



**Chambre régionale des comptes
d'Aquitaine**

Bordeaux, le 4 décembre 2009

Le Président

Références à rappeler : CM/RODII SEM « INCITE BORDEAUX-LA CUB »

Monsieur le Directeur général,

Par lettre en date du 20 juin 2008, vous avez été informé que la Chambre régionale des comptes d'Aquitaine allait procéder au contrôle des comptes et à l'examen de la gestion de la société d'économie mixte IN CITE , au titre des exercices clos de 2000 à 2007. A l'issue de cette vérification, l'entretien préalable avec le conseiller-rapporteur, prévu par l'article L. 243-2 du code des juridictions financières, a eu lieu le 20 février 2009.

Je vous ai fait connaître par lettre du 4 mai 2009, les observations retenues à titre provisoire par la chambre lors de sa séance du 2 avril 2009, en vous priant d'y répondre dans le délai de deux mois. Vous avez répondu par courrier du 8 juillet 2009.

Des extraits concernant leur gestion ont été adressés, le même jour, en leur qualité d'anciens dirigeants en fonctions sur la période de contrôle, à Monsieur Alain JUPPE qui a répondu le 10 juillet 2009 ainsi qu'à Monsieur LECROART.

Après avoir examiné le contenu de ces réponses, la chambre a arrêté au cours de sa séance du 24 septembre 2009 les observations définitives qui vous ont été notifiées le 9 octobre 2009.

Monsieur Alain de CHILLY
Directeur général de la SEM IN CITE
101, Cours Victor Hugo
33074 BORDEAUX Cedex

Le délai légal d'un mois, imparti aux destinataires des observations définitives pour adresser leur éventuelle réponse à la chambre régionale des comptes étant expiré, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, le rapport d'observations définitives de la chambre.

Les constatations relatives à l'activité d'aménagement et de requalification urbaine s'inscrivent dans le cadre d'un programme national de travaux réalisés conjointement par la Cour des comptes et plusieurs chambres régionales des comptes.

La société d'économie mixte (SEM) IN CITE a été créée par la ville de Bordeaux en 1957. Dénommée à l'origine Société Bordelaise d'Urbanisme et de Construction (SBUC) avec pour vocation d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux quartiers de Bordeaux, elle a construit plus de 3 500 logements sur l'agglomération bordelaise. Son activité a été orientée à partir de 2002 vers des missions nouvelles de requalification urbaine, notamment du centre historique de Bordeaux. Elle a alors cédé une partie significative (environ 1 100 logements) de son parc de logements locatifs. Le capital de la société est principalement détenu par la Communauté urbaine de Bordeaux (30 %), la commune de Bordeaux (25 %) et la Caisse des dépôts et consignations (28 %). La société doit normalement être administrée par un conseil de douze membres, dont sept représentants des collectivités locales actionnaires. En contradiction avec cette disposition de l'article 17 des statuts, le conseil d'administration était en réalité composé de 13 personnes sur les derniers exercices (2007 et 2008). La chambre recommande de régulariser cette situation. La SEM employait 51 personnes fin 2007. Elle gérait à cette date un parc locatif de 1 715 logements. Elle était en outre engagée dans deux opérations d'aménagement et de requalification urbaine.

1. La situation financière

L'examen de la situation financière de la société a porté sur les exercices 2003 à 2007. Durant cette période, les capitaux propres de l'entreprise ont progressé de 25 % (+ 2,45 millions d'euros), essentiellement par l'incorporation des résultats des exercices. Les dettes financières ont dans le même temps augmenté globalement de 43 % (+ 8,25 M€). Ces dettes comprennent toutefois les crédits qui ont été contractés pour les opérations d'aménagement réalisées, à leurs risques et profits, pour des tiers. Hors opérations d'aménagement, l'endettement propre de la société a progressé de 10,45 % entre 2003 et 2007 (+ 1,68 M€). Le ratio « dettes financières / capitaux propres » s'est amélioré sur la période, l'endettement propre de la SEM représentant environ 1,5 fois ses capitaux propres en fin de période. La structure financière de la société, hors encours liés aux opérations d'aménagement, a été consolidée.

