



Concession d'aménagement Requalification urbaine du centre historique de Bordeaux

Compte rendu d'activité à la Collectivité 2022- 2023

01/07/2022 au 31/12/2023

NOTE DE CONJONCTURE ET BILAN



SOMMAIRE

I.	CONTEXTE.....	3
A.	PERIMETRE DU CONTRAT DE CONCESSION	3
B.	ENJEUX ET OBJECTIFS	4
.....	6
II.	GOVERNANCE ET ANIMATION	6
A.	LES INSTANCES DE GOUVERNANCE	6
B.	LES INSTANCES D'ANIMATION OPERATIONNELLE.....	6
C.	L'EQUIPE OPERATIONNELLE MOBILISEE.....	7
D.	LES OUTILS DE SUIVI	8
III.	LES RÉSULTATS DE L'OPÉRATION AU 31 12 2023.....	9
A.	RESULTATS QUANTITATIFS	9
B.	RESULTATS FINANCIERS	10
B.1	- Avancement des dépenses et recettes au 31 12 2023	10
B.2	- Engagements annuels de 2022 à 2023.....	10
B.2	- Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération	11
B.3	- Subventions.....	11
IV.	ANALYSE DES RÉSULTATS AU 31 12 2023.....	12
A.	VEILLE, CONSEIL ET ENCADREMENT.....	12
A.1	- La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter	12
A.2	- Le conseil programmatique.....	23
B.	ACTIONS SUR LE PARC PRIVE	28
B.1	- Les opérations de restauration immobilière.....	28
B.2	- Lutte contre l'habitat indigne	31
B.3	- Aides à l'amélioration du parc privé	33
C.	ACTIONS DE RECYCLAGE FONCIER.....	34
C.1	- Droit de préemption urbain	34
C.2	- Acquisitions foncières au 2 nd semestre 2022 et en 2023	34
C.3	- Cessions.....	36
C.4	- Études préalables et programmation.....	37
C.5	- Travaux	38
C.6	- LIVRAISONS D'IMMEUBLES RECYCLES PAR LES BAILELURS SOCIAUX ET OPERATEURS	39
C.7	- Gestion intercalaire.....	40
D.	RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL.....	40
V.	BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE au 30/06/2025.....	43
A.	PERSPECTIVES SUR LA PRODUCTION PAR RECYCLAGE	43
B.	CALENDRIER PREVISIONNEL RECYCLAGE	44
C.	BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 30 06 2025.....	45
VI.	ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL.....	48
A.	Synthèses financières.....	49
B.	Plan de trésorerie.....	50
C.	Acquisitions réalisées entre le 01/07/2022 et le 31/12/2023	0
D.	Ventes réalisées entre le 01/07/2022 et le 31/12/2023.....	1
E.	Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire.....	2
A.	Détail des subventions prévisionnelles	3



CONTEXTE

A. PERIMETRE DU CONTRAT DE CONCESSION

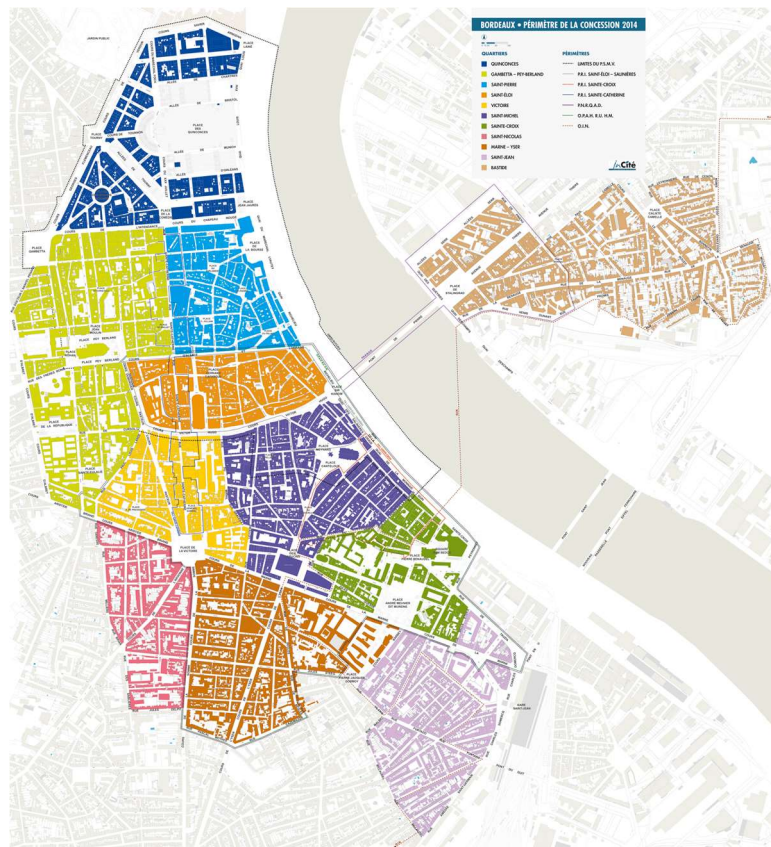
Depuis 2002, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagées dans le développement d'un projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A cette fin, de nombreuses actions volontaristes ont été entreprises depuis cette date sur ce secteur.

Le conseil métropolitain du 9 juillet 2021 a approuvé la poursuite de l'opération d'aménagement initié en 2002 par la Ville de Bordeaux.

Le conseil métropolitain du 20 mai 2022 a retenu inCité comme opérateur pour un nouveau contrat de concession pour une durée de 3 ans prenant effet le 01/07/2022.

Il fait suite à une première convention publique d'aménagement sur la période 2002-2014, puis une première concession d'aménagement sur la période 2014-2022, également conclue entre Bordeaux métropole et InCité.

Pour mémoire, son périmètre géographique, identique à la précédente concession, couvre un territoire de 344 hectares qui compte 41 500 logements (données 2019).



A l'intérieur de ce périmètre des secteurs prioritaires sont définis :

- Saint Michel
- Marne-Yser jusqu'à la gare
- Victoire
- Secteurs prioritaires de la convention PRQAD
- Ensembles des secteurs/ immeubles en DUP ORI

B. ENJEUX ET OBJECTIFS

L'intervention de l'aménageur doit viser les enjeux et objectifs suivants :

- Produire des logements conventionnés à haute intensité pour maintenir les populations vulnérables en travaillant sur la qualité du parc et pour attirer les ménages modestes,
- Traiter les situations de mal-logement,
- Encadrer pour garantir la qualité des investissements (division/ densité de logement, typologie, qualité d'usage, dimensionnement des communs, performances thermiques et acoustiques dans le respect du patrimoine),
- Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat/ urbain
- Suivre et connaître les mutations immobilières du centre-ville,
- Produire et accompagner le développement d'une offre de logements abordables et traiter les points durs existants en matière de mal - logement,
- Participer à l'encadrement du marché immobilier privée,
- Stimuler l'investissement locatif social,
- Poursuivre et développer les efforts en matière de confort urbain : locaux communs, nature en ville, réactivation des pieds d'immeubles vacants en favorisant le maintien ou la création de commerces de proximité, d'activités artisanales, des structures de l'Economie Sociale et Solidaire, autre activité de services, etc.

Le programme prévisionnel de la concession comporte notamment :

- le traitement d'immeubles acquis dans la période 2014/2022, qui n'avaient pas encore pu être cédés au 30/06/2022 et ont donc fait l'objet d'un transfert physique et comptable à la nouvelle concession,
- l'acquisition de nouveaux biens à recycler permettant la production de 40 logements supplémentaires,
- la mise en œuvre d'une nouvelle DUP ORI portant sur 8 à 10 immeubles,
- la poursuite de l'animation et de la gestion des DUP ORI en cours,
- la mission de relogement provisoire et définitifs des occupants des biens acquis ou faisant l'objet d'une DUP ORI,
- la participation à l'encadrement du marché immobilier privé
- la stimulation de l'investissement locatif social,
- la poursuite des efforts en matière de confort urbain.

LES OBJECTIFS GENERAUX DE RECYCLAGE :

Evolution du programme du stock transféré

Les immeubles considérés en stock, ainsi que les programmes prévisionnels sur ces immeubles ont évolué entre le moment où a été rédigé le traité et la clôture de la concession 2014-2022 ; l'acquisition de 2 immeubles a été abandonnée et celle de certains lots ou immeubles différée. Dans le cadre de cette nouvelle concession, certains programmes ont été ajustés à la suite d'une étude plus fine.

Cette évolution de la production in fine du stock est retranscrite dans le tableau ci-dessous

		STOCK AU TRAITE juin 2022	STOCK NOTE DE CLOTURE mai 2023	ACTUALISATION STOCK 2024
LOGEMENTS		69	66	62
	Logements Sociaux publics	31	16	24
	Logements locatifs privés	37	40	24
	Accession à la propriété	1	10	14
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	<i>en m²</i>	2 051	1 938	2 458
	<i>en unités</i>	11	12	13
BICYCLETTERIES /LOCAL DECHETS		2+1 316 m²	2+1 316 m²	2+1 316 m²
TERRAINS		0	0	2

Au regard de ces évolutions, les objectifs généraux de recyclage sont les suivants :

		ISSUS DU STOCK CONCESSION 2014/2022 <i>Après actualisation stock</i>	OBJECTIFS COMPLEMENTAIRES	TOTAL
LOGEMENTS		62	40	102
	Logements Sociaux publics	24	22	46
	Logements locatifs privés	24	14	38
	Accession à la propriété	14	4	18
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	<i>en m²</i>	2 458	500	2 958
	<i>en unités</i>	13	non défini selon opportunité m2 estimé au bilan	
BICYCLETTERIES+ LOCAL DECHETS		2+1 316 m²	0	2+1
TERRAINS		2	0	2



II GOUVERNANCE ET ANIMATION

A. LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Est prévu la mise en place de comité de suivi qui ont pour objet de :

- Permettre l'information des acteurs sur l'avancement de l'activité, ses points de difficulté éventuels
- Échanger et débattre sur des orientations, décisions opérationnelles nécessitant un arbitrage
- Partager et réaliser un retour d'expérience sur des thématiques prioritaires : état du marché immobilier, lutte contre l'habitat indigne, action sur le commerce et l'activité économique...

Un premier Comité de suivi réunissant les élus référents, en délégation et en quartier, ainsi que les services concernés à la Ville et/ou à la Métropole, par les champs d'intervention de la concession (Habitat, Développement économique, SCHS...) a eu lieu le 26 juin 2023.

Il a notamment permis de faire un point d'étape sur les différentes procédures de DUP ORI et arbitrer sur certaines situations, ainsi qu'un point d'étape du stock transféré et de certains programmes en recyclage : production de logements sociaux publics, BRS accession, bicycletteries, îlot de fraîcheur... Il a également fait état de différents points de vigilance : multiplication des projets de co-living et hébergement hôteliers, incidences opérationnelles de la mise en œuvre de la délibération sur les changements d'usages.

Le traité de concession prévoit également une fois par an la mise en place d'un comité de pilotage, dédié au suivi partenarial de la concession. Il doit réunir les directions concernées de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, les élus référents et les partenaires associés à la mise en œuvre du projet dans l'ensemble de ses dimensions. Ce comité n'a pour l'instant pas été réuni.

B. LES INSTANCES D'ANIMATION OPERATIONNELLE

Depuis le démarrage de la concession, le **suivi de la concession** est assuré au sein de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la ville de Bordeaux Métropole, avec une référente unique pour l'ensemble de l'activité de la concession : un rendez-vous mensuel de suivi technique a été mis en place entre la Responsable de projet Bordeaux Métropole et celle d'inCité qui participe également à différentes instances partenariales mises en place.

Néanmoins, ce RDV et la participation aux instances ont été interrompus à compter d'octobre 2023. Ce point mensuel doit reprendre à compter de mars 2024 ainsi que la participation de la responsable de projet à la Commission Recyclage. Dans l'attente un point-flash bimensuel avec la Directrice de l'habitat et de la politique de la Ville a été mis en place pour échanger sur certains dossiers.

La **Commission recyclage** a lieu toutes les 2 semaines. Elle est réunie afin d'arbitrer sur les études d'acquisition des biens, valider les conditions d'acquisition et les programmes prévisionnels, les programmes définitifs et leurs conditions de réalisation, les cahiers des charges de cession des biens (programme définitif, prix plancher...).

La **Commission de cession** est réunie pour pré valider le choix des acquéreurs des biens en recyclage, après mise en vente sur le marché et analyse des offres par inCité. Elle a pris la forme d'échanges par courriel pour plus de facilité dans la prise de décision des différents membres.

Le **Conseil programmatique** réunit InCité, DRAC/UDAP (Architecte des bâtiments de France, et si nécessaire, représentant du Conservateur régional des monuments historiques), et pour Bordeaux Métropole, le Service du droit des sols, un Architecte conseiller et la Direction de l'Habitat. Il se tient toutes les 2 à 3 semaines, avec pour objectif d'examiner les projets concourant à la création ou à l'aménagement de locaux d'habitation, en amont de leur réalisation.

Cet examen permet d'échanger, conseiller les porteurs de projet et si nécessaire de négocier la prise en compte des objectifs de la concession en ce qui concerne la typologie des logements, la qualité de l'organisation et des prestations.

Il permet également de veiller à la mixité sociale dans l'occupation, en application de la règle de mixité introduite au PLU en 2017, et au SPR à compter du mois de juillet 2022, dans les deux cas avec l'appui des aides financières de l'OPAH ou du PIG, et du seul PIG depuis avril 2023.

La **Commission LHI**, instance de suivi **InCité/Service Sécurité Bâtiminaire/ Direction de l'Habitat** mise en place afin d'organiser un suivi des signalements et des procédures relatifs à l'habitat indigne ne s'est pas réunie au second semestre 2022, la Responsable du Centre Habitat Insalubre et Périls n'ayant pas été remplacée à son départ en juin 2022. Des échanges très ponctuels ont été organisés avec ce service durant cette période. Cette instance s'est réunie à 3 reprises en 2023.

InCité peut également être amenée à participer à différentes autres instances en lien avec ces missions. Elle a participé au **Comité Local Unesco Bordeaux** qui s'est tenu le 20/12/2023 et présenté l'actuelle concession avec la responsable de projet Bordeaux Métropole.

C. L'EQUIPE OPERATIONNELLE MOBILISEE

Une équipe projet de 16 personnes (12 ETP) est mobilisée, réunissant des compétences complémentaires : pilotage de projet, veille foncière, conseil au programme, étude de programmation, procédures de traitement de l'habitat dégradé, accompagnement des personnes à relogement, commercialisation des programmes.

	Fonctions
Marianne BACQUE	Directrice de l'aménagement
Anne BOYER	Cheffe de projet Renouvellement urbain
Romane PRENVEILLE	Adjointe Cheffe de projet
Julie ROQUEPLO	Assistante concession/MO/DUP ORI
Stéphanie GENIN	Chargée d'opérations foncier
Fabienne LE DREFF	Chargée d'opérations foncier
Alix BOUVIER	Assistante foncier et juridique
Khalid ZTAIT	Assistant foncier
Estelle JAMONEAU	Conseil au programme, suivi DUP ORI
Anaïs DUMOUR	Responsable d'opérations
Céline HEBARD	Responsable d'opérations
Benjamin MULLER	Responsable d'opérations
Marie Eve NADOT	Suivi opérations en maîtrise d'ouvrage et programmation
Bérengère FOUCHET	Chargée d'affaires commercialisation et transaction
Maxime OROS	Chargée relogement et accompagnement social
Frédéric GLEYZE	Gestionnaire technique du patrimoine
	Directeur du développement économique
	Responsable maîtrise d'ouvrage

Elle travaille en étroite collaboration avec le pôle Habitat privé qui assurait l'animation de l'OPAH RU CD et assure toujours l'animation du PIG métropolitain. Elle peut s'appuyer sur des ressources en interne pour les volets gestion intercalaire des immeubles (aspect technique), commerce, maîtrise d'ouvrage, gestion locative, communication, ainsi que sur les fonctions supports : direction générale, direction financière, maîtrise d'ouvrage et communication.

