiliser et coordonner tous les acteurs intervenant en centre ancien et jusqu'alors souvent en ordre dispersé (différents services de la Ville et de la Communauté urbaine aussi bien que porteurs de projet privés), et en utilisant plusieurs types d'ingénierie financière.

ARTICLE 1 : INTITULE ET OBJET DU MARCHE

Dans le cadre de ce projet urbain et du plan-guide retenu, le présent cahier des charges vise l'intervention d'un aménageur pour atteindre les objectifs suivants :

- **favoriser la mutation des secteurs de potentiel repérés grâce au projet [re]centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé,**
- **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,
- **développer le confort urbain** (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET ET DUREE DU CONTRAT

Au regard du plan-guide de [re]centres et du dossier de candidature PNRQAD, qui faisait apparaître les poches d'habitat dégradé en 2009 et qui reste largement d'actualité, il apparaît opportun d'élargir, par rapport à l'actuelle CPA, le périmètre de la future concession aux secteurs suivants :

- îlots à proximité de la gare et sur lesquels l'OIN Bordeaux Euratlantique n'a pas prévu d'interventions directes,
- périmètre du dossier de candidature PNRQAD (plus important que le périmètre finalement retenu par l'Etat), dans la mesure où il identifiait un certain nombre d'îlots à proximité de la gare et sur la rive droite relativement dégradés,
- secteur en limite de la place de la Victoire, entre les cours de la Somme et A. Briand, avec un habitat dense et de piètre qualité, soit a minima sur la section cadastrale DU,
- Extrémité de la rue Kléber, actuellement non comprise dans le périmètre CPA.

La carte en annexe du présent cahier des charges indique précisément la délimitation du futur périmètre.

La concession est prévue pour durer de mi-2014 à mi-2020, soit six années pleines, sachant que les six derniers mois de 2020 seront consacrés à la clôture administrative et financière de l'opération. Ce calendrier correspond à la clôture des opérations du PNRQAD, puisque la convention partenariale est prévue jusqu'en 2018 suivie de deux années complémentaires pour achever les travaux.

ARTICLE 3 : LE CONTENU DU MARCHE

Les trois objectifs indiqués à l'article 1 du présent cahier des charges se déclinent de la manière suivante :

- Favoriser la mutation des secteurs de potentiel et derniers îlots de mal-logement :
 - o suivi des périmètres de restauration immobilière (PRI) Saint-Eloi-Salinières et Saint-Michel-Sainte-Croix actuellement en vigueur, à commencer par les secteurs Fusterie et Faures-Gensan à Saint-Michel (soit environ 465 logements à l'état des lieux en DUP travaux à compter de juillet 2013) : mise en œuvre de la DUP (suivi des notifications de travaux obligatoires, accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre de leurs travaux, relogement si nécessaire, lancement de toutes procédures nécessaires à la réalisation de l'objet de la DUP).