A la fin de l'exercice 2007, les en cours nets d'opérations relatifs aux conventions d'aménagement s'élevaient à 7, 2 M€ Les montants correspondants ont été portés au compte 38 à l'actif du bilan. La chambre rappelle que la comptabilisation des opérations d'aménagement concédées aux risques et profit du concédant est régie par le règlement n° 99-05 du 23 juin 1999 du comité de la réglementation comptable qui précise que le résultat intermédiaire de ces opérations doit être enregistré au compte 482 « neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédé ». Elle constate que ce compte n'a pas été servi pendant la période examinée. Les charges et produits liés aux opérations d'aménagement ont toutefois bien été neutralisés dans la détermination du résultat annuel de la société. La SEM a précisé que les problèmes d'enregistrement comptable des résultats intermédiaires des opérations d'aménagement résultaient de difficultés pratiques, liées notamment au calendrier d'établissement des comptes, qu'elle s'efforçait de résoudre.

La SEM a connu sur la période une baisse de 11 % du produit de ses activités hors opérations d'aménagement, qui est passé de 10,4 à 9,3 M€ Cette diminution est liée à la réduction du parc de logements locatifs intervenue entre 2002 et 2004 qui a directement affecté les montants de loyers encaissés et les niveaux de charges locatives récupérées. L'intégration de la rémunération conventionnellement perçue pour la réalisation des opérations d'aménagement dans les produits des activités de la société limite cette baisse globale à 5 %. Le chiffre d'affaires de la société, calculé hors récupérations des charges locatives qui n'en sont pas un élément constitutif, a connu une diminution limitée à 1 % entre 2003 et 2007. Il a progressé de 13,35 % entre 2005 et 2007, période durant laquelle ne sont plus intervenues d'opérations de cession du parc locatif. La diminution du parc locatif de la société et la montée en charge de sa nouvelle activité d'aménageur ont ainsi eu une influence sensible sur les comptes de la société.

Les charges de personnel ont significativement progressé (+ 23 %) en relation avec la modification du portefeuille d'activités de la SEM et le développement de son activité d'aménageur. La baisse des dotations aux amortissements et provisions, consécutive au changement des règles comptables applicables et à l'évolution du patrimoine, ainsi que l'augmentation des reprises sur ces comptes ont en revanche entraîné une amélioration des résultats de l'entreprise. Ces résultats ont été confortés en début de période par les plus values réalisées sur les cessions de patrimoine. Fin 2007, la société dégagait un résultat net de 548 000 € correspondant à 7 % de son chiffre d'affaires (hors produits à imputer aux concessions d'aménagement).

Ce niveau de résultats a permis à la SEM de dégager sur les derniers exercices une capacité brute d'autofinancement de l'ordre de 900 000 € par an, soit après remboursement du capital de la dette, une capacité nette d'autofinancement annuelle de 350.000 € La chambre constate que la société a maîtrisé au plan financier la modification substantielle de son portefeuille d'activité. Elle estime que ses résultats financiers limités ne lui offrent pas pour autant de capacités significatives de développement. La SEM estime que son activité d'aménageur du centre historique, déficitaire sur les derniers exercices, a pesé sur ses résultats financiers.

2. La gestion du patrimoine locatif

Jusqu'en 2002, la SEM a géré un parc de 2 868 logements locatifs comprenant 1 376 logements conventionnés. A partir de 2002, ce parc a progressivement été ramené à 1 715 logements dont 396 logements conventionnés. La SEM a désormais une activité limitée de bailleur social. Elle a toutefois récemment relancé son activité de construction et de réhabilitation de logements sociaux conventionnés.

2.1. Les opérations de cession du patrimoine locatif

Le 11 juillet 2002, le conseil d'administration de la société a décidé de vendre deux programmes de construction dont elle était propriétaire et de remettre à la disposition de la ville de Bordeaux et de la CUB une partie du patrimoine locatif social construit sur des terrains que ces collectivités avaient mis à sa disposition par bail emphytéotique. Ces opérations avaient pour objet de permettre de dégager des moyens financiers pour la réhabilitation du centre historique de Bordeaux.

Les baux passés avec la ville de Bordeaux concernaient 693 logements sociaux, ceux passés avec la CUB 424 logements. Les constructions sur sol propre représentaient 124 logements.

Les actifs immobiliers remis à la ville de Bordeaux le 1^{er} janvier 2003, à la CUB le 22 juin 2004 ont été revendus par ces dernières aux sociétés anonymes d'HLM Coligny et Domofrance. Ces ventes ont rapporté 7 885 778 € à la ville et 7 869 704 € à la CUB. Les ventes de constructions sur sol propre ont rapporté 2 228 238 € à la SEM.