D. LES OUTILS DE SUIVI

L'outil de suivi Clicmap, développé par la société IF Technologies, est utilisé depuis qu'inCité est missionné sur le projet de requalification du centre historique de Bordeaux. Support du cadastre, il est paramétré pour y inscrire les informations opérationnelles, il constitue une « mémoire » de l'opération. Il fait actuellement l'objet d'évolutions spécifiques. Aux termes de ces évolutions, un accès à cet outil par la collectivité est envisagé.

Parallèlement ont été mis en place par la collectivité des accès à certains logiciels, *PORTAIL des SERVICES et CARTADS*, ce qui permet notamment sur les missions de conseil au programme de suivre de façon plus réactive les dossiers et d'échanger au mieux avec le service du droit des sols.

Le développement de l'accès aux avis intégraux apparaît essentiel pour mieux connaître la situation des immeubles et développer l'interactivité entre les services de Bordeaux Métropole directement impliquées (AOS, SSB, Centre Permis de Louer - Permis de diviser-Encadrement des Loyers) et l'équipe inCité dédiée à la concession.

Un accès au SIG *PSVM Cartoweb*, support pour la gestion des informations du Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux va également être mis en place courant 2024 pour inCité.



LES RÉSULTATS DE L'OPÉRATION AU 31 12 2023

A. RESULTATS QUANTITATIFS

Les programmes du stock transférés ont été actualisés au regard d'un marché immobilier particulièrement difficile.

Ainsi 2 opérations ont fait l'objet d'un changement de programme, les immeuble 94 Cours de la Marne et 15 rue des Faures, envisagés au départ en vue de la production de logements locatifs privés, sont respectivement étudiés en vue de la réalisation de logements sociaux publics et de logements en accession sociale à la propriété selon un montage en BRS.

L'avancement sur les objectifs généraux de **recyclage** est le suivant :

	TOTAL OBJECTIFS	VENTES REALISEES au 31/12/2023	%
LOGEMENTS	102	7	7%
Logements sociaux publics	46	0	0%
Logements locatifs privés	38	4	10%
Accession à la propriété	18	3	17%
HEBERGEMENT SOCIAL			
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ EQUIPEMENTS ET GARAGES <i>en m²</i>	2 458	0	0%
BICYCLETTERIES <i>en unités</i>	13		
TERRAINS	2	0	0%

Les difficultés rencontrées quant à la commercialisation des biens ont eu pour conséquence un volume de cessions moindre qu'envisagé des biens destinés à des opérations de logements privés à fin 2023. La vente de la dernière opération de logements social public inscrite à la convention PRQAD n'a pu être finalisée, les études préalables étant toujours en cours par le bailleur social Clairsienne.

Les acquisitions réalisées depuis juillet 2022 permettent d'ores et déjà d'atteindre plus de 80% des objectifs de production de logements à fin 2023. Le rythme de commercialisation, pour une partie du programme, ira néanmoins au-delà du calendrier de la concession.

Concernant les **DUP ORI**, il a été convenu lors du Comité de suivi du 26/06/2023 de ne pas enclencher une nouvelle étude de DUP ORI mais de réaliser une pré-étude sur l'îlot Maucaillou/Permentade/Bergeret/Pomiers, repéré, suite notamment à l'acquisition d'un ensemble immobilier sur cet îlot, comme un îlot nécessitant un regard d'ensemble, et ce afin de définir le ou les outils les plus appropriés à mettre en œuvre.

Le suivi des DUP enclenchées s'est poursuivi. Une veille est mise en place concernant la DUP ORI portant sur les îlots Faures-Gensan et Fusterie dont l'arrêté a expiré au 7 juin 2023 afin de s'assurer de la complète réalisation des travaux sur les immeubles dont les travaux ne sont pas enclenchés ou finalisés. Des relances ont été réalisées dans ce sens en mai 2023 et le suivi de plusieurs projets est en cours.

B. RESULTATS FINANCIERS

B.1 - Avancement des dépenses et recettes au 31 12 2023

	TRAITE DE CONCESSION	REALISE 2022 dont transfert du stock	REALISE 2023	TOTAL 2022-2023	en %
DEPENSES	27 737 398 €	17 414 508 €	3 368 915 €	20 783 423 €	75%
RECETTES	27 746 721 €	2 741 016 €	6 559 486 €	9 300 502 €	34%

B.2 – Engagements annuels de 2022 à 2023

	TRAITE DE CONCESSION	REALISE 2022 6 mois dont transfert du prix de revient stock	REALISE 2023 12 mois	TOTAL 2022-2023 dont transfert du prix de revient stock	en %	dont "transfert stock"
TOTAL CHARGES	27 737 398 €	17 414 841 €	3 367 581 €	20 783 421 €		12 693 547 €
Etudes pré opérationnelles	164 541 €	2 704 €	10 232 €	12 935 €	8%	0 €
Acquisitions foncières	19 914 524 €	12 593 623 €	575 446 €	13 169 070 €	66%	9 388 137 €
Relogement, accompagnement social	284 240 €	48 298 €	48 784 €	97 082 €	34%	28 516 €
Gestion intercalaire	633 393 €	1 259 462 €	252 919 €	1 512 381 €	239%	1 188 155 €
Travaux	2 359 133 €	2 852 572 €	1 144 583 €	3 997 155 €	169%	2 088 259 €
Frais de contentieux	0 €	21 362 €	15 989 €	37 351 €		
Communication	46 365 €	480 €	1 200 €	1 680 €	4%	480 €
Divers	15 455 €	0 €	0 €	0 €	0%	0 €
Rémunération concessionnaire	4 319 747 €	636 222 €	1 316 621 €	1 952 843 €	45%	0 €
Frais financiers	0 €	1 118 €	1 806 €	2 924 €		0 €
TOTAL PRODUITS	27 746 721 €	2 741 016 €	6 559 490 €	9 300 506 €		6 520 €
Reprise du stock						
Ventes immeubles logements	11 520 863 €	712 000 €	1 054 868 €	1 766 868 €	15%	6 520 €
Ventes activités écos & autres	3 416 243 €	0 €	4 €	4 €	0%	
Gestion temporaire	125 928 €	29 016 €	83 118 €	112 133 €	89%	
Subventions	1 283 687 €	0 €	139 784 €	139 784 €	11%	
Participation au bilan concédant	11 400 000 €	2 000 000 €	5 250 000 €	7 250 000 €	64%	
Produits financiers	0 €	0 €	31 716 €	31 716 €		

Pour mémoire, 25 immeubles ont été transférés à la concession pour un prix de revient global de 12 687 027 €.

Hors transfert du prix de revient du stock transféré, les dépenses réalisées pour la seule période du 2nd semestre 2022, représentent un montant global de **4 727 481 €**.

B.2 - Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération

La courte durée de la concession d'aménagement et les objectifs fixés à cette opération nécessitaient l'acquisition, dès le démarrage de la concession, des biens acquis dans le cadre de la concession 2014-2022 et non encore revendus à son échéance.

A été mise en place une avance de trésorerie prévisionnelle globale à l'opération permettant d'optimiser le bilan financier en permettant de limiter les recours à l'emprunt et les frais financiers qui en découlent.

Ainsi Bordeaux Métropole a approuvé, par délibération n°2022-234, la mise en place d'une avance de trésorerie d'un montant de 13 M€ pour répondre aux besoins de l'opération et aux contraintes liées à la mise en œuvre de la concession d'aménagement 2022 - 2025. Cette avance a été appelée sur l'exercice 2022.

Cette avance a fait l'objet d'une convention en date du 29/06/2022. L'avance sera intégralement remboursée à la liquidation de la concession, soit au plus tard 9 mois après le terme définitif de la concession d'aménagement. Le remboursement total interviendra ainsi au plus tard au 31 mars 2026. Il pourra s'effectuer en plusieurs versements avant cette échéance.

B.3 - Subventions

inCité a mobilisé des financements RHI-THIRORI auprès de l'ANAH pour 7 opérations :

- Le solde des subventions est intervenu en 2023 pour l'opération **49 cours de l'Argonne** et va pouvoir être appelé en 2024 sur les opérations **52-54-56 rue Lafontaine, 68 rue Kléber, 14 Sanche de Pomiers et 24-26 Planterose**.
- Les dossiers des **71 cours de Yser et 15 rue des Faures** ont été déposés en 2023, un dossier complémentaire lié au déficit de l'opération du 15 Faures devant être déposé au 1er semestre 2024.

2 dossiers de candidature aux financements de l'Etat **Fonds Vert-Recyclage foncier concernant les opérations 71 cours de l'Yser et 25 rue du Cloître** ont été préparés pour l'exercice 2024 et sont en cours d'examen au 1^{er} trimestre 2024.

Enfin des échanges ont également débutés début 2024 avec l'organisme qui met en œuvre le programme ALVEOLE afin de vérifier les éventuelles possibilités de financement des équipements des 2 bicycletteries actuellement en projet (rue Leupold et rues Menuts/Cloître).

A. VEILLE, CONSEIL ET ENCADREMENT

A.1 – La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

La veille foncière a pour vocation première de nous permettre d’avoir une bonne connaissance du marché immobilier, en ce qui concerne les évolutions de prix, mais également la nature et la qualité des biens mis sur le marché et leur destination.

Elle contribue directement, à répondre aux objectifs de la concession, en orientant les acquéreurs vers :

- Le **Conseil programmatique** : un projet est notamment systématiquement demandé aux acquéreurs d’immeubles entiers et un dialogue est engagé sur la qualité du projet et les équilibres des programmes de logement : typologies, mixité des loyers à l’immeuble...
- L’**OPAH** ou le **PIG** : l’existence de ces dispositifs d’aide à l’amélioration de l’habitat est portée à la connaissance des acquéreurs, qui sont mis en relation avec les équipes d’animation

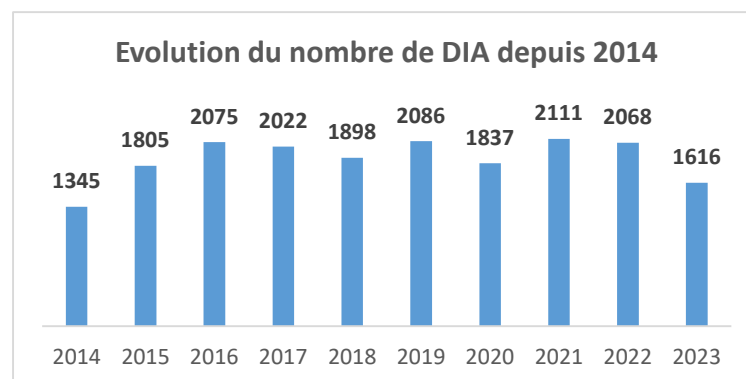
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l’habitat indigne : les visites d’immeubles permettent de détecter des situations et d’effectuer des signalements au Service Sécurité Bâtementaire et au Centre Permis de Louer / Permis de diviser / Encadrement des Loyers de Bordeaux Métropole.

Ainsi, en 2023, **80 visites** de biens ont été effectués dans le cadre de la veille foncière et plus de **420 courriers/mails** ont été envoyés dans le cadre de l’instruction des DIA concernant des demandes d’information, de rappel des règles en vigueur, de compte rendu de visite pointant les problématiques rencontrées

Les dispositifs mis en place par la collectivité tels que les permis de louer et de diviser ainsi que l’encadrement des loyers sont systématiquement rappelés dans le cadre de ces échanges, ainsi que la servitude de diversité sociale.

- **Volume de l’activité du marché**

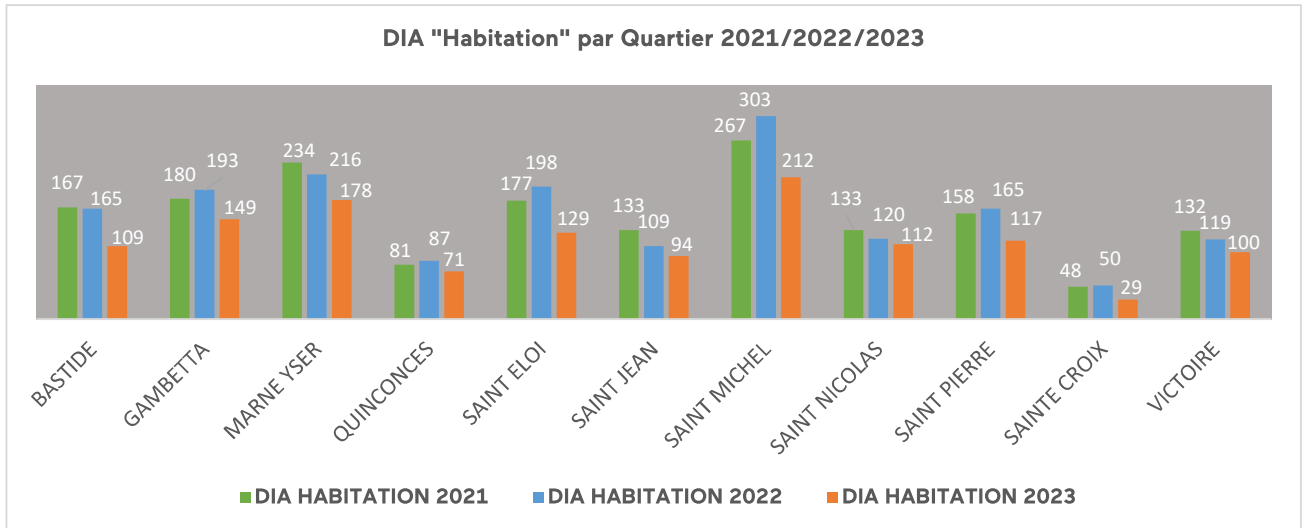
2 527 DIA ont été instruites depuis le 2nd semestre 2022 et l’année 2023 : si le nombre total de DIA s’est maintenu en 2022 au même niveau que 2021, 2023 connaît sa plus forte baisse depuis 2014 avec seulement 1616 DIA déposées soit une baisse de 22% par rapport à l’année précédente.



