



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/13

Reçu en Préfecture le : 16/07/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 juillet 2013
D - 2013/445

Aujourd'hui 15 juillet 2013, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN,
Madame Anne BREZILLON (présente à partir de 16h45)

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Natalie VICTOR-RETALI

**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 Nérigean/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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

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>	6	35
Fusterie	50	191
<i>dont en stock InCité ou Ville</i>	4	11

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.

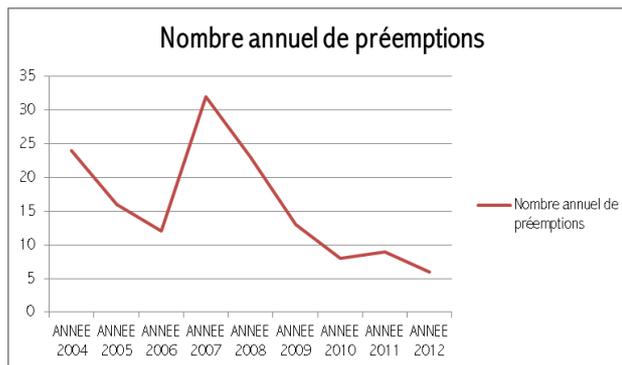
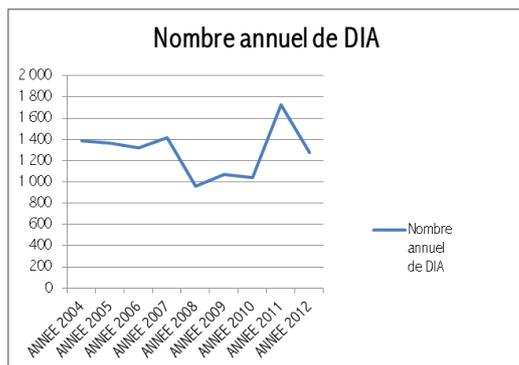
Ce dispositif est indispensable à la bonne conduite de l'opération car il permet à la fois d'identifier l'intérêt que peut représenter la maîtrise d'un bien immobilier pour le déroulement du projet de requalification du Centre Historique, et de

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 m2
------------------------------	----------

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 Approuvé de 2002 à juillet 2014	CRPO actualisé au 30/06/2014	Stock à céder Concession 2014/2020	BILAN A TERMINAISON
		€ 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
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'acte 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.).