Par convention du 12 juillet 2004, la CUB s'était engagée à verser 3 069 704 € à la SEM pour la réalisation d'aménagements dans le centre historique et à affecter 4 800 000 € à la requalification d'espaces publics liés à cette opération. La CUB a procédé en 2004 et 2005 au reversement auquel elle s'était engagée. De même, la ville de Bordeaux a reversé à l'opération de réhabilitation du centre historique confiée à la SEM la totalité des gains réalisés sur les cessions immobilières.

Les cessions, qui ont concerné une part très importante du patrimoine locatif conventionné géré par la SEM, ont été réalisées conformément aux engagements qui avaient été pris. Les collectivités publiques et la SEM ont ainsi dégagé des moyens à affecter à de nouvelles opérations, sans diminuer globalement l'offre de logements sociaux dont la gestion a été transférée à de nouveaux opérateurs.

2.2. La gestion locative

Au 31 décembre 2007, la SEM disposait de 396 logements conventionnés et 1 319 logements à loyers libres répartis sur douze sites. Le parc locatif, majoritairement construit avant 1970, avait un âge moyen de 37 ans. Les logements de taille 3 et 4 représentaient les trois quarts de l'offre locative.

2.2.1. Le parc locatif conventionné

Les trois quarts du parc conventionné sont constitués de logements de taille 2 et 3. Plus de la moitié des locataires de la SEM (51 %) disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds réglementaires et 7,4 % ont des ressources au niveau des minima sociaux. Cette situation est plus favorable que la moyenne de l'agglomération bordelaise qui, sur ces mêmes points, s'élève respectivement à 62,5 % et 12,2 %. En 2006, trois locataires seulement étaient soumis au supplément de loyer de solidarité.

Le stock de demandes en attente était de 1 724 au 1^{er} janvier 2007, pour seulement 40 logements reloués en moyenne par an. Le délai moyen d'attente des bénéficiaires des logements conventionnés attribués en 2005 et 2006 était de 14 mois. Il existe ainsi une forte pression de la demande sur le patrimoine locatif social de la SEM, situé exclusivement sur le territoire de la commune de Bordeaux.

Par délibération du 9 octobre 2007, le conseil d'administration a doté la commission d'attribution des logements d'un règlement intérieur, a déterminé les orientations et principes de la politique d'attribution et fixé les règles d'instruction des dossiers. De 2002 à 2006, l'augmentation des loyers a correspondu à l'évolution de l'indice réglementaire.

2.2.2 Le parc locatif à loyers libres

Ce parc est constitué à 90 % de logements de grandes tailles (tailles 3 à 5), essentiellement situés dans des quartiers d'habitat social sur les communes de Bordeaux, Lormont et Cenon. Les trois quarts des logements sont implantés sur le quartier du Grand Parc à Bordeaux où ils côtoient les ensembles de logements locatifs sociaux. Les bâtiments, ont tous plus de 35 ans. Les rapports d'inspection font état de leur très bon entretien.

Le tiers des occupants bénéficient de l'allocation logement ou de l'aide personnalisée au logement pour un montant moyen proche de celui constaté dans le parc locatif social. La quittance moyenne (loyers et charges) rapportée à la surface habitable se situait sensiblement au niveau de celle constatée sur le parc de logements sociaux. Le parc locatif privé permet ainsi l'accueil de personnes à revenus modestes.

Les logements sont attribués par le directeur de la société après examen des demandes par un comité interne comprenant notamment les responsables du service du patrimoine et la gestion locative de la SEM. Les réunions préalables à l'attribution des logements font désormais l'objet de comptes rendus. Une fiche de séance récapitulative est transmise pour son information au conseil d'administration. 80 logements sont reloués chaque année pour une demande plus de dix fois supérieure.

La chambre note que le conseil d'administration de la société a une intervention limitée dans la définition de la politique locative applicable au parc privé. Elle rappelle que la loi (article L. 225-35 du code de commerce) comme les statuts de la société (article 20) donnent pour mission au conseil d'administration de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre. Les orientations de politique générale applicables notamment à la gestion locative, y compris du parc à loyers libres, pourraient utilement être définies à ce niveau. La société a précisé qu'en la matière, un règlement destiné à être soumis au conseil d'administration était en cours de préparation.