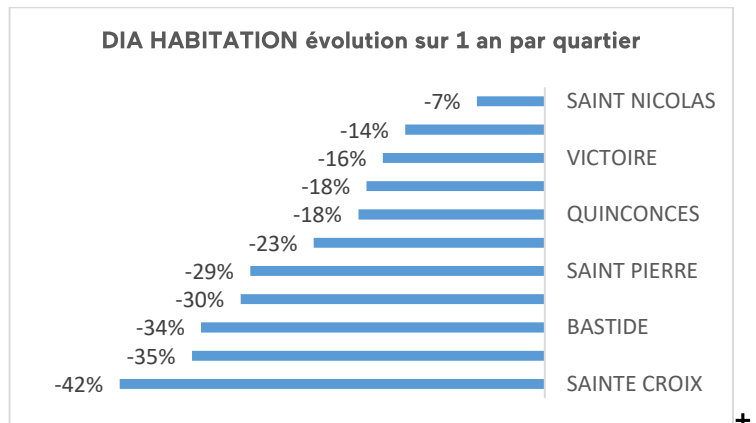
Nous avons poursuivi l'analyse par type de bien et par quartier menée depuis 2017 :

• **ANALYSE DES DIA « HABITATION »**

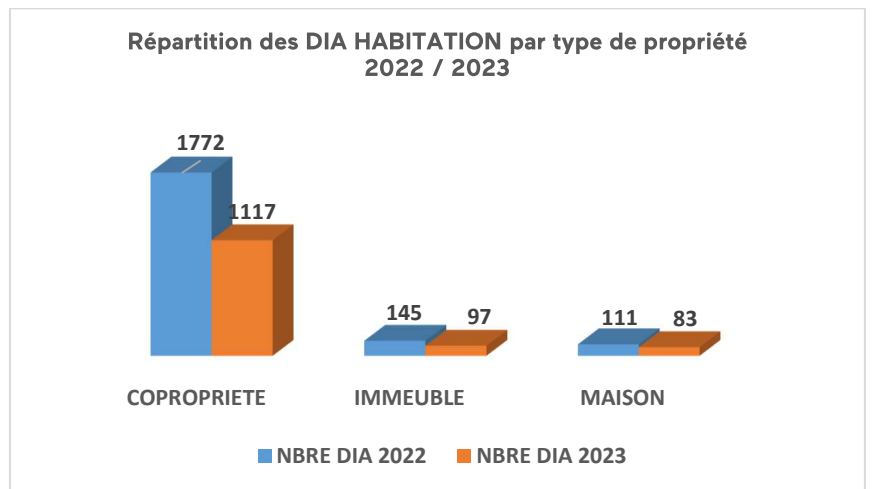
Cette baisse de l'activité foncière se mesure bien entendu sur le nombre de DIA « habitation » : si une légère augmentation a été enregistrée entre 2021 et 2022 (1%), la baisse est de 24% en 2023 par rapport à l'année précédente.



Aucun quartier n'est épargné par cette baisse en 2023 :



La répartition des transactions par type de propriété est quasi identique sur les 2 années pour les immeubles et les maisons, les transactions de lots de copropriété constituant l'écrasante majorité (87%) des DIA mais accusant une forte baisse en 2023.

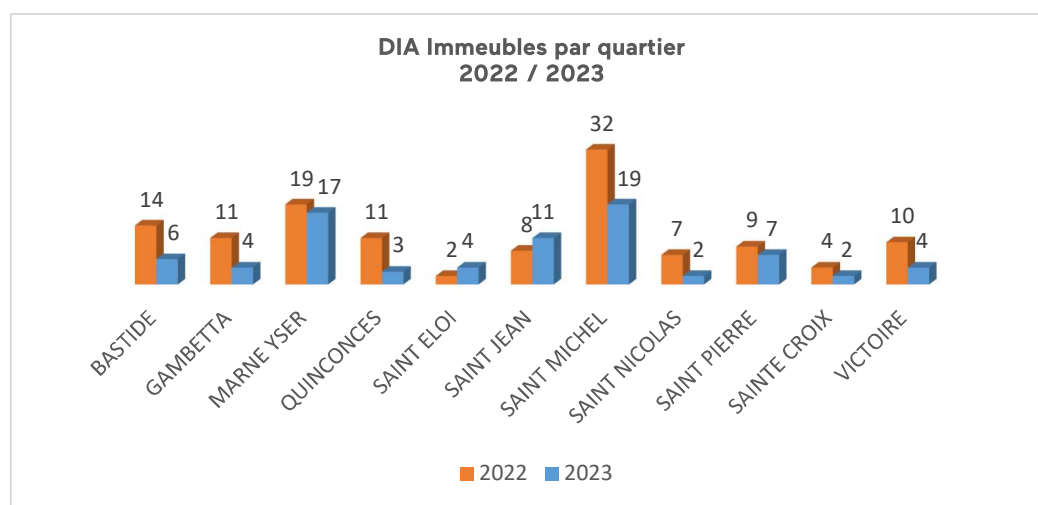
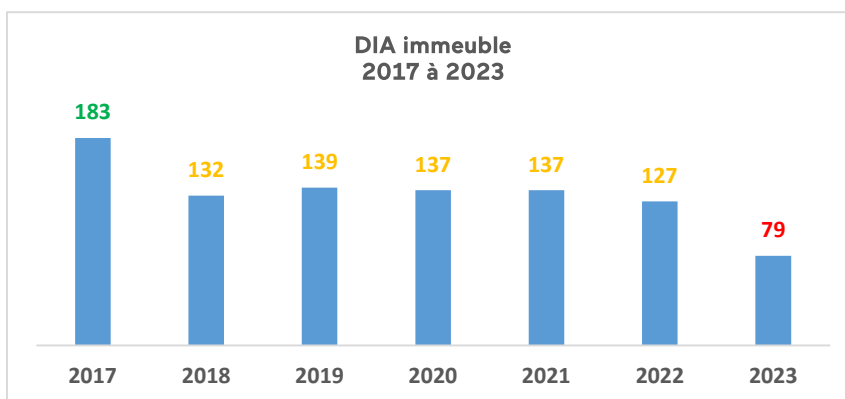


• IMMEUBLES VENDUS EN BLOC

Le volume des transactions sur les immeubles vendus en bloc est à son volume le plus bas depuis 2017 soit une baisse de -58% depuis cette date.

Alors que le nombre de transactions se maintenait depuis 2018, avec une amorce de baisse en 2022, la rupture est franche en 2023 avec une baisse de -38% par rapport à 2022.

Les quartiers Saint Michel et Marne Yser concentrent le nombre de transaction d'immeubles le plus important. Cependant le quartier St Michel voit une baisse des transactions de l'ordre de -41% contre -11 % pour le quartier Marne Yser.

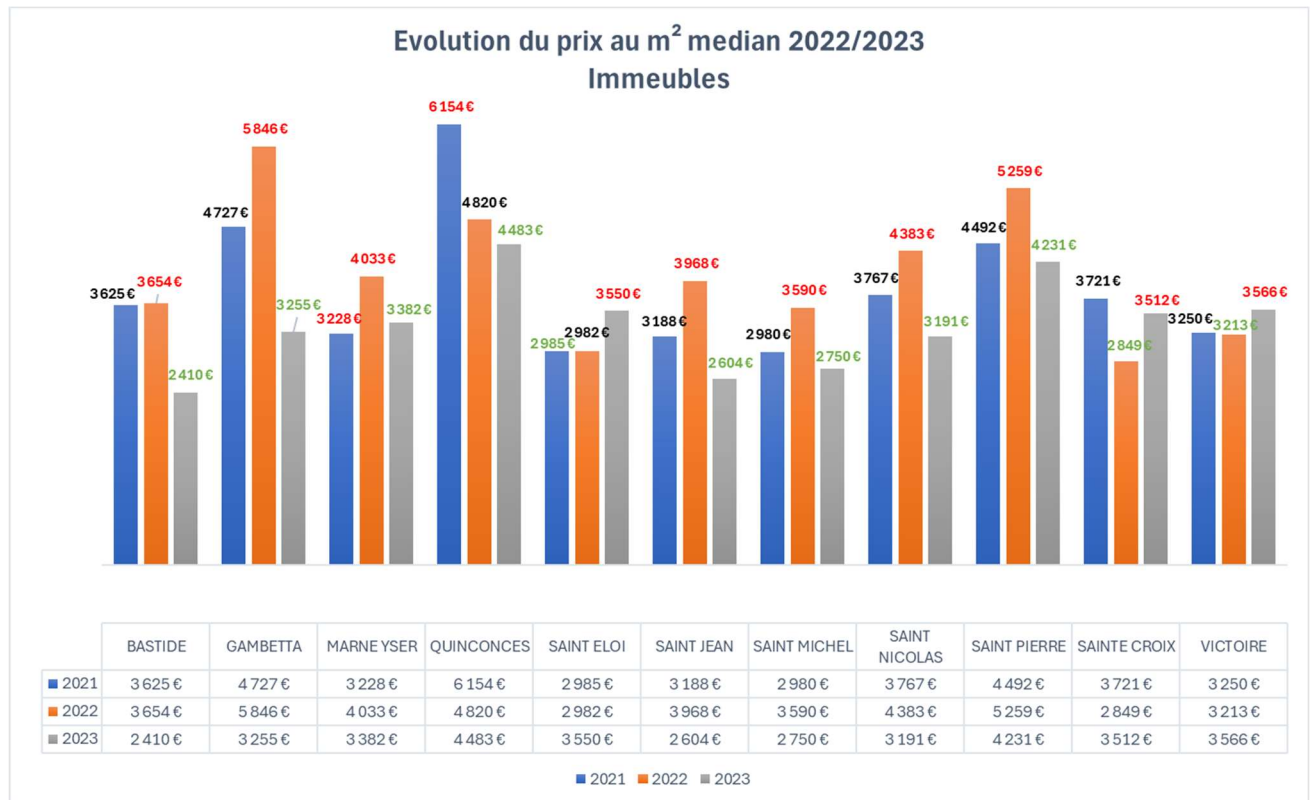


2023 voit une baisse significative des prix au m² médian sur 8 des 11 quartiers :

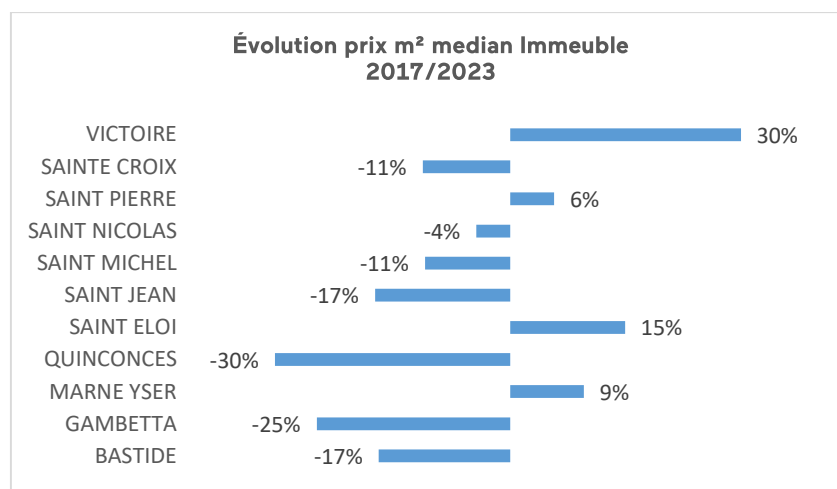
- les quartiers Saint Michel, Bastide, et Saint Jean voient leur prix au m² médian passer sous la barre des 3 000 € , soit des baisses de -23 à -34% par rapport à 2022 ;
- le quartier Saint Michel, quartier avec le plus grand nombre de mutations, présente une baisse importante, voyant sa valeur médiane chuter de 3 590€/m² à 2 750€/m².
- S'ils se maintiennent en tête des quartiers les plus onéreux, les quartiers Quinconces et Saint Pierre voient également leur prix au m² médian passer en dessous de 4 500€/m² en 2023 (respectivement 4 483€ et 4 231€). Le quartier Quinconces n'a toutefois recueilli que 3 mutations au cours de cette dernière année.

Le quartier Marne Yser se maintient toutefois à une médiane de 3 382€/m², tout en étant le 2^{ème} quartier avec le plus grand nombre de mutations mais connaît une baisse de 16% par rapport à l'année 2022.

Seuls les quartiers Saint Eloi et Victoire connaissent une hausse par rapport à l'année précédente, avec un prix médian juste supérieur à 3 550€/m², avec toutefois seulement 4 mutations chacun.



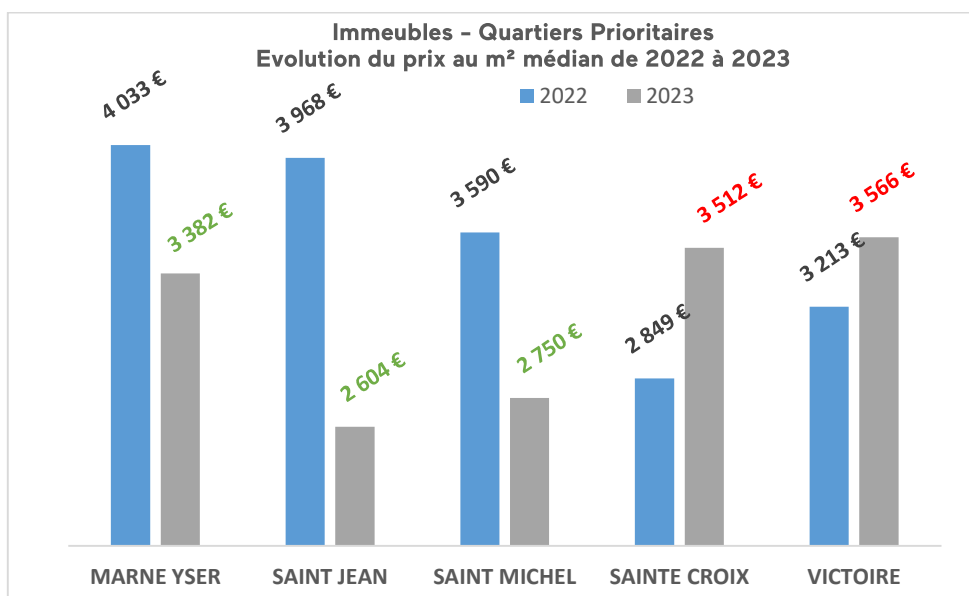
Cette baisse est très significative pour des quartiers qui étaient en croissance sur les années précédentes tels que Gambetta, Marne Yser, Saint Nicolas, Saint Pierre, mais les valeurs sur ces quartiers restent toutefois élevées situées au dessus de 3 200€/m² ; les quartiers St Michel, Saint Jean et Bastide voient le prix médian baisser en dessous des 3 000€/m².



Il est difficile à ce stade de conclure si cette baisse des prix est due à la conjoncture actuelle qui a des répercussions importantes sur le secteur de l'immobilier et du bâtiment ou si elle est structurelle.

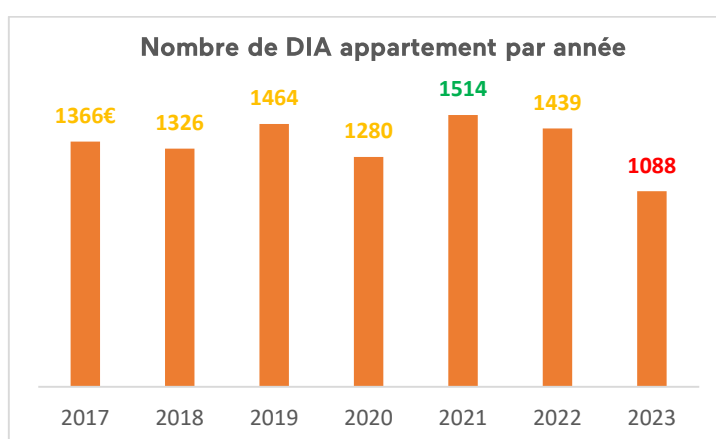
Zoom sur les DIA « immeubles » des quartiers prioritaires de la concession

Les immeubles sur les quartiers prioritaires ont connu une baisse importante de leur prix médian sur les quartier St Michel, Marne Yser et St Jean. La hausse sur les quartiers Victoire et Sainte Croix est à relativiser au regard du faible nombre de mutation sur ces quartiers.

