



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/13

Reçu en Préfecture le : 19/07/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 juillet 2013
D-2013/446

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 ROUYEYRE, 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

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

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

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



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.

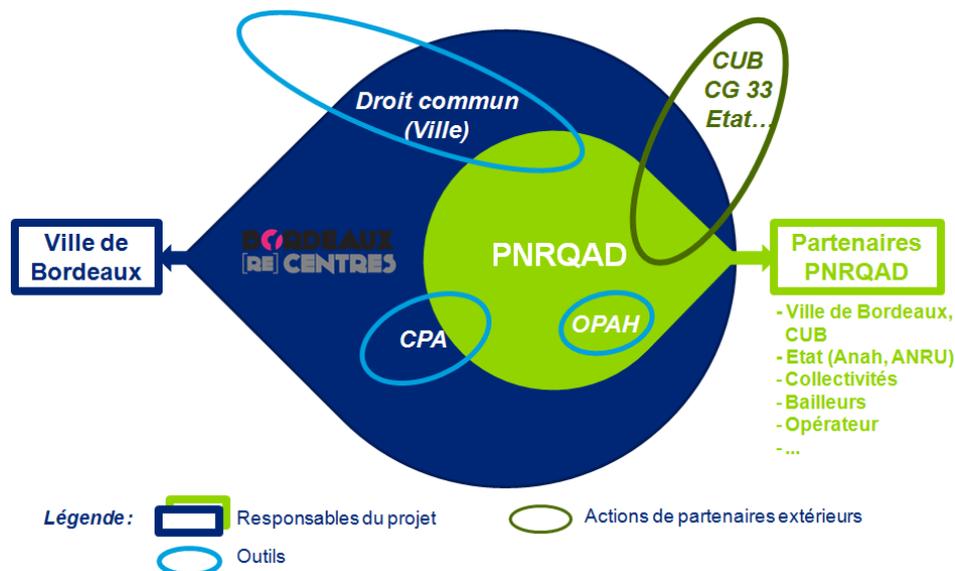


Schéma : Deloitte 2012

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 MARCHÉ

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 MARCHÉ

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.

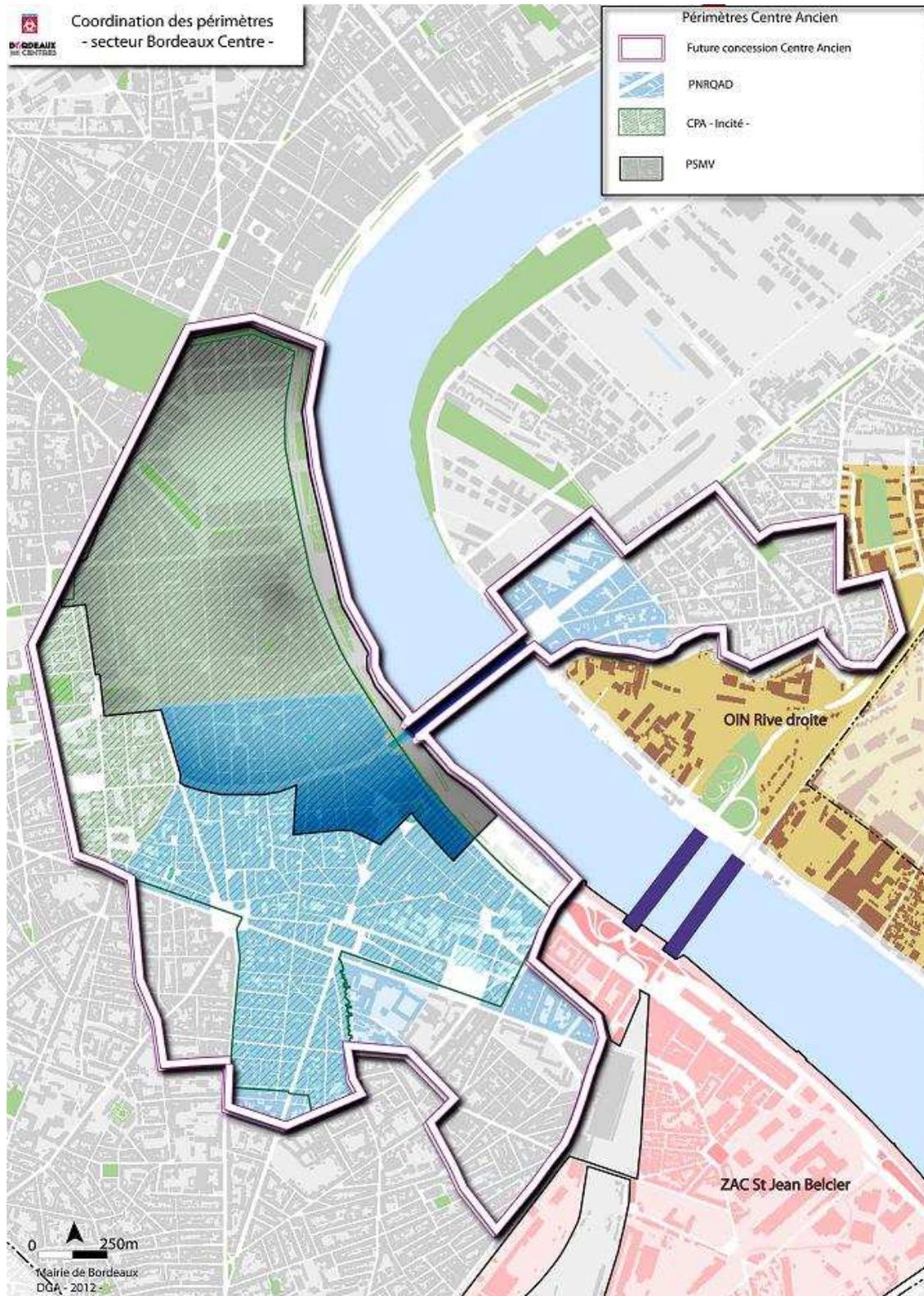
Le mandataire s'engagera à mener une gestion financière, administrative et comptable transparente de l'opération d'aménagement et à produire sans délais sur demande du Concédant tous les justificatifs nécessaires au suivi financier et de contrôle (et plus particulièrement les demandes de l'ANRU).

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