3. L'activité d'aménagement et de requalification urbaine

La société est titulaire de deux conventions publiques d'aménagement qui concernent respectivement le centre historique de Bordeaux et un quartier dégradé de la commune de Sainte-Eulalie. Ce second projet, confié en janvier 2006 à la SEM, supposait la signature d'une convention avec l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Cette signature est intervenue au début de l'année 2009. L'opération va désormais entrer en phase de réalisation. D'un montant prévisionnel de 25 M€ elle a pour objet l'acquisition et la démolition de 230 logements ainsi que le relogement d'environ 200 ménages occupants avec notamment la création de 360 logements neufs dont 260 logements sociaux.

L'opération de requalification du centre historique de Bordeaux, plus avancée, a fait l'objet d'un examen particulier.

3.1. Le projet de requalification du centre historique de Bordeaux

A l'origine de l'opération, le centre historique de Bordeaux, caractérisé par un patrimoine architectural exceptionnel, couvrait 203 hectares. Il abritait une population d'environ 28.000 habitants dans un parc de logements fortement déséquilibré, composé à 85 % de logements locatifs et pour 66 % de petite taille (T1 et T2).

Ces déséquilibres ont conduit la ville de Bordeaux à signer le 25 juillet 2002 avec la SEM une convention publique d'aménagement (CPA) d'une durée de huit années avec pour objectifs principaux de :

- favoriser l'offre de logements moyens et grands ;
- diversifier l'offre immobilière en soutenant l'accession à la propriété ainsi que la production de logements locatifs (loyers libres, intermédiaires et sociaux) ;
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- maintenir dans leur quartier les occupants qui le souhaitent, notamment les plus fragiles, et attirer une population nouvelle (jeunes ménages, jeunes retraités).

Cette convention a fait l'objet de deux avenants les 9 juillet 2007 et 29 septembre 2008.

La SEM a été chargée de l'animation du projet de requalification ainsi que d'un triple rôle de médiateur, d'incitateur et d'aménageur auprès des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'habitat. Pour ce faire, elle disposait de trois modes d'intervention :

- un mode incitatif, essentiellement avec la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) ;
- un mode coercitif avec la déclaration d'utilité publique de certains travaux et l'encadrement des propriétaires soumis aux obligations qui en résultent ;
- un mode volontariste avec la possibilité d'intervenir directement dans la restructuration d'immeubles ou d'îlots.

Des objectifs chiffrés ont été conventionnellement fixés à la SEM. Cette dernière devait notamment restructurer 495 logements (280 en loyers libres et 215 en accession), accompagner l'amélioration de 1 200 logements, traiter avec des opérateurs 210 logements en secteur diffus et produire 330 places de stationnement. La participation financière de la commune de Bordeaux était fixée à 10 407 000 €HT.

Pour réaliser cette opération, la société s'est dotée d'une direction dédiée à l'aménagement qui employait 14 personnes. Cette direction opérationnelle comprenait un pôle spécialisé dans la veille et l'action foncière (2 personnes), un pôle d'études et de programmation (2 personnes), un pôle chargé de l'OPAH (3 personnes), un pôle responsable du relogement des occupants concernés par les travaux (4 personnes) ainsi qu'une personne chargée des reventes de biens. Deux instances ont été mises en place pour préparer les prises de décisions : une « commission des investissements immobiliers » pour les acquisitions, un « groupe de travail sur les sorties opérationnelles » pour les reventes. Ces instances sont composées du directeur général, de la directrice de l'aménagement, des agents des pôles « action foncière » ainsi qu' « études et programmation ».

3.2. La réalisation de l'opération

Pour réaliser l'opération de requalification du centre historique de Bordeaux, la SEM a essentiellement mis en œuvre deux types de procédures : une opération programmée d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) d'une part, la définition de périmètres de restauration immobilière (PRI) d'autre part.