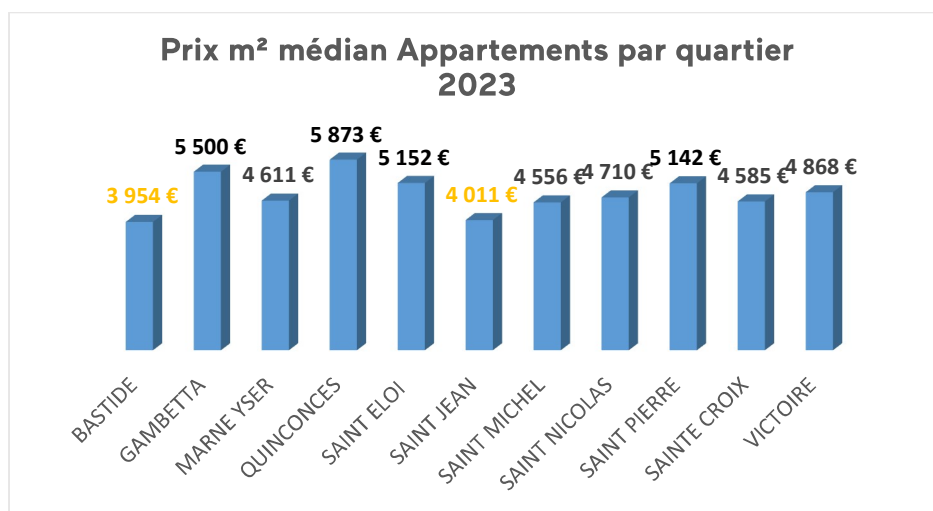


• APPARTEMENTS

Après la hausse de 2021, le volume des ventes d'appartements connaît son niveau le plus bas depuis 2017, avec une chute significative de 24% entre 2022 et 2023. Seuls les quartiers Victoire (+8 %) et St Nicolas (+6 %) connaissent une hausse.



Les valeurs médianes restent néanmoins très élevées avec des prix supérieurs à 4 500€/m² sur la majorité des quartiers, les prix médians dépassant toujours les 5 500€/m² sur les quartiers Gambetta et Quinconces. Seuls les quartiers Bastide et Saint Jean qui connaissent eux aussi un net recul par rapport à 2021 s'alignent sur un prix médian de 4 000€/m².



» Zoom sur les appartements des quartiers prioritaires de la concession

Les prix des appartements dans les quartiers prioritaires ont tous connu une croissance depuis 2017.

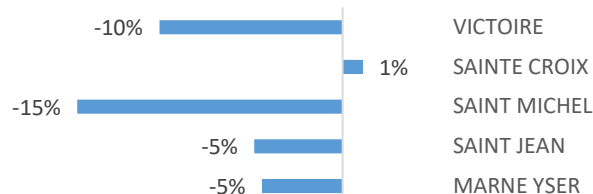
Toutes surfaces confondues, ils sont toujours situés au dessus de la barre des 4 000 € le m², bien qu'ils aient tous connus des baisses, les plus importantes se situant sur les quartiers Saint Jean, Saint Michel et Marne Yser.

Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/ 2023
MARNE YSER	4 149 €	4 384 €	4 375 €	4 810 €	4 810 €	4 979 €	4 611 €	-7%
SAINT JEAN	3 386 €	4 151 €	4 158 €	4 422 €	4 362 €	4 386 €	4 011 €	-9%
SAINT MICHEL	4 192 €	4 746 €	4 684 €	5 023 €	4 800 €	4 919 €	4 556 €	-7%
SAINTE CROIX	3 974 €	4 492 €	4 145 €	4 898 €	4 888 €	4 643 €	4 585 €	-1%
VICTOIRE	4 047 €	4 738 €	4 717 €	5 016 €	5 051 €	5 082 €	4 868 €	-4%

Appartements de moins de 30 m²

Ces appartements voient leur prix chuter sur l'ensemble des quartiers, dont une chute notable de - 15% sur le quartier Saint Michel qui repasse sous la barre des 5000€/m², hormis le quartier Sainte Croix qui est peu représentatif en termes de volume de transactions. Le prix de ces appartements reste néanmoins très élevé, situé au au dessus de 5 000€/m² pour les quartiers Marne Yser, Victoire et Sainte Croix.

ÉVOLUTION PRIX M² MEDIAN APPARTEMENT INFÉRIEURS A 30 M² 2022/2023



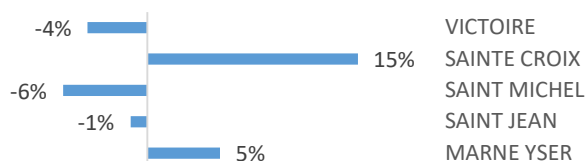
Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
MARNE YSER	4 660 €	4 840 €	5 033 €	5 626 €	5 452 €	5 260 €	5 019 €	-5%
SAINT JEAN	4 760 €	4 803 €	4 509 €	4 868 €	5 263 €	5 000 €	4 834 €	-5%
SAINT MICHEL	5 078 €	5 297 €	5 387 €	5 575 €	5 732 €	5 500 €	4 673 €	-15%
SAINTE CROIX	4 084 €	3 749 €	4 523 €	5 360 €	5 996 €	5 257 €	5 318 €	1%
VICTOIRE	4 924 €	5 537 €	5 800 €	5 496 €	5 977 €	5 969 €	5 349 €	-10%

Ils constituent des références élevées dans le cadre de la fixation judiciaire de prix d'appartements situés dans des immeubles en DUP ORI. Cette baisse n'est de plus pas encore prise en compte par le service du Domaine, ajoutant une difficulté dans les négociations.

Appartements de surface moyenne entre 30 et 60 m²

Contrairement aux petites surfaces, les prix des appartements de taille moyenne continuent d'augmenter sur les quartiers Marne Yser (+ 5%), Sainte Croix (+15%) alors qu'une baisse s'amorce sur les quartiers Victoire (-4%) -où l'on repasse sous la barre des 5000 € du m²- , St Michel (-6%) et Saint Jean (-10%).

ÉVOLUTION PRIX MEDIAN APTS ENTRE 30 ET 60 M² 2022/2023

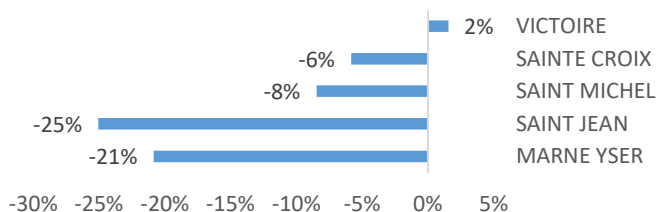


Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
MARNE YSER	3 788 €	4 209 €	4 301 €	4 500 €	4 722 €	4 720 €	4 969 €	5%
SAINT JEAN	3 033 €	3 991 €	3 983 €	4 714 €	4 222 €	4 171 €	3 751 €	-10%
SAINT MICHEL	4 206 €	4 645 €	4 602 €	4 788 €	4 777 €	4 877 €	4 579 €	- 6%
SAINTE CROIX	3 991 €	5 289 €	4 314 €	4 867 €	4 950 €	4 331 €	4 993 €	15%
VICTOIRE	3 994 €	4 580 €	4 816 €	4 789 €	4 929 €	5 071 €	4 851 €	-4%

Appartements de plus de 60 m²

Les appartements de plus de 60m² connaissent une baisse importante sur les quartiers Marne Yser (-21%) et Saint Jean (-25%) avec un prix au m² inférieur à 2017. On constate une moindre baisse sur St Michel (-8%) et Sainte Croix (-6%). Seul le Quartier Victoire connaît une hausse de 2%.

ÉVOLUTION PRIX MEDIAN APTS DE PLUS DE 60 M² 2022/2023

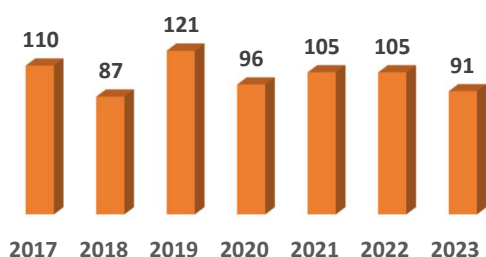


Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
MARNE YSER	3 759 €	4 126 €	3 927 €	3 969 €	3666 €	4 169 €	3300 €	-21%
SAINT JEAN	3 278 €	3 570 €	3 726 €	3 829 €	4253 €	4 110 €	3 080 €	-25%
SAINT MICHEL	3 762 €	3 729 €	4 340 €	4 643 €	4 165 €	4 384 €	4 012 €	- 8%
SAINTE CROIX	3 256 €	3 651 €	4 007 €	4 991 €	4 304 €	3 492 €	3 288 €	-6%
VICTOIRE	3 813 €	4 256 €	3 248 €	4 243 €	4 512 €	4271 €	4 337 €	2%

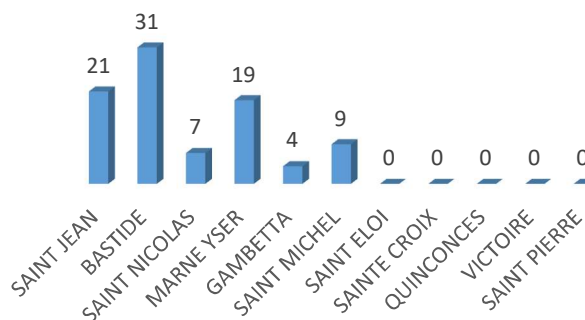
• MAISONS INDIVIDUELLES

Le volume des ventes de maisons individuelles, même si l'on note une baisse, se maintient contrairement aux autres types de bien, en se concentrant toutefois sur les quartiers Bastide, St Jean et Marne Yser.

Évolution DIA "MAISON" depuis 2017

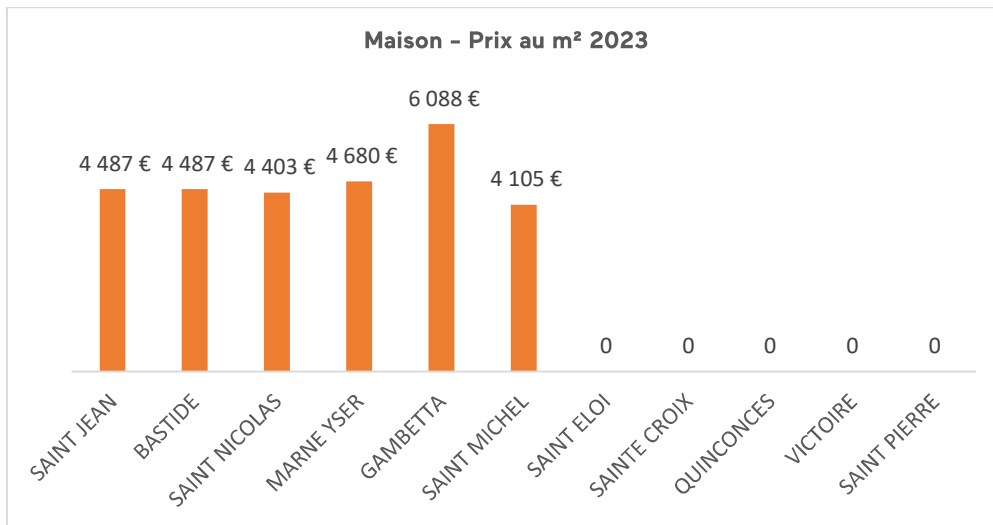


DIA "MAISON" par quartier 2023



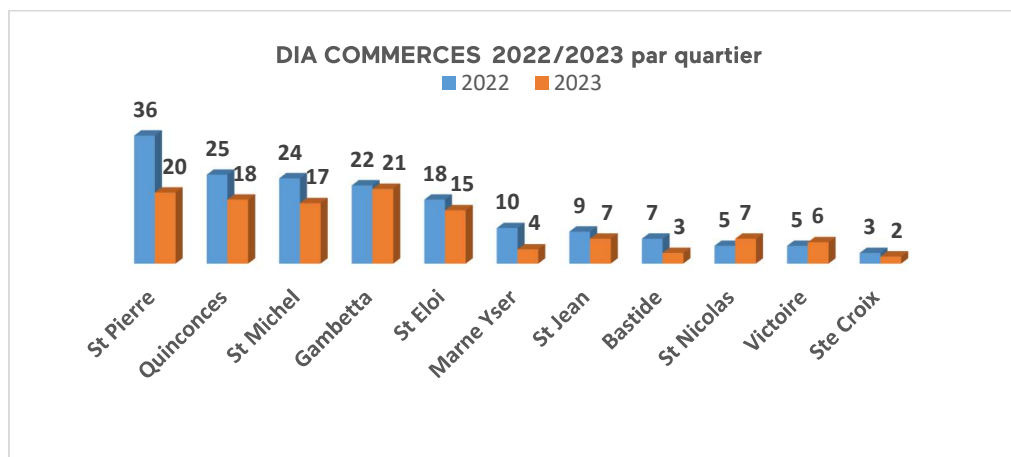
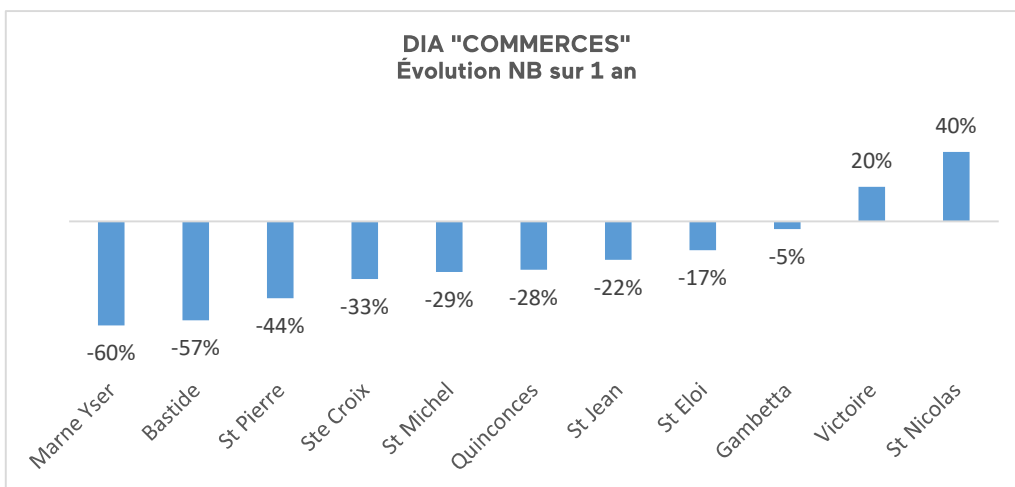
Cependant ces quartiers connaissent une baisse de leur prix au m² soit

- 4% pour St Jean
- 9% pour Bastide et Marne Yser



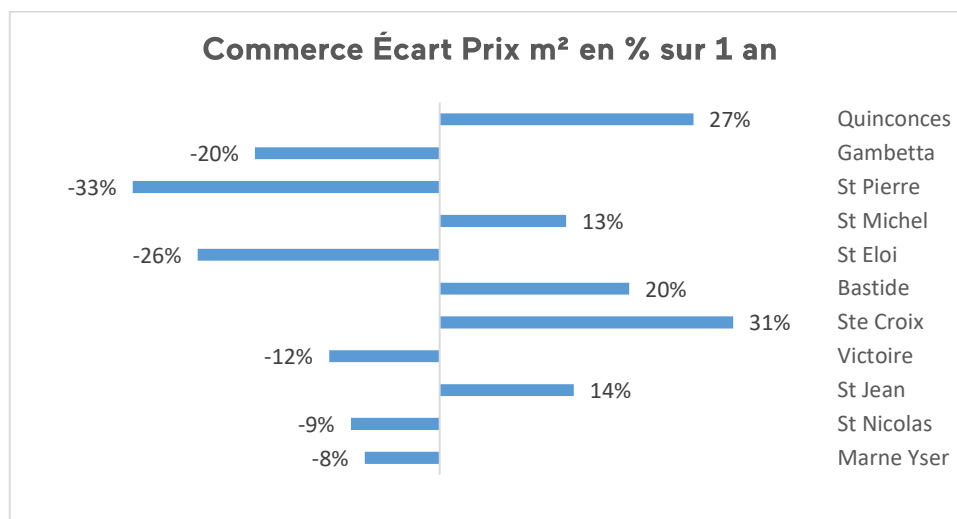
• ANALYSE DES DIA « LOCAUX PROFESSIONNELS-COMMERCES »

Le nombre de DIA sur les locaux commerciaux et professionnels accuse une baisse de -27% entre 2022 et 2023. Cette baisse touche l'ensemble des quartiers hormis les quartiers Victoire et Saint Nicolas ; ces deux quartiers ont toutefois un nombre faible de transaction.