- mise en œuvre de DUP à l'immeuble sur les dernières poches d'habitat très dégradés hors PRI (30 à 50 immeubles au total sur la durée de la concession),
 - contractualisation avec le Service communal d'hygiène et de santé, lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, de manière à résorber les dernières poches d'habitat indigne, habilitation à lancer des procédures d'expropriation type loi Vivien le cas échéant,
 - conseil et orientation pour les particuliers aux fins de lutte contre la précarité énergétique, en complémentarité avec les dispositifs existants,
 - activation d'une cellule relogement et constitution d'un parc de logements-tiroirs (une dizaine minimum) sur l'ensemble de la CPA, à l'instar de celle existant aujourd'hui à Incité (2,5 personnes mobilisées),
 - intervention par des procédures coercitives (DUP permettant l'expropriation) pour mener à bien l'aménagement des derniers sites mutables repérés au plan-guide de [re]centres, en réalisant à la demande du concédant les études préliminaires, puis le cas échéant les études pré-opérationnelles après une phase d'étude de faisabilité réalisée par l'architecte-urbaniste conseil du projet [re]centres,
 - mise en œuvre d'expérimentations sur le PRI Sainte-Catherine pour dégager des solutions innovantes permettant d'utiliser les étages aujourd'hui vacants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.
- Accompagnement de la dynamique immobilière :
- production de logements sociaux dans le cadre du recyclage foncier pour atteindre le solde de l'objectif de 300 fixé dans la convention partenariale PNRQAD, et en limitant le déficit à 50 000 € par logement produit (avant participation de l'ANRU),
 - développement du conventionnement sans travaux notamment pour éviter les sorties de conventionnement liées à la précédente OPAH, avec un objectif de 180 logements conventionnés (y compris loyer intermédiaire) dans ce cadre sur la durée du contrat,
 - développement de l'accession à la propriété (plutôt hors recyclage foncier ou avec un déficit limité), en étudiant des solutions innovantes pour attirer des ménages modestes qui souhaitent se stabiliser à Bordeaux, avec un objectif de 150 ménages primo-accédants à la propriété sous conditions de ressources,
 - participation à la commission du Centre ancien sous la conduite de la Ville, qui sera opérationnelle début 2014 et à laquelle seront associés : les services de l'Habitat et du Droit des sols de la Ville, l'architecte-urbaniste conseil de [re]centres, l'architecte des bâtiments de France, des représentants du concessionnaire. L'objectif de cette commission, complémentaire de l'atelier du Centre et placée sous la responsabilité de la Ville, est d'assurer un suivi partenarial des projets privés (DIA, demandes d'autorisations d'urbanisme), avec l'objectif d'éviter les opérations générant du mal-logement, d'accroître la qualité générale des réhabilitations au regard des objectifs fixés par [re]centres, de négocier des grandes typologies et des loyers encadrés. A l'instar des commissions techniques de l'OPAH, le concessionnaire assurera l'instruction des dossiers (y compris visites sur site si nécessaire), proposera à la Ville un ordre du jour, présentera les dossiers en commission, participera à la discussion et rédigera les comptes-rendus (y compris les courriers aux porteurs de projet). L'objectif est d'assurer un suivi d'au-moins 1200 logements en rénovation sur la totalité de la concession, en visant un tiers de loyers maîtrisés sur le total des logements réhabilités, soit au moins 400 (hors conventionnement sans travaux).

- Développement du confort urbain :
 - o ouverture de deux nouvelles bicycletteries *a minima*,
 - o remise sur le marché de 2500 m² de locaux commerciaux vacants (soit environ 50 locaux) en priorité sur les axes prioritaires repérés par le projet [re]centres (rue Kléber, rue Camille Sauvageau et rue des Douves en particulier), en lien étroit avec les services du Développement économique de la Ville de Bordeaux quant au choix du type de commerces ou d'activités à implanter en priorité,
 - o incitation à la création de locaux communs résidentiels (poubelles, vélos) dans les réhabilitations et, au vu des résultats de l'expérimentation actuellement en cours avec la Communauté urbaine, création de locaux communs poubelles pour plusieurs immeubles avec gestion publique,
 - o attention portée aux objectifs de développement durable dans l'étude des projets de réhabilitation, par un rôle de conseil et d'incitation en matière de performance thermique des bâtiments (viser des réhabilitations « facteur 4 » pour 1 bâtiment sur 10, soit 75% d'économie d'énergies, ou a minima un gain moyen de deux lettres sur le Diagnostic de performance énergétique après réhabilitation), et en étant exemplaire dans les cahiers des charges de cession pour le recyclage foncier. Si possible, élaboration d'un partenariat avec les filières du bâtiment permettant d'accroître la qualité des réhabilitations.

Dans la mesure où certains secteurs ont largement muté ou ont été traités (en particulier les Quinconces, Saint-Pierre, Saint-Eloi) et en cohérence avec le plan-guide de [re]centres, il importe de territorialiser ces objectifs de production. Ceci évitera une dispersion de l'action de l'opérateur, sans exclure complètement des interventions plus « opportunistes » sur le reste du périmètre en vue des objectifs d'ensemble. Au regard du plan-guide et de l'acceptabilité des prix de marché, les secteurs prioritaires sont les secteurs Saint-Michel, Marne/Yser et Sainte-Croix. Au regard de l'actuelle CPA, la concession d'aménagement sera donc centrée plus au sud et en direction de la gare, notamment sur Sainte-Croix, mais également élargie à la périphérie de la place de la Victoire et sur la rive droite avant le secteur Benauge. Ceci doit permettre un travail de couture urbaine en proximité des opérations d'aménagement de l'OIN.