3.2.1 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat

Une convention d'OPAH-RU a été signée le 18 juillet 2003 pour une durée de cinq ans entre la SEM, l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat, le Conseil général de la Gironde, le Crédit immobilier de la Gironde et la Caisse des Dépôts et Consignations. La procédure d'OPAH-RU a pour objectif de traiter les situations urbaines et sociales difficiles. Elle bénéficie pour cela d'aides majorées de l'Etat. Les études préalables à la mise en œuvre de l'OPAH ont confirmé l'existence sur le centre historique de Bordeaux de problèmes fonciers tels que des délaissés et des friches urbaines, l'état défectueux d'équipements et services publics, des problèmes sociaux (surpeuplement de logements, précarité) ainsi que des dysfonctionnements du marché immobilier (copropriétés en difficulté, insalubrité, marchands de sommeil).

L'objectif qualitatif principal de la convention était de restaurer la vocation résidentielle du centre historique en préservant la diversité sociale. L'atteinte de cet objectif passait au plan immobilier par la réalisation de logements de qualité et diversifiés tant en termes de taille que de statut d'occupation (accession, location), au plan social par le maintien sur place des populations qui le souhaitaient et par l'accueil de nouveaux ménages (familles, jeunes, retraités). Les objectifs chiffrés initiaux ont été révisés et actualisés à plusieurs reprises par voie d'avenant, le dernier datant du 13 décembre 2007. La convention est arrivée à son terme en juillet 2008.

S'agissant du parc de logements locatifs privés, les objectifs initiaux prévoyaient l'amélioration de 760 logements, dont 350 logements vacants à remettre sur le marché, avec la répartition suivante : 485 logements à loyer libre, 65 à loyer intermédiaire, 145 à loyer conventionné et 65 à loyer très social. Ces objectifs ont été revus à la baisse, la dernière actualisation ramenant l'objectif global à 500 logements. La révision a porté sur les seuls logements à loyers libres (- 279), les objectifs initiaux ayant été atteints ou dépassés pour toutes les autres catégories de logements. 470 logements à loyer libre ont toutefois fait l'objet de rénovations sans entrer dans le processus financier de l'OPAH-RU dont l'intervention est dans ce cas restée limitée à la formulation de conseils programmatiques.

Par ailleurs, les aides délivrées aux propriétaires occupants et aux accédants n'ont pas eu l'effet initialement escompté. 80 projets ont été soutenus financièrement alors que l'objectif initial était de 170.

Au plan financier, les fonds affectés à l'opération, soit 16,3 millions d'euros, ont été mobilisés à hauteur de 90 %. Le bilan quantitatif apparaît en conséquence satisfaisant. Plus de 1000 logements, essentiellement locatifs, ont au total été réhabilités avec 14 millions d'euros de fonds publics, le traitement des logements occupés par leurs propriétaires ayant constitué le résultat le moins satisfaisant du dispositif.

3.2.2 La mise œuvre de périmètres de restauration immobilière

Les périmètres de restauration immobilière (PRI) constituent une procédure particulière d'aménagement qui a pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'ensembles d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet. Cet outil permet, dans des quartiers vétustes, de réhabiliter complètement des ensembles immobiliers au lieu de procéder à des opérations de démolition-reconstruction. A l'intérieur du périmètre, les travaux de remise en état des biens sont déclarés d'utilité publique après enquête. Les propriétaires doivent en conséquence les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi une procédure d'expropriation peut être engagée. PRI et OPAH constituent des outils complémentaires de requalification urbaine.

Trois PRI ont été adoptés par le conseil municipal de Bordeaux :

- le PRI Saint-Eloi-Salinières le 28 juillet 2002,
- les PRI Sainte-Catherine et Sainte-Croix le 24 septembre 2007.

Le premier a été examiné par la chambre ; les deux autres, récemment votés, étant alors en phase de démarrage.

Le PRI Saint-Eloi-Salinières, adopté le 8 juillet 2002, après enquête publique, comprend 7 îlots (Saint James, Teulère, Renière, Bouquière-Sainte Colombe, Bouquière-Buhan, Faures-Gensan, Fusterie). A sa création, le périmètre englobait environ 4 050 logements, soit 17,6 % des logements du centre historique. 21 % de ces logements avaient été recensés comme vacants. Les deux tiers du parc étaient constitués de logements de petite taille (T1 et T2). Une première déclaration d'utilité publique (DUP) a été prise le 31 mars 2004 par le préfet de la Gironde pour les îlots Saint James et Teulère. Une seconde déclaration d'utilité publique est intervenue le 8 juin 2005 pour les îlots Bouquière-Sainte Colombe, Bouquière-Buhan et Renière. Les deux derniers îlots faisaient l'objet en 2008 d'une enquête publique préalable à la DUP.