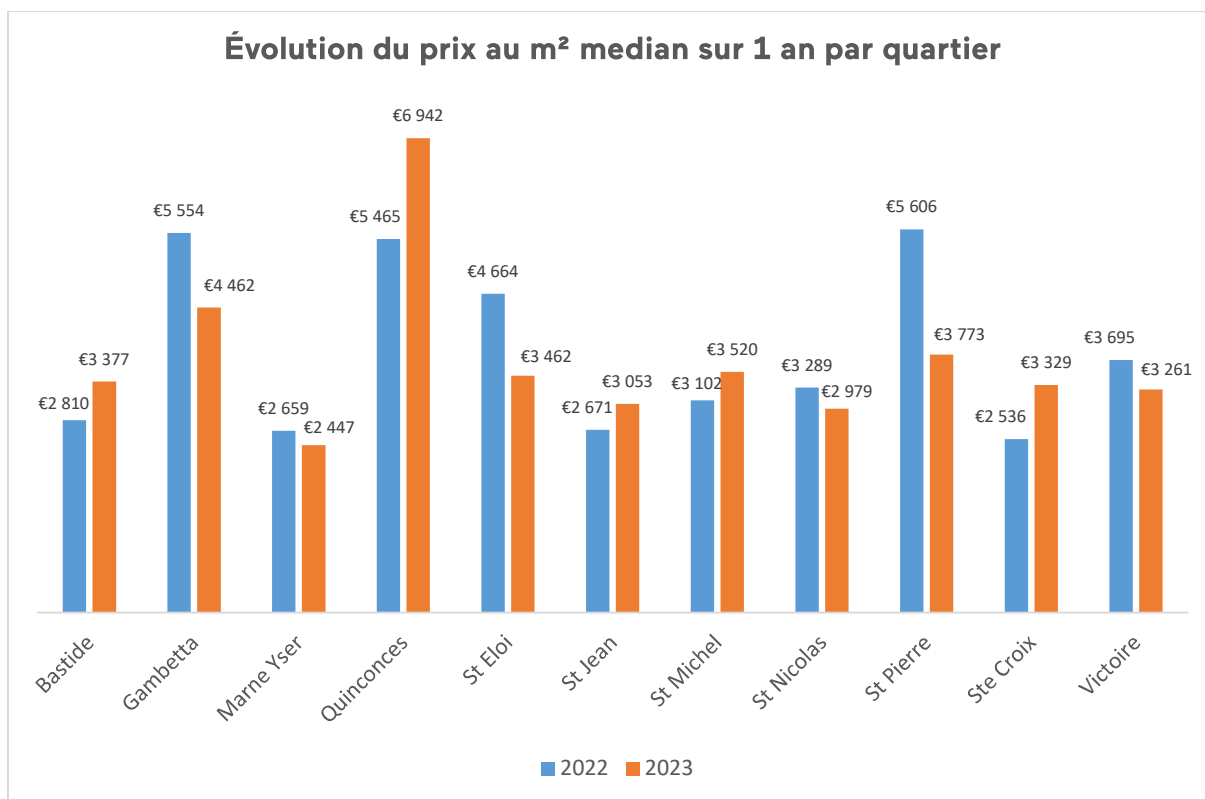


Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250404-Imc1106325-DE-1-1
Date de rétrotransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025
Publié le : 14/04/2025

L'évolution du prix au m² médian est plus contrasté concernant les commerces : la baisse concerne les quartiers Gambetta, Saint Pierre, Saint Eloi, Victoire, Saint Nicolas et Marne Yser alors que les quartiers Sainte Croix (mais avec peu de transaction), Quinconces, Saint Michel, Bastide et Saint Jean sont à la hausse :



Seul le quartier Quinconces se maintient au-dessus de 5 000 €/m² et atteint son plus haut niveau en 2023 à 6 942 €/m². Les quartiers aux prix habituellement les plus élevés (Saint Pierre et Gambetta) voient leur prix au m² médian baisser au-dessous de la barre des 4 500€.



➤ Zoom sur les locaux à destination d'hébergements touristiques :

Sur 2023, nous avons pu recenser une dizaine de DIA concernant des hébergements touristiques ou destinés in fine à cet usage (biens avec une condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour changement de destination de commerce en meublé touristique).

La vigilance sur la destination des biens nous paraît un enjeu, dans la mesure où leurs acquéreurs visent à éviter tout refus de transformation en hébergement touristique: ainsi des biens déclarés pendant des années au cadastre en tant que logements (et qui pouvaient être d'anciens commerces transformés en logements) et qui n'ont jamais fait l'objet de changement de destination d'un point de vue urbanisme, sont à l'occasion de ces ventes déclarés dans la DIA comme des commerces, de multiples justificatifs étant alors fournis dont des titres de propriétés antérieurs, visant à démontrer toute absence de changement de destination par rapport à la destination « d'origine » du bien..

Le prix de ces biens, objet de DIA, oscille entre 5 200€ et plus 8 000€ du m², bien au-delà du prix médian observé tout quartier confondu :

A titre d'exemples :

- Impasse de la Vieille Tour, un appartement de 39 m² s'est négocié à 5 200€/m², alors que le prix médian d'un appartement sur le quartier Quinconces est de 4 483€/m²
- Cours du Maréchal Foch, un appartement de 160 m² à 8 742€/m², contre un prix médian pour un appartement, toutes surfaces confondues de 3 255€/m².
- Rue Maubec un appartement de 16 m² s'est négocié à 5 700€/m², contre un prix médian de 4 673€/m² pour un appartement de cette typologie sur le quartier Saint-Michel.

A.2 - Le conseil programmatique

• L'activité

La commission exerce une veille renforcée sur la qualité de l'offre résidentielle ainsi que sur la diversification de l'offre via le conventionnement en rappelant et veillant à l'application de la servitude de diversité sociale inscrite au PLU et depuis juillet 2022 au règlement du SPR. Elle exerce également un examen renforcé des projets portant sur les immeubles en obligation de travaux.

Depuis le 1^{er} juillet 2022

→ **32 Conseils programmatiques**, 9 sur le second semestre 2022 et 23 en 2023.

→ **690 avis rendus, ayant donné lieu à plus de 400 courriers - compte-rendu**

→ **304 projets/dossiers faisant l'objet d'un premier examen** portant sur 307 immeubles différents pour un total de 435 logements projetés en réhabilitation et/ou en construction.

Ainsi, sur la totalité des projets examinés, qui portaient sur 985 logements en état des lieux, la commission a préconisé la production de 901 logements au lieu des 1039 proposés, du fait de la préconisation d'une plus grande variété de typologies et de surfaces plus confortables ; elle a également préconisé ou rappelé l'obligation de conventionner en loyer social ou très social 123 logements situés dans des opérations de 3 logements et plus.

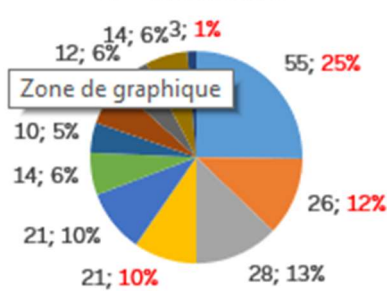
- **La répartition géographique des projets**

Le périmètre est couvert par 2 règlements d'urbanisme différents, celui du SPR et celui du PLU, l'ensemble des secteurs PLU étant soumis au règlement Ville de Pierre. Près des 2/3 des projets examinés se situent en PLU.

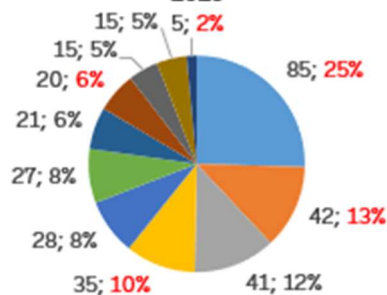
3 quartiers sont dynamiques en terme de projet sur cette période : Saint Michel avec 140 immeubles (représente 304 lgts projet), Bastide avec 69 immeubles (représente 91 lgts projet) et Marne Yser 68 immeubles (représente 143 lgts).

54% des projets examinés sont situés sur les secteurs prioritaires du périmètre de la concession.

**Répartition des projets par quartier
2nd semestre 2022**



**Répartition des projets par quartier
2023**

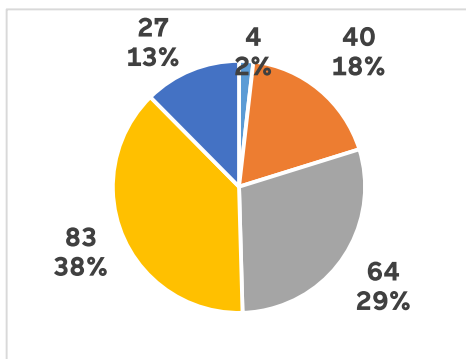


- Saint-Michel
- Marne Yser
- Bastide
- Saint-Jean
- Gambetta Pey-Berland
- Saint-Eloi
- Saint-Pierre
- Victoire
- Quinconces
- Saint-Nicolas
- Sainte-Croix

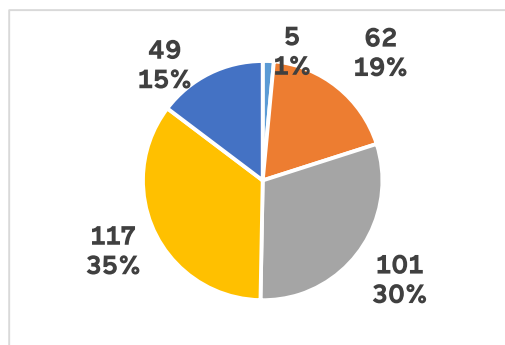
- **Typologie des nouveaux projets**

La part des nouveaux projets de réhabilitation porte pour 1/3 sur des lots isolés, 1/4 des projets seulement portant sur des immeubles dans leur globalité, part à laquelle l'on peut néanmoins rajouter les 12% de projets portant sur des maisons individuelles.

**Typologie des projets
2nd S 2022**

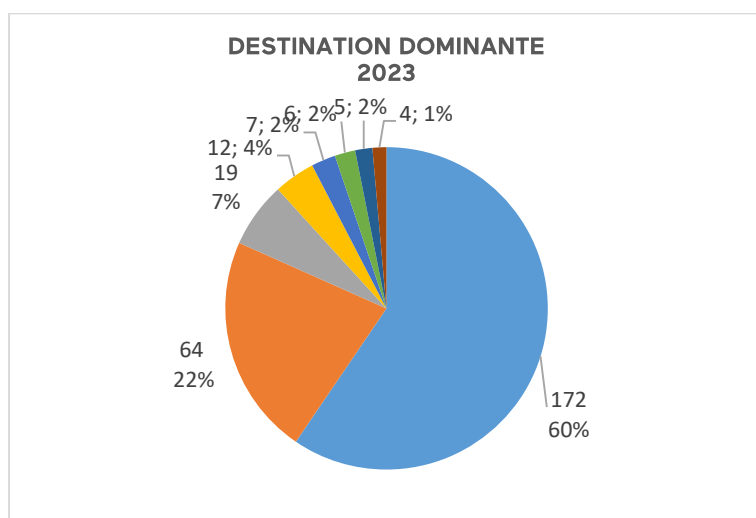
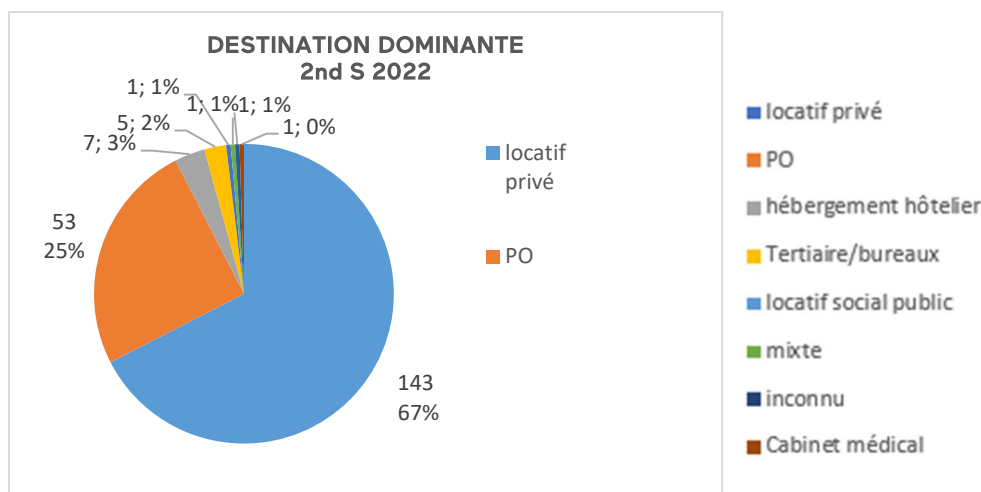


**Typologie des projets
2023**



- autre
- enveloppe
- immeuble
- lot isolé
- maison individuelle

La très large majorité des projets examinés est destinée à l'investissement locatif :



Des projets portant sur d'autres destinations que celles de l'habitation ont été examinés dans le cadre de cette instance, essentiellement soit parce que les locaux d'origine étaient voués à l'habitation et changeaient de destination, soit parce que le projet concourait à la production d'hébergements touristiques, locaux qui peuvent très facilement muter en logement destinés à la résidence principale et sur lesquels une attention particulière est portée, les conditions d'habitabilité étant souvent médiocres.

Ainsi, cette période voit la production d'hébergements touristiques déclarés en tant que tel repartir à la hausse.

Ils ont concerné 26 immeubles pour 83 hébergements : 62 dûment déclarés et 21 autres détectés mais faisant l'objet d'une autre déclaration, (logement, local professionnel, stationnement) contre seulement 32 locaux à l'origine (10 déclarés en logements au cadastre, 21 en locaux professionnels et 1 en local divers/caves/greniers). Ainsi la production de ce type d'hébergement s'accompagne d'une forte division de locaux préexistants.

Si l'effet de la délibération portant sur les locations de courte durée prise par la Ville de Bordeaux le 10/07/2017 a découragé la transformation de logements en hébergements touristique, ce sont désormais les locaux professionnels qui sont transformés en ce type d'hébergements et essentiellement sur le centre-ville des locaux situés en RDC et ne faisant l'objet d'aucune modification en façade. Un simple changement de destination est alors sollicité.

La division des locaux préexistants en de multiples hébergements a pour autre conséquence de diminuer durablement l'offre de locaux tertiaires de bonne dimension en centre historique, l'éventuel retour à une telle destination étant plus difficile pour de très petits locaux.