Pour conduire l'ensemble de ces missions, le concessionnaire sera habilité à :

- mener toutes opérations, actions et procédures concourant au renouvellement urbain du foncier,
- mener les acquisitions des terrains, immeubles et locaux nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation (après information de l'atelier du Centre et accord formel du concédant),
- constituer des réserves foncières en vue de réaliser des actions à moyen et long terme (après information de l'atelier du Centre et accord formel du concédant),
- faire réaliser des travaux de réhabilitation d'immeubles, y compris par prise de bail à réhabilitation,
- procéder à la vente, à la location ou à la préservation des biens immobilisés situés à l'intérieur du périmètre de la concession tel que défini à l'article 2,
- mettre en œuvre les Périmètres de restauration immobilière (PRI) et conduire des Opérations de Restauration Immobilière suivant les procédures adaptées (ORI, voire RHI et THIRORI), à l'aide de DUP prescription de travaux à l'encontre de propriétaires d'immeubles dégradés,

Le concessionnaire pilotera donc des opérations de recyclage foncier, après arbitrage de la Ville pour les acquisitions sur la base d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération. Il définira le programme de réhabilitation et/ou de

reconstruction dans le respect des objectifs de production du projet [re]centres. Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations afin d'accompagner l'élaboration du projet jusqu'au permis de construire. En accord avec le concédant et en lien étroit avec l'atelier du Centre, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Cependant, avant d'étudier de nouveaux îlots en vue de recyclage foncier, le concessionnaire aura pour première mission d'acquérir l'ensemble des biens détenus par InCité dès le commencement de l'exécution de la concession définie par le présent cahier des charges. En effet, en raison des délais d'acquisition, de la complexité de certaines opérations (curetages en cœur d'îlots dépendant de l'issue des procédures DUP en cours notamment), InCité sera au moment de la clôture de la présente CPA en possession d'un certain nombre de biens non encore revendus à des opérateurs immeubles vacants, logements isolés), soit environ 115 logements après travaux. A cela s'ajoutent quelques locaux d'activités. L'ensemble de ces biens est estimé aujourd'hui à environ 11,5 M€, valeur qui sera actualisée avant la clôture de l'actuelle CPA et inscrite dans son avenant n°5. Ce stock est vivant, au sens où il a déjà fait l'objet d'études programmatiques par InCité et où il ne s'agit pas d'inventés pour défaut de preneur. Il pourra être recyclé dans un délai maximum de 2 ans après acquisition, soit à l'horizon 2016.

Des travaux seront aussi en cours à date de prise d'effet du contrat de concession défini par le présent cahier des charges, avec différents contrats afférents (dont contrats de maîtrise d'œuvre) : démolitions, curetages ou réhabilitation complète d'immeubles. Le concessionnaire s'engage à reprendre l'intégralité de ces contrats de manière à achever les opérations dans le cadre prévu par l'actuelle CPA (la liste prévisionnelle sera jointe en annexe de la lettre de consultation et actualisée avant la fin de la CPA pour intégration dans l'avenant n°5). Le coût des travaux liés à ces opérations en cours à date de prise d'effet du contrat de concession est estimé à 2.4 M€.

L'aménageur devra également mener à terme les acquisitions prévues dans le cadre de la DUP sur les îlots Fusterie et Faures-Gensan (estimées à 1.1 M€) et les travaux prévus dans ce cadre (estimés à 2.4M€). La Ville prévoit de participer au déficit engendré par ces opérations spécifiques (acquisition du stock d'InCité, acquisitions dans le cadre de la DUP, travaux liés à la DUP) dans la continuité de l'actuelle CPA (voir bilans prévisionnels en annexe 2), et de manière à équilibrer l'ensemble de la CPA jusqu'à terminaison des actions engagées à ce jour.