Sur les cinq îlots ayant fait l'objet d'une DUP, 79 immeubles représentant 373 logements devaient faire l'objet d'une notification de travaux à réaliser par les propriétaires. Au 30 novembre 2008, les notifications de travaux avaient été envoyées pour 73 immeubles (92 % du parc immobilier concerné) abritant 361 logements. Les travaux prescrits étaient achevés dans 23 immeubles (32 % des notifications envoyées), en cours ou en phase finale d'élaboration pour 29 immeubles (40 % des notifications). Faute d'opérateurs privés, la SEM s'est porté acquéreur d'immeuble à deux reprises afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux (21 logements).

La chambre a examiné les opérations des îlots Teulère et Bouquière-Sainte Colombe.

Sur l'îlot Teulère, l'enquête publique préalable à la DUP a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 22 décembre 2003 et s'est déroulée du 5 janvier au 6 février 2004. L'arrêté de DUP du 31 mars 2004, pris après avis favorable sans réserve de la commission d'enquête, a porté sur 85 immeubles des îlots Saint James et Teulère dont 34 devant faire l'objet d'une notification de travaux. Parallèlement à la procédure de DUP, la SEM a mis en œuvre un dispositif d'accompagnement (réunions publiques, diffusion d'informations, animation d'un lieu de rencontre sur le projet). 11 immeubles de l'îlot Teulère étaient concernés par la procédure de notification de travaux. Au moment du contrôle, toutes les notifications avaient été effectuées et les travaux étaient achevés ou en phase avancée pour 9 immeubles. Deux

dossiers étaient bloqués, l'un pour des raisons techniques et financières, l'autre pour des raisons sociales. Onze ménages avaient l'objet de mesures de relogement. 8 ont été relogés sur le centre historique ; 4 ont retrouvé leur logement initial après rénovation. Les achats et reventes de biens réalisés par la SEM sur l'îlot Teulère dans le cadre de l'opération de requalification ont été effectués conformément aux règles et procédures prévues dans la convention publique d'aménagement.

Sur l'îlot Bouquière Sainte Colombe, l'enquête publique préalable à la DUP, décidée par arrêté préfectoral du 21 janvier 2005, s'est déroulée du 7 février au 5 mars 2005. La commission d'enquête a émis un avis favorable sans réserve. L'arrêté de déclaration d'utilité publique des travaux, signé le 8 juin 2005 pour les trois îlots Bouquière-Sainte Colombe, Bouquière-Buhan et Renière portait sur 111 immeubles dont 45 devant faire l'objet d'une notification de travaux. 5 immeubles de l'îlot Bouquière-Sainte Colombe étaient dans ce cas. Fin 2008, les travaux étaient réalisés dans un immeuble et trois immeubles étaient en cours d'acquisition partielle ou totale par la SEM. Un dossier était temporairement bloqué. Deux ménages locataires ont fait l'objet d'un relogement définitif dans le centre historique. Les acquisitions de biens ont été réalisées par la SEM conformément aux procédures prévues dans la convention publique d'aménagement. Ces biens n'avaient pas encore fait l'objet, au moment du contrôle, d'une revente.

3.3. Les résultats de l'opération

Les résultats intermédiaires, physiques et financiers, présentés ci-dessous ont été établis au troisième trimestre 2008, soit près de six ans après la signature de la convention publique d'aménagement dont le terme est fixé à la mi-2014.

3.3.1 Les résultats physiques

L'objectif global de production de logements rénovés est passé de 1 625 à 1 992 à l'horizon 2010, puis 2 400 à l'horizon 2014, dont sensiblement 20 % de logements destinés à l'accession ou aux propriétaires occupants et 80 % d'offre locative. A mi-parcours de la convention, 1 426 logements avaient été réhabilités, soit 59 % de l'objectif retenu pour 2014, dont 219 en accession (38 % de l'objectif final) et 1 207 en locatif (66 % de l'objectif). Les résultats sont plus importants sur le parc locatif privé (69 % de réalisé) que sur l'offre locative sociale publique (46 %) en raison des difficultés à équilibrer financièrement de telles opérations en centre historique.