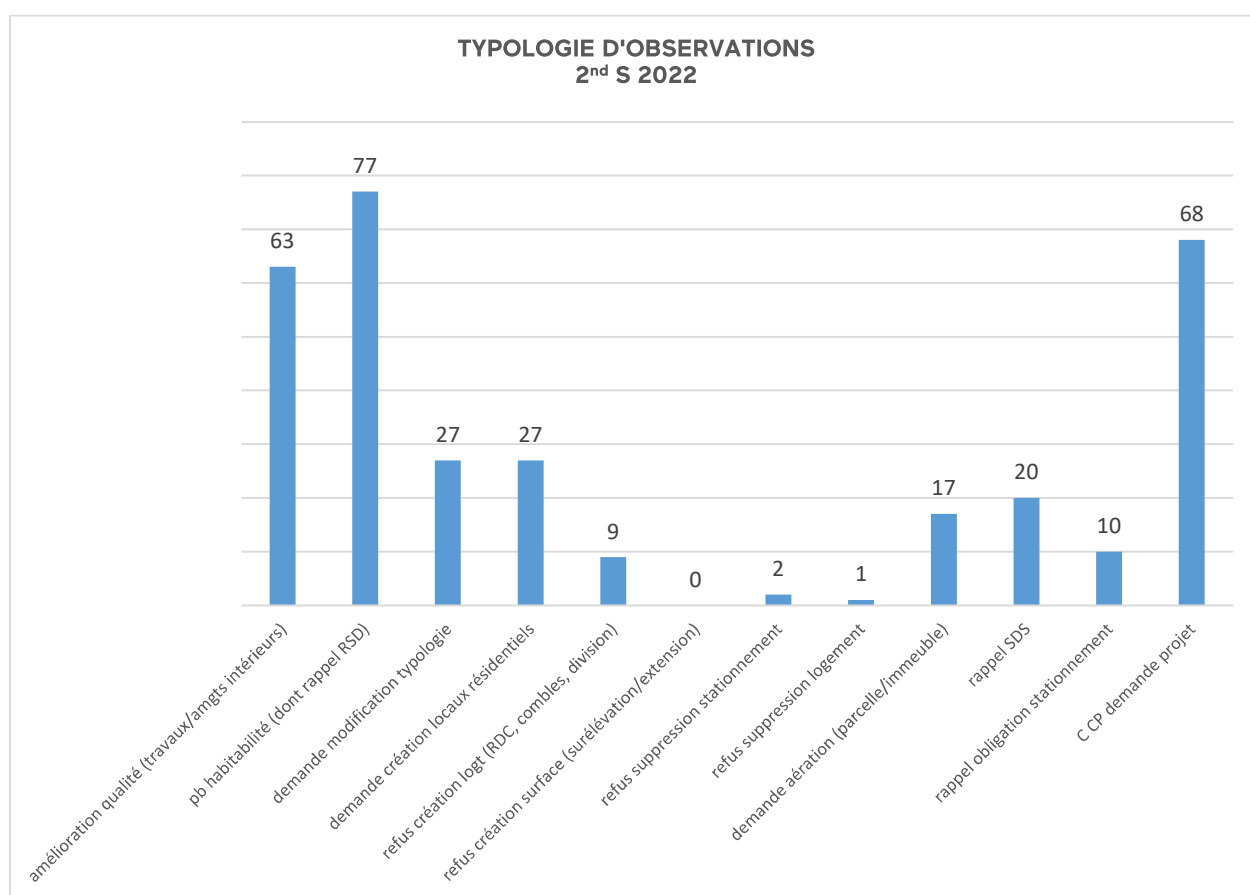
On voit ainsi paradoxalement fleurir des changements d'usage de logement vers locaux tertiaire...

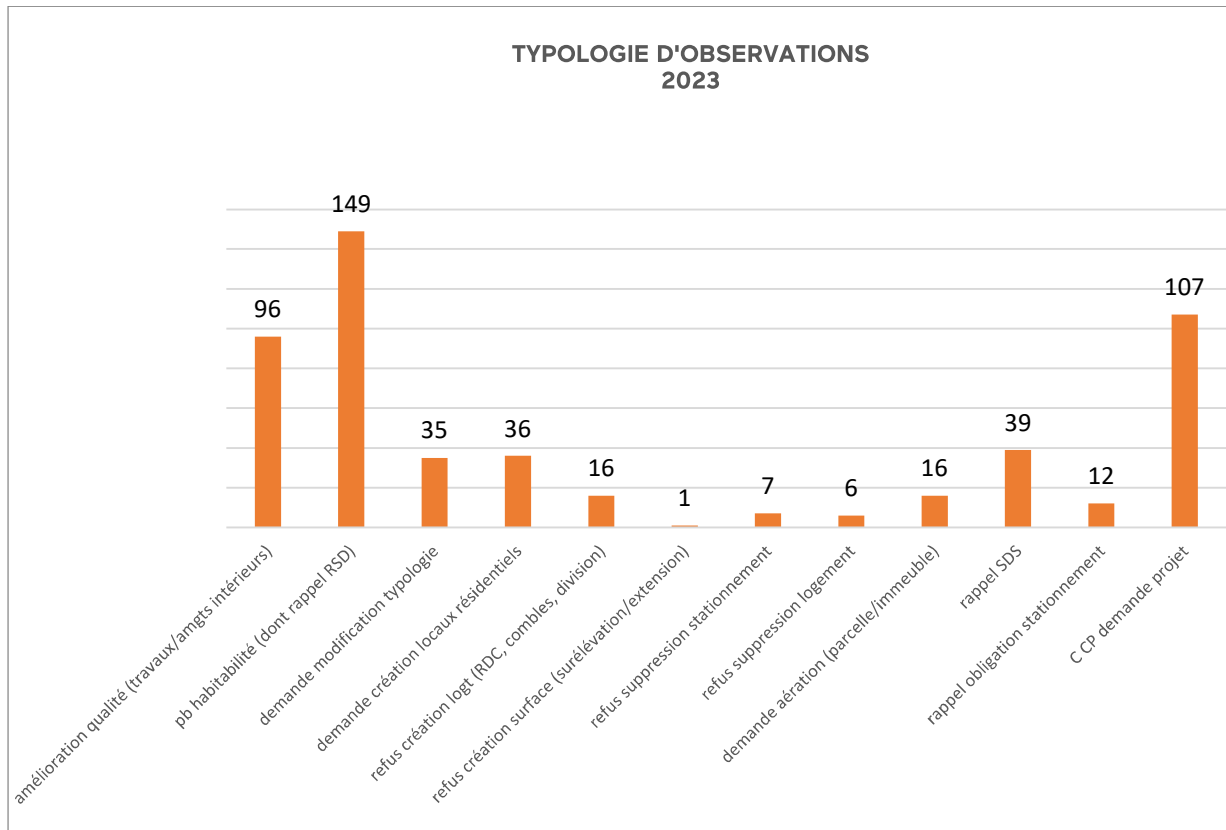
Par ailleurs, des projets de co-living, plus ou moins affirmés se développent, portant sur des immeubles dans leur globalité ; disparaissent ainsi des logements familiaux. 5 immeubles sur cette période nous apparaissaient destinés à du co-living (5 très grands logements en projet au regard des superficies connues) sans que cette mise à bail particulière ait pu être confirmée.

- **Les tendances**

Les préconisations portent pour près de la moitié sur des modifications ayant trait à l'amélioration de l'habitabilité et du confort d'usage. Plus d'1/4 des projets font l'objet d'un rappel des règles minimales d'habitabilité. Au regard de la faiblesse des documents disponibles dans les autorisations d'urbanisme, 20% des projets font l'objet de demandes de précisions afin de pouvoir être examinés.

La demande de création de locaux résidentiels (poubelles et vélos) porte sur 8% des projets.





Les conditions d'exercice de l'activité de conseil au programme restent compliquées :

La part de projet examiné en avis préalable est désormais très réduite, l'examen des 690 projets étant issu pour plus de 90% des autorisations d'urbanisme en cours d'instruction, celles-ci étant dans leur très grande majorité de simples déclarations de travaux comportant un minimum d'information sur le projet réellement entrepris voire pas d'information du tout. Il est ainsi important de souligner qu'un immeuble préalablement identifié dans le cadre de la veille foncière comme faisant l'objet d'une réhabilitation d'ensemble peut ne faire l'objet que d'une simple déclaration de ravalement.

Les porteurs de projet restent réticents à travailler à la diversité dans les typologies et les loyers, et développent, dans les opérations locatives, des stratégies pour échapper à l'obligation de mixité, voire à respecter les règles minimales d'habitabilité.

Les dossiers sont de plus en plus complexes et longs à aboutir : difficultés de dialogue et de négociation avec les opérateurs, ventes en chaîne par des marchands de bien qui pour certains « omettent » de relayer les échanges et préconisations formulées en Conseil programmatique et vendent « à la découpe », oblitérant les possibilités de traitement à l'échelle de l'immeuble.

L'importance des outils de traitement :

La dématérialisation des dossiers depuis janvier 2022 via l'accès donné à Portail des services, puis l'accès aux logiciels d'instruction des dossiers d'autorisation de travaux (CARTADS) depuis juin 2022 permet de suivre de façon plus réactive les dossiers et d'échanger au mieux avec le service du droit des sols. Il est néanmoins à regretter que l'équipe d'inCité n'ait pas accès aux détails des avis rendus ce qui rendrait les échanges plus efficaces et ce d'autant plus avec les porteurs de projet.

La mise en place de l'accès aux dossiers intégraux de permis de louer et de diviser apparaît également essentielle pour mieux connaître la situation des immeubles et développer l'interactivité entre les services de Bordeaux Métropole et l'équipe inCité dédiés à la concession.

B. ACTIONS SUR LE PARC PRIVE

B.1 - Les opérations de restauration immobilière

Les programmes d'ORI consistent à rendre obligatoire des programmes de travaux sur les immeubles concernés ; ils font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), après études et enquête préalable.

L'objectif de ce dispositif coercitif est d'initier et encadrer des programmes de travaux de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'habitat.

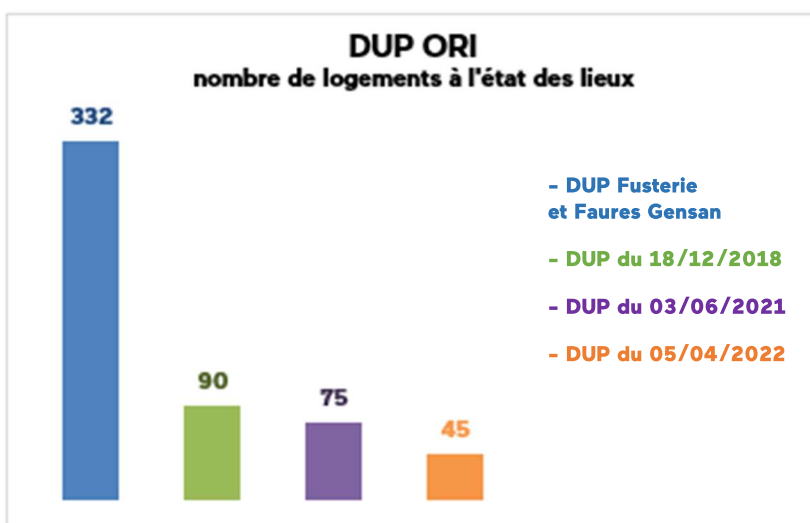
132 immeubles regroupant 500 logements au cadastre et 542 logements à l'état des lieux faisaient l'objet d'une DUP ORI active avec programme de travaux obligatoires au démarrage de la présente concession.

* Ilots Fusterie et Faures
Gensan
DUP 07/06/2013,
prorogée jusqu'au
07/06/2023
106 immeubles/ 88 avec
travaux intérieurs
322 logements au
cadastre/ 332 à l'état des
lieux

* Saint Michel/Marne Yser
/Saint Eloi
DUP 18/12/2018,
prorogée jusqu'au
18/12/2028
11 immeubles
67 logements au cadastre
/ 90 à l'état des lieux

* **DUP du 03/06/2021 :**
8 immeubles
70 logements au
cadastre/ 75 à l'état des
lieux

* **DUP du 05/04/2022 :**
7 immeubles
41 logements au
cadastre/ 45 à l'état des
lieux



● AVANCEMENT AU 31 12 2023

> DUP du 7 juin 2013 sur les ilots Faures-Gensan et Fusterie :

Cette opération de restauration immobilière a fait l'objet d'une évolution face à l'impossibilité de mener à bien la démolition de l'immeuble sis 75 rue des Faures, au regard des multiples contraintes techniques, et donc de réaliser les aménagements et modifications d'immeubles qui étaient liés à la démolition du 75 rue des Faures pour permettre la transformation de l'impasse en rue.

Ce changement de programme a nécessité la modification de la DUP initiale. inCité a donc dû dresser un dossier de DUP modificative et une enquête publique a eu lieu du 26 septembre au 10 octobre 2022. Un arrêté du 30 novembre 2022 est venu modifier cette DUP, entérinant cette modification du programme initial de la DUP et permettant la pleine et complète réhabilitation des immeubles concernés selon les programmes de travaux obligatoires modifiés, dont la réhabilitation de l'immeuble sis 75 rue des Faures, pour tenir compte de cette évolution.

Cette DUP a pris fin en juin 2023. A cette date, 90% des logements concernés voyaient leur réhabilitation assurée. inCité continue d'accompagner les derniers projets non aboutis et reste en veille sur les autres immeubles (veille foncière et permis de louer et de diviser, suivi autorisation d'urbanisme, suivi dans le cadre de l'OPAH RU CD puis du PIG)

Le projet de jardin public en cœur d'îlot, le jardin Dorignac, est réalisé et sa gestion confiée par la Ville à une association d'habitants constituée à cet effet depuis 2020.

La maîtrise de l'immeuble 3 rue de la Fusterie (ancien hôtel des Salinières), validé en Comité de suivi de la concession, est en cours de finalisation : l'ordonnance d'expropriation a été prononcée le 16/05/2023 et après une dernière tentative d'accord amiable, la fixation judiciaire du prix est en cours.

CARTOGRAPHIE DE L'AVANCEMENT A FIN DUP



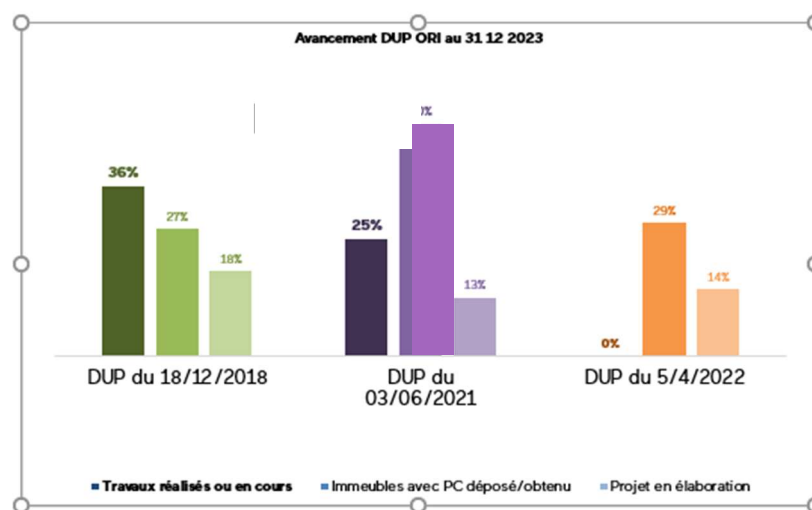
Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250404-Imc1106325-DE-1-1
Date de rétrotransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025
Publié le : 14/04/2025

> **Pour les 3 autres DUP ORI portant sur 26 immeubles :**

La DUP du 18/12/20218 a fait l'objet d'une demande de prorogation auprès de Préfecture courant 2023, conformément à la décision prise en comité de suivi. Elle a été prorogée de 5 ans supplémentaire ce qui doit permettre d'assurer la réhabilitation des immeubles concernés ou leur maîtrise en cas de propriétaires défaillants.