Pour le parc foncier repris de l'actuelle convention publique d'aménagement, le concessionnaire devra établir un programme en accord avec le concédant, en partant de la programmation faite par InCité dans le cadre de la CPA. Après acquisition de ce stock et reprise de ces contrats, il devra mener les opérations nécessaires en répartissant le foncier selon les catégories suivantes :

- Immeubles à démolir,
- Immeubles à proposer sur le marché en l'état et à réhabiliter par des propriétaires bailleurs (sociaux ou non) ou occupants,
- Immeubles nécessitant des études ou des travaux préalables à la vente,
- Immeubles dont le devenir reste à déterminer,
- Immeubles constituant une réserve foncière en vue de réaliser des actions à moyen et long terme.

Le concessionnaire assurera la gestion et la mise en sécurité du foncier jusqu'au terme de ses obligations de propriétaire.

L'aménageur constituera et gèrera un parc d'au moins 10 logements réhabilités aux fins de relogement temporaire.

D'une manière générale, l'aménageur devra assurer, outre les études et hormis celles déjà réalisées en amont de la passation de la présente concession, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination, indispensables, pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 4 : LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

Le concessionnaire titulaire des missions du présent marché devront avoir à leur disposition les moyens en personnel leur permettant d'assurer ces missions dès la notification du marché. Il devra en outre disposer des moyens matériels nécessaires à l'exécution de chacune des missions.

Par ailleurs, il sera nécessaire que le concessionnaire retenu engage un travail collaboratif, tout au long de la mission, avec le titulaire de la Mission d'étude, d'assistance et de conseil pour l'actualisation et la mise en œuvre de [re]centres (2013-2016) ainsi qu'avec les prestataires retenus pour la communication sur le projet [re]centres.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE- MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

Le pilotage de la concession est assuré par la Ville de Bordeaux (Direction Générale de l'Aménagement).

L'atelier du Centre est l'instance unique de pilotage du projet [re]centres, et sera l'instance de pilotage de la concession d'aménagement. L'atelier du Centre est un atelier d'urbanisme, conduit par la Direction Générale de l'Aménagement et qui réunit une fois par mois, avec l'assistance d'un architecte-urbaniste conseil, l'ensemble des services de la Ville et de la Communauté urbaine de Bordeaux concernés par les différents sujets, ainsi que les services de l'Etat le cas échéant.

Les directions associées seront celles relatives à l'habitat, à l'urbanisme, au droit des sols, au développement durable, aux espaces et équipements publics, aux déplacements et stationnement, au développement économique et à l'accompagnement social. La Ville et la CUB se chargent d'établir la liste des personnes référentes pour chacune de leurs directions. D'autres partenaires ou intervenants extérieurs pourront y être associés en tant que de besoin.

Tous les deux mois, un comité de suivi en fin d'atelier sert d'instance de gouvernance en présence des élus de la Ville de Bordeaux. Le concessionnaire devra être présent à cette instance et présenter systématiquement un point d'avancement de l'opération d'aménagement, avec des tableaux de suivis qui seront définis dans le cadre du contrat de concession.

Plus généralement, les missions du concessionnaire seront réalisées en parfaite concertation avec les services du concédant qui intervient de la manière suivante :

Maîtrise foncière :

- délégation des procédures de DUP et d'expropriation (par délibération), selon les conditions prévues par la loi,
- validation des dossiers de DUP et du déclenchement de la procédure, et des dossiers d'expropriation,
- délégation du Droit de Préemption : en application de l'article 213-3 du Code de l'Urbanisme, la Ville demandera à la Communauté urbaine la délégation du DPU au concessionnaire dans le périmètre de la concession et pour l'opération objet de celle-ci, sur la base d'une programmation visée par la Ville et d'une estimation du déficit de recyclage foncier.

Constructibilité des sols et qualité architecturale :

- mise en œuvre des procédures réglementaires d'urbanisme demeurant légalement de sa compétence,
- contrôle des procédures d'urbanisme et d'environnement mises en œuvre, relevant du maître d'ouvrage des travaux,
- contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre et de suivi des procédures d'adaptation (modification du PLU),
- avis préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre de l'atelier du Centre.