La SEM a également pour mission de travailler à la réoccupation et à la réaffectation des locaux en rez-de-chaussée des immeubles pour favoriser notamment le retour en centre ville d'activités économiques. 4 400 m² de locaux doivent être produits à cette fin ainsi que 330 places de stationnement. Ces objectifs étaient réalisés respectivement à 52 % (2 300 m² de locaux) et 59 % (196 places) fin 2008.

La CPA fixait également une obligation de relogement des locataires contraints de quitter leur logement en raison des travaux, conformément à l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme. Fin 2008, la SEM était intervenue pour 209 ménages dans le cadre de cette mission. Elle avait procédé à 137 relogements dont 102 à titre définitif. 83 % des relogements ont été réalisés dans le centre historique ; 44 % dans le patrimoine réhabilité dans le cadre de l'OPAH-RU, 15 % par retour dans le logement d'origine après travaux et 13 % dans du patrimoine locatif de la SEM.

3.3.2 La situation financière de la CPA

Au 30 novembre 2008, le montant cumulé des dépenses de la CPA s'élevait à 32,9 millions d'euros et les recettes définitives (reventes de biens, loyers, subventions et participations ...) à 20,4 M€ Le montant des acquisitions de biens immobiliers était de 22,8 M€ et celui des reventes de 5,3 M€ Le portage financier des opérations, dans l'attente de la réalisation des recettes correspondantes est assurée par des participations des collectivités d'une part, par financements bancaires à court ou moyen terme d'autre part. La communauté urbaine de Bordeaux et la ville de Bordeaux avaient respectivement apporté 3,1 et 8,4 M€ fin 2008.

3.4. Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans le centre historique

La CPA prévoyait la réalisation à l'horizon 2010 de 212 logements locatifs sociaux dans le cadre de son objectif global de diversification de l'offre immobilière et de mixité sociale (« maintien dans leur quartier des occupants qui le souhaitent, notamment les plus fragiles »). Fin 2008, 124 logements avaient été réalisés, soit 58 % seulement de l'objectif.

Il ressort de l'examen d'opérations réalisées ou projetées par la SEM que la création de logements sociaux dans des immeubles anciens du centre historique se heurte à des contraintes particulières, dont en premier lieu la taille généralement limitée des projets qui ne permettent d'envisager que quelques unités de logements par immeubles anciens à restructurer. Le caractère dégradé de ces biens immobiliers et leur inadaptation, souvent en raison de leur division excessive en petits logements, imposent dans la quasi-totalité des cas des coûts importants de reconfiguration et de réhabilitation.

Les études de coûts prévisionnels des projets font ressortir l'influence déterminante du coût d'acquisition des biens sur le coût global de sortie d'opération. L'intervalle de variation des coûts de travaux apparaît en revanche limité en raison des travaux de restructuration à réaliser sur ces types de biens.

L'équilibre financier des opérations appelle la plupart du temps la réalisation d'apports en fonds propres du bailleur social, qui peuvent être excessivement élevés si le coût d'acquisition du bien demeure proche des conditions de marché. Hormis le cas d'opportunités foncières, la constitution d'une offre locative sociale publique dépend fortement en conséquence de la possibilité pour les bailleurs sociaux d'accéder à des biens à des prix compatibles avec leurs capacités financières et les équilibres financiers que la gestion de ces opérations impose de respecter. L'implication financière des collectivités publiques concernées apparaît dans ces conditions déterminante pour le développement d'une telle offre.

La chambre vous invite à communiquer le présent rapport d'observations définitives à la plus proche réunion du conseil d'administration.

Une copie de ce rapport est adressée dans les mêmes conditions à M. Alain JUPPE, maire de Bordeaux et à M. Vincent FELTESSE, président de la communauté urbaine de Bordeaux, collectivités détentrices d'une fraction du capital de la SEM. Ce rapport devra être communiqué à leur assemblée délibérante respective dès leur plus proche réunion afin qu'il donne lieu à un débat. Il deviendra, en outre, communicable à tout tiers demandeur à l'issue de cette procédure.

Je vous informe qu'une copie du présent rapport est également transmise au préfet et au trésorier-payeur général du département de la Gironde, en application de l'article R. 241-23 du code des juridictions financières.

Une copie du rapport d'observations définitives est également transmise, pour information, à Mme Elizabeth TOUTON, Présidente du conseil d'administration de la société.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur général, à l'expression de ma considération distinguée.

Bernard GIREL
conseiller maître
à la Cour des comptes