→ **L'avancement global** (travaux réalisés /en cours + autorisations urbanisme obtenues) sur ces 26 immeubles est de **58%** et concerne 87 logements après travaux :

- **6 immeubles regroupant 19 logements en projet** (47 à l'état des lieux) avec des travaux réalisés ou en cours soit 23% de réalisation
- **9 immeubles regroupant 68 logements en projet** (83 à l'état des lieux) font l'objet d'une autorisation d'urbanisme soit près de 35% des immeubles



Un projet est en cours d'élaboration pour 4 immeubles représentant 16 logements en projet (25 en état des lieux).

→ **les situations bloquées ou en instance**

- 6 immeubles sont considérés en situation de blocage, n'ayant fait l'objet d'aucun échange.
- Pour l'un d'entre eux, la procédure d'expropriation va être engagée au 1^{er} trimestre 2024 suite à la décision du Comité de suivi du 26 juin 2023 au regard de la situation de déshérence de ce bien depuis plusieurs années.
- 4 autres, représentant 23 logements à l'état des lieux, font partie de la DUP ORI prise en 2022 pour laquelle l'enquête parcellaire n'a pas été engagée dans l'attente de la délibération du Conseil Métropolitain approuvant les programmes de travaux et leur délai de réalisation. Il a été ainsi convenu de limiter le suivi aux immeubles pour lesquels un projet était présenté, et à la veille foncière.

→ **Un nombre important d'acquisitions dans le cadre de ces DUP notamment dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement :**

- **3 immeubles**, monopropriétés, ont été acquis à ce jour: 2 dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement, dont 1 en 2023 (57 Lafontaine), et un autre, le 41 rue Paul Louis Lande à la suite d'une préemption engagée en avril 2020 et acquis tout début 2023.
- **5 lots** ont fait l'objet de l'exercice du droit de délaissement, dont 3 lots en 2022 et 2023

Plusieurs procédures contentieuses sont engagées par différents propriétaires :

- **DUP 2018** : À la suite de l'arrêté préfectoral du 09/11/2023, prorogeant la DUP pour 5 ans, l'un des propriétaires d'un immeuble inclus dans la DUP a déposé un recours gracieux auprès de la Préfecture au premier mois de 2024 tendant au retrait de cet arrêté.
- **DUP 2021** : 2 procédures étaient engagées visant le retrait de la DUP. L'une s'est conclue par un désistement à la suite du dialogue engagé avec le propriétaire permettant in fine le dépôt puis la délivrance d'un PC répondant au programme de travaux, accompagné dans le cadre de l'OPAH RU CD/ PIG. L'autre requête a été rejetée par le tribunal au 1^{er} trimestre 2024.
- **DUP 2022** : un propriétaire a déposé un recours à l'encontre de la DUP. À la suite de la délivrance du PC répondant au programme de travaux, cette procédure devrait également se conclure par un désistement.

inCité a poursuivi jusqu'à fin 2023 le suivi et l'accompagnement de 5 copropriétés, faisant l'objet d'un programme de travaux obligatoires sous DUP ORI.

A fin 2023, les financements mobilisés dans le cadre de l'OPAH RU CD doivent permettre à 2 copropriétés d'engager les travaux au 1^{er} semestre 2024.

Pour les 4 autres copropriétés, bénéficiant toutes désormais d'un permis de construire délivré, les dossiers sont suspendus à la mise en place de nouvelle OPAH CD qui devait prendre le relais.

Par ailleurs, inCité a mené une consultation en vue de permettre le renouvellement des architectes habilités à réaliser les visites des immeubles dans le cadre des études préalables. L'arrêté municipal en date du 20/09/2023 habilitant 2 architectes jusqu'à la fin de la concession et ses éventuelles prorogations, a permis à inCité de finaliser un accord cadre avec celles-ci.

B.2 - Lutte contre l'habitat indigne

Les dossiers en suivi au sein de la Commission de lutte contre l'habitat indigne :

La lutte contre l'habitat indigne est un sujet transversal à toutes les actions menées dans le cadre de la concession.

La commission spécifique mise en place réunit le Service Sécurité Bâimentaire, le service Habitat et incité. inCité propose un ordre du jour avant chaque commission des immeubles prioritaires à aborder, en fonction de plusieurs critères: la dégradation importante du bâtiment, l'inertie du propriétaire pour s'engager dans la réalisation de travaux, l'actualité liée aux missions d'inCité (veille foncière, DUP ORI, Conseil au programme, et OPAH CD/PIG de Bordeaux Métropole). Les services de Bordeaux Métropole complètent également cet ordre du jour

Notre proposition d'ordre du jour tient compte des arrêtés et/ ou compte rendus et courriers qui nous sont communiqués, sachant qu'il n'y a pas d'exhaustivité dans les arrêtés transmis. Ces arrêtés sont depuis 2022 quasi exclusivement des arrêtés de mise en sécurité.

→ L'instance s'est réunie à 3 reprises en 2023. Ces 3 instances ont permis d'aborder 12 immeubles au total, 3 à 9 immeubles étant abordés par commission, certains immeubles étant abordés sur plusieurs commissions. Les échanges nombreux réalisés sur un immeuble de la rue Kléber cumulant différentes problématiques (habitabilité, salubrité, sécurité, état du bâti et de ses éléments de structure, absence de gestion) ont finalement donné lieu à un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité s'appuyant uniquement sur des infractions au RSD en parties communes et sur certains des logements.

La commission de juillet 2023 a permis la présentation des équipes des différents services mobilisés dans la lutte contre l'habitat indigne à la suite de la réorganisation du service SSB de Bordeaux Métropole et de la Direction Habitat. Cette instance a été l'occasion d'échanger collectivement sur les enjeux qui nous lient et nos missions respectives et de parler des points de blocage. 3 immeubles représentatifs, notamment du fait de leur cumul de désordres au Règlement Sanitaire Départemental ont été abordés.

Aucune visite générale d'immeuble commune entre nos services, comme cela a pu se faire sur les précédentes concessions, sur des immeubles où il nous semble qu'une procédure globale peut être étudiée n'a pu être réalisée, faute de disponibilité des services.

inCité a poursuivi sa mission de veille et réalisé régulièrement des signalements dans la cadre de la veille foncière et échangé sur certaines situations.

→ Mise en place d'un travail partenarial avec le Centre Permis de louer/ Permis de diviser/ encadrements des loyers

Courant 2023, des échanges ont également eu lieu avec le Centre Permis de louer / Permis de diviser / Encadrements des loyers afin d'échanger sur certaines situations et coordonner les actions.

Les signalements adressés par incité au Centre PdL/PdD/EL sont répertoriés sur CARTADS et constituent une alerte lors du dépôt des autorisations, conduisant à la demande systématique d'une visite par les instructeurs.

Un travail partenarial plus systématique est à mettre en œuvre. Il devra nécessairement s'appuyer sur des outils partagés d'accès à l'information.

La communication systématique à inCité des Permis de diviser apparaît nécessaire pour échanger au mieux sur ces situations. Le délai très court d'instruction de ces permis est néanmoins peu en accord avec le temps que nécessite la mise en place d'un dialogue avec les porteurs de projet.

→ Les points de difficulté pour mener à bien cette mission :

- Des différences persistent dans l'analyse des procédures à prendre entre InCité et le SSB malgré un relevé des désordres partagé, pour les immeubles qui cumulent infractions au RSD, mauvais état général du bâti, voire désordres structurels. Pour ces immeubles, chacune des polices est exercée indépendamment quand il y en a plusieurs, sachant que le plus souvent, seule une procédure de « mise en sécurité » est menée.

- Peu d'immeubles sont de fait analysés dans leur globalité (parties communes et intérieur des logements dès lors que l'état général du bâtiment est dégradé), impactant la bonne connaissance des besoins de travaux des immeubles auprès des acquéreurs, par exemple lors des mises en copropriétés sans réalisation de travaux par le marchand de bien vendant à la découpe, avec le risque d'alimenter les copropriétés dégradées de demain.

- Les moyens humains limités du SSB sur le volet lutte contre l'habitat indigne ne permettent pas la programmation de visites communes.

Les délais d'intervention/visites, visites parfois partielles centrées sur un seul désordre, amènent régulièrement à une vacance organisée du bien par le propriétaire, entraînant alors le l'arrêt des procédures de police du maire et ou Préfet qui apparaissaient légitimes.

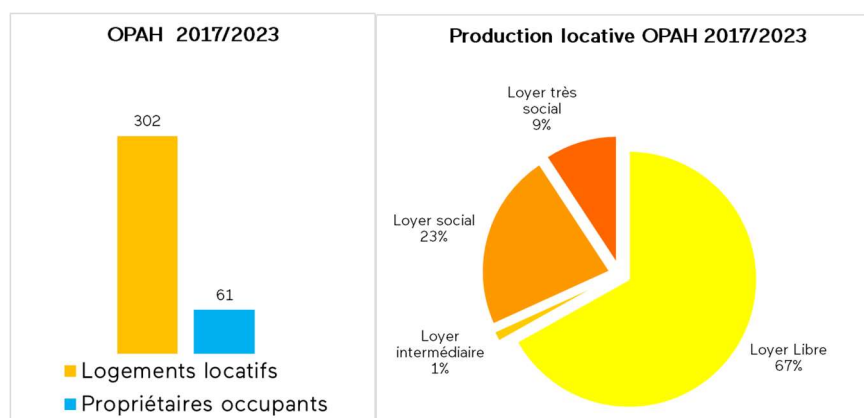
Cette absence de prise d'arrêté global sur l'immeuble s'avère in fine pénalisante sur les immeubles dont la maîtrise est décidée dans le cadre de la concession, du fait de l'ampleur travaux à engager pour assurer la pérennité de l'immeuble, mais alors que la valeur de l'immeuble n'a pas été grevée d'une mesure de police.

• L'absence de prise d'arrêté est également pénalisante pour mobiliser les financements de l'Anah, que ce soient les subventions THIRORI/RHI ou les aides incitatives en direction des propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétés.

B.3 - Aides à l'amélioration du parc privé

Deux dispositifs d'aide à l'amélioration du parc privé initiés par Bordeaux Métropole venaient soutenir l'activité de la concession d'aménagement : L'OPAH RU CD et le PIG sur le périmètre de la concession qui n'était pas couvert par l'OPAH.

La mission d'animation de l'OPAH Renouvellement Urbain Copropriétés Dégradées en œuvre depuis le 29/03/2017, s'est achevée en mars 2023. Elle aura permis d'accompagner la réhabilitation de 363 logements sur le périmètre de la concession.



Au terme de l'OPAH RU CD, son périmètre a été intégré au périmètre du PIG métropolitain avec accompagnement renforcé des propriétaires occupants et bailleurs tel qu'il était prévu dans l'OPAH RU CD ; le PIG est en œuvre depuis 2019 jusqu'en septembre 2024.

Cet accompagnement renforcé permet notamment d'accompagner les immeubles en DUP ORI de la concession et d'accompagner les immeubles redevables de la Servitude de Diversité Sociale au PLU. Il permet également de négocier systématiquement les 1ères attributions des logements conventionnés avec l'Anah auprès des propriétaires bailleurs privés, afin de réserver ces logements aux ménages modestes devant être relogés dans leur quartier dans le cadre des missions de relogement de la concession.

Bordeaux Métropole a relancé à la fin de l'été 2023 un marché de suivi-animation pour une OPAH Copropriétés dégradées sur le centre historique de Bordeaux.

Cette mission sera assurée à partir d'avril 2024 URBANIS, qui s'est vu attribuer ce marché.

→ **Nécessité d'un dispositif d'aides financières prenant le relais du PIG pour accompagner la requalification du centre historique et assurer la poursuite des objectifs de la concession d'aménagement :**

Avec la fin des PIG au niveau national à partir de 2025, un nouveau dispositif accompagnant et encadrant la production de logements locatifs privés apparaît indispensable afin de s'assurer de la mixité attendue sur le centre historique et de la mise en œuvre de la servitude de diversité sociale inscrite au PLU (40%) et au SPR (35%), cette mixité participant également aux solutions de relogement nécessaires sur le centre historique inscrites au traité de concession et support de la mise en œuvre concrètes de la réhabilitation des immeubles. C'est également un outil indispensable à l'accompagnement des propriétaires aux sorties de situation d'habitat indigne. Un dispositif d'accompagnement financier spécifique apparaît également incontournable dans le cadre du lancement de mesures plus coercitives telles que les Opérations de Restauration Immobilière, afin de marquer le soutien de la collectivité.

Enfin les opérations en recyclage visent bien évidemment la production de logements sociaux et très sociaux privés.

C. ACTIONS DE RECYCLAGE FONCIER

L'action foncière s'est poursuivie dans un contexte peu stable, le marché immobilier connaissant désormais un net repli.

C.1 - Droit de préemption urbain

Depuis mi 2022 et jusqu'à fin 2023, 6 biens ont fait l'objet d'une décision de préemption :

- 1 vendeur a renoncé à vendre
- 2 biens ont été acquis dans l'année
- le juge a été saisi en fixation de prix sur 2 biens
- inCité a renoncé à acquérir 1 bien

L'exercice du droit de préemption concerne donc toujours une part extrêmement faible des DIA depuis 2022 (pour mémoire 2 527 DIA instruites depuis juillet 2022).

C.2 - Acquisitions foncières au 2nd semestre 2022 et en 2023

5 immeubles et 5 lots de copropriété ont fait l'objet d'une acquisition depuis le 1^{er} juillet 2022 pour un montant global de de 3 101 461€ .

Ils doivent permettre la production de 21 logements dont 6 en locatif privé, 13 en logement social public et 2 en accession sociale (BRS), 1 ancien hôtel (34 rue Saint Rémi) ayant été acquis en vue de la réalisation d'un programme d'hébergement social (7 hébergements envisagés).

Sur les 10 biens acquis :

- 1 amiablement
- 4 par préemption dont 3 par préemption au prix
- 1 dans le cadre d'une procédure d'expropriation : immeuble en DUP ORI
- 3 lots et 1 immeuble après exercice du droit de délaissement sur des biens en DUP ORI

Section	N° cadastre	N° voie	Rue	Nom voie	Date d'acquisition	montant acquisition	Nb lgts produits	Programme	Nb hébergement produits	Nb locaux activité éco	m² locaux d'activité
DO	26	6	impasse	Mauriac lot 1	03/03/23	68 320 €		garage		1	51
DN	441	28	rue	Planterose	27/10/22	800 000 €	2	accession		1	56
HE	206	31	rue	Neuve	06/10/23	57 000 €		activité		1	33
KM	189	34	rue	Saint Rémi	02/09/22	555 600 €		hébergement social	7		
HC	65	41	rue	Paul Louis Lande	23/01/23	514 380 €	6	social public		1	26
CT	60	57	rue	Lafontaine	24/05/23	480 000 €	3	locatif privé		1	31
DB	186	58	rue	Lafontaine lot 4	02/08/22	158 330 €	1	locatif privé			
DB	186	58	rue	Lafontaine lots 1 et 2	03/03/23	109 631 €	1	locatif privé			
DB	196	68	rue	Kléber lot 3	06/09/22	78 000 €	1	locatif privé			
DR	192	12-13	place	Maucaillou	27/09/23	280 200 €	7	social public		1	125
TOTAL						3 101 461 €	21		7	6	322

L'acquisition des murs de l'ancien hôtel sis 34 rue Saint Rémi a été complétée par l'acquisition du fonds de commerce pour un montant de 410 000€.

L'un des lots acquis fait actuellement l'objet d'une contestation de prix. L'appel est en cours.

Par ailleurs, l'immeuble 20 rue des Fours acquis dans la cadre de l'ancienne concession et cédé avant clôture à Domofrance a fait l'objet d'une modification de prix à la suite de l'arrêt en cassation rendu le 07/12/2023. Son prix d'acquisition a été fixé à 459 091€ (1 745€/m²) contre 500 952€ en appel. Le crédit a été porté au compte de la concession actuelle.