ARTICLE 6 : REMUNERATION DE L'AMENAGEUR ET BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

La rémunération de l'aménageur pourra être proposée avec des parts forfaitaires annuelles fixes et des parts variables, précisées selon les missions. Il est précisé que les rémunérations variables ne devront pas représenter une part significative de l'ensemble des rémunérations.

Par rapport à l'actuelle CPA, avec une rémunération de l'aménageur entièrement forfaitaire, il est donc souhaité l'introduction d'un certain intéressement de l'opérateur au résultat, sans toutefois que le risque financier soit essentiellement porté par l'opérateur. Dans cette perspective, la concession prévue est de type « marché ».

L'estimation du coût d'ingénierie est de 1 M€ par an, soit environ 6 M€ sur la totalité de la concession. Selon les ratios actuels de la CPA et selon les objectifs fixés, le déficit de la concession est estimé à 10.2 M€ pour un montant d'opération estimé à près de 37 M€, hors bilan complémentaire lié à la fin des opérations de l'actuelle CPA. Le bilan complémentaire lié à l'acquisition du stock d'InCité et à la clôture des opérations de la CPA est estimé à 12,3 M€ en charges et 15,3 M€ en produits, soit un déficit complémentaire de 3 M€ qui fera l'objet d'une participation complémentaire de la Ville grâce à l'excédant prévisionnel de l'actuelle CPA.

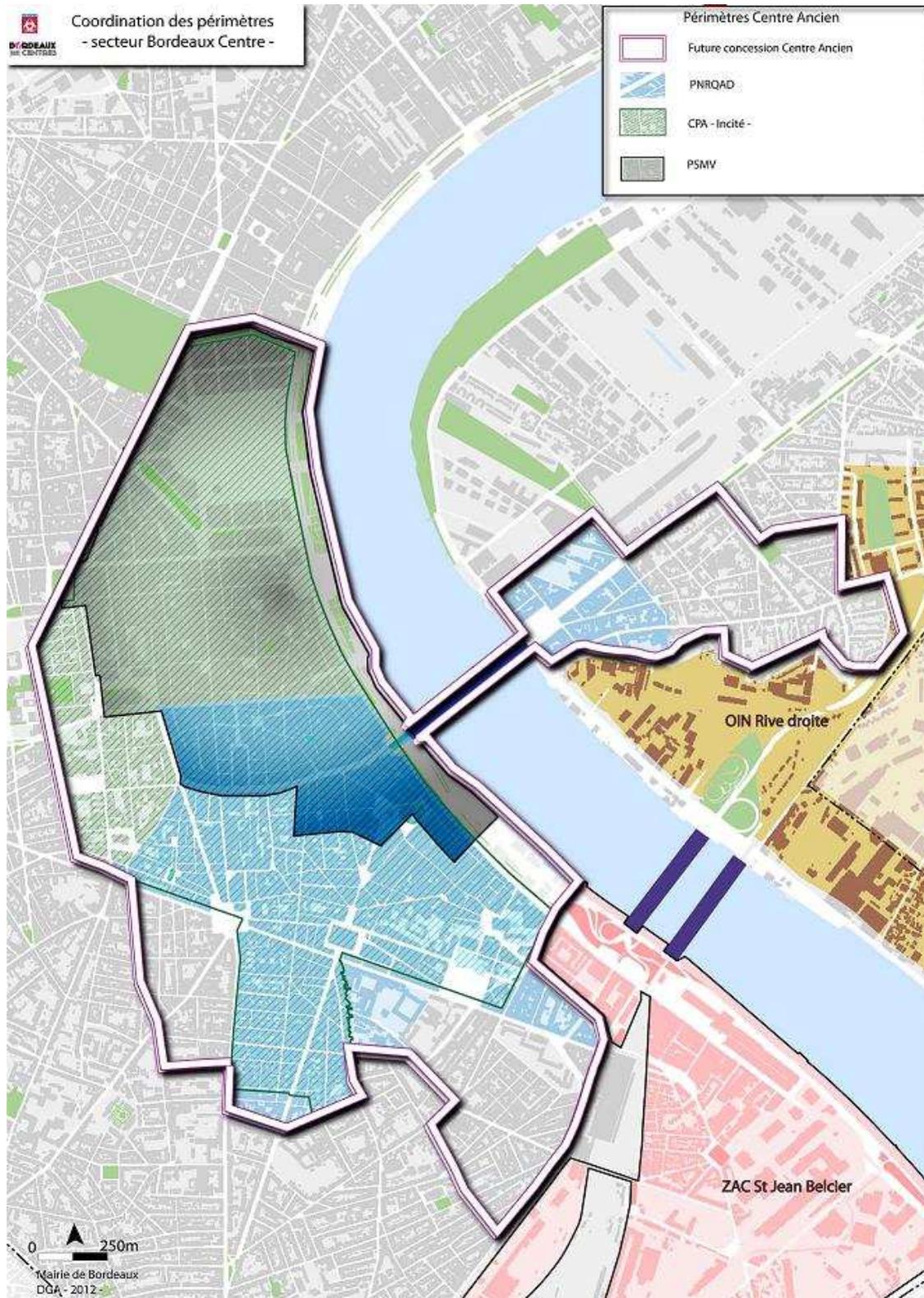
Le mandataire s'engagera à mener une gestion financière, administrative et comptable transparente de l'opération d'aménagement et à produire sans délais sur demande du Concédant tous les justificatifs nécessaires au suivi financier et de contrôle (et plus particulièrement les demandes de l'ANRU).

L'actuelle Convention publique d'aménagement se clôture fin juin 2014. Cependant, afin d'éviter une baisse de charge et pour permettre au futur opérateur de prendre immédiatement le relais, le lancement de l'appel d'offre est prévu dès juillet 2013, avec l'objectif de signature du contrat de concession d'ici fin décembre 2013 et une prise d'effet dès la fin de l'actuelle CPA, qui pourra être anticipée de six mois au plus sur décision de la Ville, soit au plus tôt au 1^{er} janvier 2014.

ARTICLE 7 : PIECES JOINTES AU MARCHÉ

- Convention publique d'aménagement avec Incité et tous avenants
- Tous contrats d'Incité au 1^{er} janvier 2014 à reprendre par le futur aménageur,
- Stock d'Incité au 1^{er} janvier 2014 à reprendre par le futur aménageur,
- Comptes-rendus d'activités d'Incité à la collectivité locale (CRACL) 2011, 2012, 2013
- Dossier de candidature PNRQAD de la Ville de Bordeaux (2009),
- Convention partenariale PNRQAD et 1^{er} avenant (2011 et 2012),
- Plan-guide de [re]centres au format dwg,
- Cahier des charges pour la mission d'étude, d'assistance et de conseil pour la mise en œuvre du projet urbain [re]centres sur le centre ancien de Bordeaux (2013),
- Guide des procédures établi par la Ville concernant :
 - o La gestion des DIA
 - o L'étude des projets en centre ancien dans le cadre du projet [re]centres (méthodologie pour le passage en atelier du Centre)
- Tableaux de suivis attendus :
 - o Liste des immeubles étudiés, fiches programmatiques
 - o Mise à jour du stock d'immeubles

Annexe 1 : Périmètre de la future concession d'aménagement, au regard des différents périmètres de projet



Annexe 2 : Bilans prévisionnels aménageur

1. Bilan hors terminaison des opérations de la CPA

Le bilan prévisionnel s'établit comme suit. Il a été établi à partir d'une analyse prospective et selon les derniers ratios de l'actuelle CPA.

Charges :

- Acquisitions foncières : 25.5 M€
- Etudes : 0.7 M€
- Relogement : 0.9 M€
- Conduite d'opération : 6 M€
- Frais divers (dont frais financiers) : 3.7 M€

Total charges : 36.8 M€

Nota : les coûts d'acquisitions foncières sont indiqués au prix de revient, comprenant travaux (environ 25% du prix de revient), frais d'acquisition, indemnités, impôts, sécurisation passive etc.

Produits

- Ventes immeubles : 17.4 M€
- Activités/commerces : 4.7 M€
- Gestion temporaire (activités, relogement) : 2.1 M€
- Subventions PNRQAD (ANRU) : 2.4 M€
- Participation nécessaire au bilan de l'opération (Ville et CUB) : 10.2 M€

Total produits : 36.8 M€

2. Bilan du recyclage foncier lié au stock acquis à Incité en 2014 et recyclable dans les deux ans. Ce bilan prévisionnel correspond au bilan établi par InCité dans le cadre du CRACL 2012.

Charges :

- Acquisitions foncières : 12.6 M€ (dont 11.5 M€ acquis à InCité et 1.1 M€ dans le cadre des DUP)
- Travaux liés à l'actuelle CPA : 2.4 M€
- Frais divers (dont frais financiers) : 0.2 M€

Total charges : 15.2 M€

Produits

- Ventes immeubles : 10.5 M€
- Vente Activités/commerces : 1.1 M€
- Subventions PNRQAD (ANRU) : 0.6 M€
- Participation complémentaire de la Ville au bilan de l'opération : 3 M€

Total produits : 15.2 M€

3. Bilan prévisionnel complet de la nouvelle concession d'aménagement

Le bilan prévisionnel complet s'établit donc comme suit pour l'aménageur :

Charges :

- Acquisitions foncières (au prix de revient, y compris travaux) : 38.1 M€
- Etudes : 0.7 M€
- Travaux liés à l'actuelle CPA : 2.4 M€
- Relogement : 0.9 M€
- Conduite d'opération : 6 M€
- Frais divers (dont frais financiers) : 3.9 M€

Total charges : 52 M€

Produits

- Ventes immeubles : 27.9 M€
- Activités/commerces : 5.8 M€
- Gestion temporaire (activités, relogement) : 2.1 M€
- Subventions PNRQAD (ANRU) : 3 M€
- Participation nécessaire au bilan de l'opération (Ville et CUB) : 13.2 M€

Total produits : 52 M€

Taux de subventions publiques : 30%

Annexe 3 : Liste des études réalisées qui seront mises à la disposition du prestataire retenu

Etudes générales

- Portrait de quartier, Bordeaux sud, 2009 Ville de Bordeaux
- Portrait de quartier, Bordeaux [re]centres, 2012, Ville de Bordeaux
- Etude anthropologique sur le centre ancien de Bordeaux,
- Porter à connaissance sur le centre ancien, diagnostic stratégique réalisé par l'Aurba, (Etude portant sur les volets espaces publics, tissu économique, équipements et services de proximité, déplacements et stationnement, démographie et habitat)

Autres supports

- Mémoire de Bordeaux : vidéos sur le Bordeaux ancien
- Reportage photographique et vidéo réalisé dans le cadre de l'étude anthropologique
- La documentation historique et patrimoniale du centre ancien réalisée par la Mission du Recensement Architectural et Urbain (essentiellement les tomes 1, 2, 3 et 6)
- Les données de l'enquête préalable à la révision du secteur sauvegardée réalisée par la MiRPAU.
- Charte Internationale sur la Conservation et la Restauration des Monuments et des Sites

Documents cadre :

- Convention-cadre 2002
- le PSMV,
- le PLU communautaire (intégrant les modifications suite à la mise en place progressive d'un règlement propre à la Ville de Pierre de Bordeaux)
- le PLH communautaire
- le PDU communautaire

Etudes urbaines à l'îlot

- Etudes pré opérationnelles de restauration immobilières sur les secteurs en PRI : Saint Eloi/Salinières, Sainte Croix et Sainte-Catherine (réalisées dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement avec InCité)
- Appel à idées Cœur d'îlot lancé par la Ville de Bordeaux, Agora 2008

Etudes habitat :

- Etudes préalables aux enquêtes publiques des Programmes de Restauration Immobilière
- Etude pré opérationnelle pour une OPAH RU II, InCité, juin 2008