28 rue Planterose
*Acquisition amiable dans le cadre du
sinistre 24-26 Planterose*



12-13 rue Maucaillou
Préemption au prix



12-13 rue Maucaillou
Cœur d'îlot



57 rue Lafontaine
Délaissement après DUP ORI



41 rue Paul Louis Lande
Délaissement après DUP ORI



34 rue Saint Rémi
Préemption au prix

C.3 - Cessions

En 2022 et 2023, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 1 766 872€ correspondant à la production suivante :

→ 7 logements :

- 4 logements destinés à du locatif privé
- 3 logements en accession à la propriété

→ 1 terrain nu situé en cœur d'îlot qui vient compléter le jardin attaché au local d'activité du 47 rue Bouquière cédé à inCité dans le cadre d'une précédente concession

→ 2 emprises foncières cédées à la copropriété d'origine de ces lots après qu'inCité ait réalisée la démolition des constructions à supprimer conformément à la DUP ORI.

Section	N° cadastre	N° voie	Rue	Nom voie	Nb lgts produits	Programme	m ² jardin, cour, terrasse privatif	Valeur cession HT
DR	310	2	rue	Sanche de Pomiers T1	1	locatif privé	0	147 000 €
DR	310	2	rue	Sanche de Pomiers T2	1	locatif privé	0	213 000 €
HE	116	20	rue	Renière T1	1	locatif privé	6	155 000 €
HE	116	20	rue	Renière T2	1	locatif privé	5	205 000 €
HE	116	20	rue	Renière T3	1	accession	0	410 000 €
HE	448	49	rue	Bouquière/jardin Lafontaine	0	jardin	87	1 €
DB	187	52	rue	(suite démolition)	0	jardin	8	3 €
DB	192	76	rue	Kleber	2	accession	109	636 868 €
TOTAL					7		214	1 766 872 €

La commercialisation de 4 opérations n'a pu aboutir courant 2023 à la suite du désistement de l'opérateur pour 3 opérations (8 rue Mauriac et 75 Faures / 41 Fusterie), et en l'absence d'offre satisfaisante pour le 3^{ème} (94 cours de la Marne). Les échanges ont repris pour le 41 Fusterie avec l'acquéreur initial.

Au 1^{er} semestre 2024, des échanges sont en cours avec la Foncière Logement, dans le cadre du dispositif DIGNEO, ainsi qu'avec CDC Habitat en vue d'étudier les conditions de cession de différents biens initialement destinés à des opérateurs privés classiques.

Doivent intervenir courant 2024, les cessions de :

- 3 immeubles à inCité bailleur social à l'issue de l'obtention des autorisations d'urbanisme en vue de la réalisation de 9 logements sociaux publics : **14 Observance, 14 Sanche de Pomiers, 71 cours de l'Yser**
- l'immeuble **41 rue de la Fusterie** à la suite du déblocage des financements de l'opérateur,
- du local d'activité du **31 rue Neuve** cédé à la Foncière Eco inCité,
- du terrain nu situé à l'arrière de l'immeuble **49 cours de l'Argonne**, cédé à titre gratuit à la Ville en vue de la réalisation d'un espace de biodiversité.

C.4 - Études préalables et programmation

Des études préalables et de maîtrise d'œuvre ont été menées et/ou reconduites sur 12 immeubles :

» LOGEMENTS/ HEBERGEMENTS

La conjoncture actuelle nous a amené à faire évoluer certaines programmations initiales :

- les immeubles **31-33 rue des Vignes**, **94 cours de la Marne** et **41 rue Paul Louis Lande** sont réétudiés en vue de la production de 14 logements sociaux publics
- la commercialisation avant travaux de l'immeuble **15 rue des Faures**, en DUP ORI et acquis par expropriation du fait de l'inaction de ces propriétaires, s'est avérée impossible au regard de son niveau de dégradation et de l'imbrication de son traitement avec une copropriété voisine. La programmation a été réétudiée en vue de la production de 3 logements familiaux en accession sociale à la propriété (BRS). D'importants financements THIRORI sont sollicités. L'étude de projet est enclenchée parallèlement au traitement définitif du mur mitoyen.
- L'étude de projet a été enclenchée sur le **25 Cloître** en vue de la production de 2 logements en accession sociale en BRS et de la production d'un premier local d'activité en BRA.
- L'étude de projet a été finalisée sur l'opération de construction neuve située au **24-26 Planterose**, 6 logements en accession sociale via BRS en vue d'un démarrage de chantier en 2024.
- L'immeuble **28 rue Planterose**, va venir compléter l'offre d'accession sociale à la propriété développée sur l'opération 24-26 Planterose, selon le même montage en BRS : 2 logements familiaux ainsi qu'un local d'activité ont été étudiés avec mutualisation de l'accès et des locaux résidentiels ainsi que la création de servitudes de vue sur la cour commune aménagés en cœur d'îlot.

Enfin, la mise à disposition temporaire auprès du CCAS de l'immeuble **34 rue Saint Rémi** a été étudiée dans le cadre des dispositions de la loi ELAN, modifiée par la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 art.8, qui a mis en place un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation temporaire, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

La mise à disposition devrait être effective au 1^{er} juillet 2024.

A partir de 2024 devrait être étudiée une programmation pour une structure d'hébergement social.

» LOCAUX D'ACTIVITES

Les études de programmation se sont poursuivies sur les 2 projets d'opérations à vocation économique en lien étroit avec différents services de Bordeaux Métropole :

- **8/10 Gaspard Philippe** : réalisation d'une étude de faisabilité permettant de confirmer la capacité de l'immeuble à accueillir un programme « sante » et d'approcher des coûts de travaux
- **9 Renière** : après réalisation de travaux de maintien de l'immeuble, une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée afin d'étudier la restructuration du bien en vue d'un usage d'espace de logistique urbaine (ELU) et/ou de locaux mixtes (stockage, bureaux, artisanat).

» BICYCLETTERIES/ LOCAL COLLECTE DECHETS

- **20-26 Leupold /151 places+1 local collecte** : les travaux de démolitions et les interventions incombant aux mitoyens ont été achevés en juin 2023. Après stabilisation

du nouveau prix de revient, notamment à la suite de la confirmation de la dispense de réalisation de fouilles archéologiques, Bordeaux Métropole a arbitré sur la poursuite de l'opération.

- **33 Menuts – Cordeliers – Cloître /118 places** : l'autorisation de travaux a été délivrée en mars 2023 et la consultation des entreprises réalisée. Néanmoins, la mise en œuvre des travaux n'a pu être enclenchée au regard du retard pris par la copropriété quant à la réalisation de travaux à réaliser préalablement sur les parties communes. Un déblocage de cette situation doit intervenir au 1^{er} semestre 2024.

C.5 – Travaux

- 2023 a vu la 1^{ère} livraison d'une opération en BRS : au **76 Kleber**, 2 maisons familiales dont une maison en ossature bois et paille et leurs jardins accueillent de nouveaux accédants.



- À la suite de l'effondrement des immeubles **24 et 26 Planterose** intervenus en juin 2021, la consolidation définitive des immeubles mitoyens a été achevée en juin 2023. La construction des 6 logements débutera en 2024.



- rue Leupold, les travaux de démolition réalisés par incité ont été suivis des interventions incombant aux mitoyens et uniquement réalisables depuis la parcelle de la future emprise de la bicycletterie. Cette première phase complexe et « multi -sites » de travaux a été achevée en juin 2023.



- D'importants travaux de maintien provisoire ont été réalisés sur le mur mitoyen séparant l'immeuble **15 rue des Faures** et la copropriété du 47 rue de la Fusterie à l'initiative d'inCité au regard de l'inaction de la copropriété. Après déblocage de cette situation, les travaux définitifs sur ce mitoyen seront réalisés courant 2024, et se poursuivront par les travaux de réhabilitation. inCité coordonne les différentes actions à mener entre les différents immeubles tant du point technique que juridique, et financier.



C.6 – LIVRAISONS D'IMMEUBLES RECYCLES PAR LES BAILELURS SOCIAUX ET OPERATEURS

6 opérations issues du recyclage de l'ancienne concession ont été livrées depuis le 2nd semestre 2022, offrant des conditions d'habitat renouvelées et de qualité : Elles comptabilisent 18 logements sociaux publics, 6 logements locatifs privés et 2 locaux d'activité.



6 rue André Meunier
inCité



4 rue Dabadie
Gironde Habitat



31 rue Moulinié
Mésolia



6-8 rue Tiffonet
Gironde Habitat



30 Fusterie



43 Pelleport- 2 rue Roger Bigorre



Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250404-Imc1106325-DE-1-1
Date de rétrotransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025
Publié le : 14/04/2025

C.7 – Gestion intercalaire

Nous devons assurer la sécurisation et le maintien des immeubles dans l'attente de leur recyclage. L'ensemble des biens vacants, en attente de réhabilitation, sont désormais sécurisés via des dispositifs d'alarmes en plus des dispositifs physiques contre les intrusions. Un gardien fait par ailleurs la tournée des immeubles 6 jours sur 7.

La vétusté des immeubles acquis dans le cadre de la concession implique un suivi accru des immeubles et des interventions ponctuelles ou plus conséquentes afin d'assurer la sécurité des personnes qui seraient encore en place, le maintien des immeubles, et éviter tout risque sur les avoisinants.

D. RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'aménageur doit assurer le relogement des occupants des immeubles acquis dans le cadre de la concession, ainsi que les relogements temporaires ou définitifs des occupants des immeubles soumis à une obligation de travaux. Il peut ponctuellement être amené à réaliser le relogement temporaire ou définitif d'occupants d'immeubles réhabilités en contrepartie de la première attribution des logements sociaux privés produits.

Depuis le 1^{er} juillet 2022

- **33 nouveaux ménages** ont été recensés
- **49 ménages** ont fait l'objet d'un suivi
- **27 relogements définitifs et 2 relogements temporaires** ont été réalisés

Chaque ménage relogé bénéficie d'un accompagnement individuel adapté à sa situation, mis en place grâce à la présence d'un travailleur social dédié dans l'équipe opérationnelle.

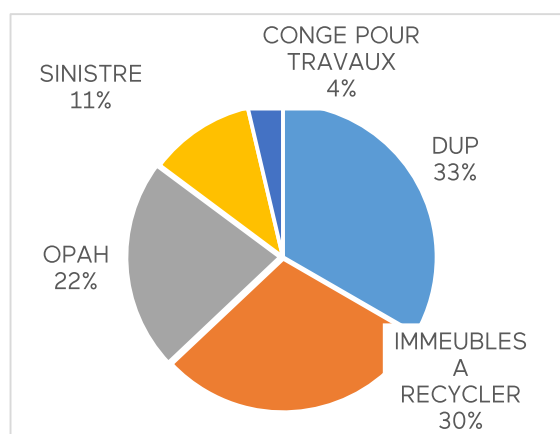
Nous veillons, lorsque cela est nécessaire, à ce que le relais soit pris par un travailleur social « de droit commun » et continuons à suivre certains ménages pendant l'année qui suit leur relogement définitif (voire au-delà pour certains).

Certaines situations nécessitent la mise en place d'un travail partenarial et de temps d'échanges dédiés avec différentes structures afin de mobiliser des savoir-faire et accompagnements spécifiques. Deux situations particulièrement complexes se sont ainsi dénouées en 2023.

• MOTIF DU RELOGEMENT

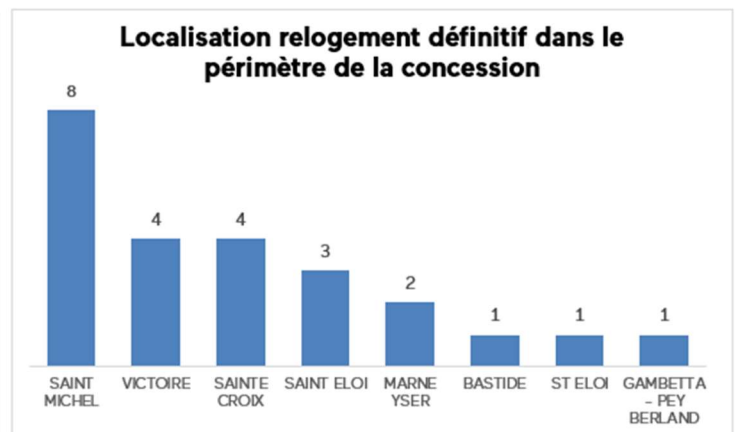
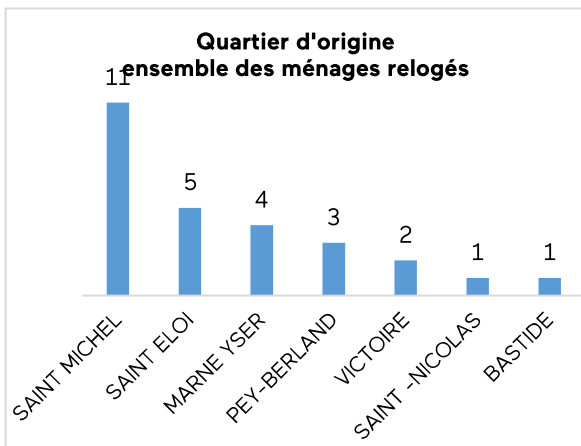
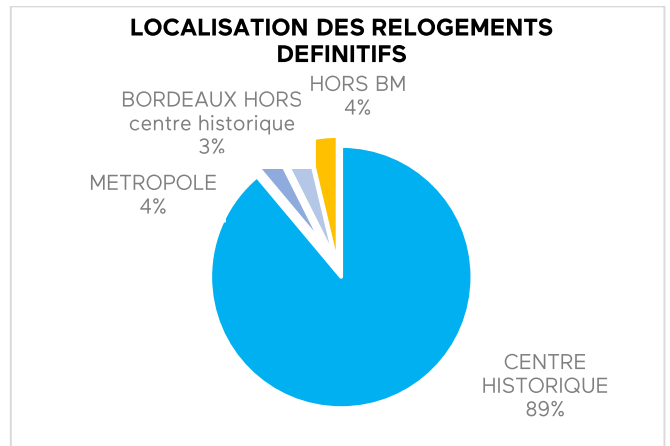
2/3 des relogements (17) sont motivés par l'état de dégradation de l'immeuble : immeubles acquis par inCité en vue du recyclage et immeubles faisant l'objet d'obligation de travaux (DUP ORI) se partageant à part égales les motifs de relogement.

Le relogement définitif des 3 derniers ménages concernés par le sinistre intervenu rue Planterose est effectif.



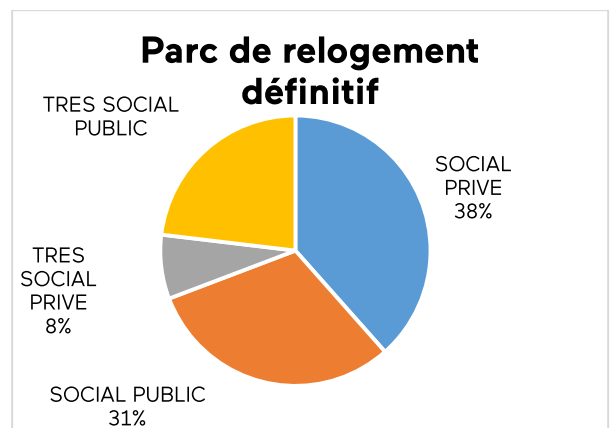
- LIEU ET PARC DES RELOGEMENTS DEFINITIFS**

Près de 90% des relogements définitifs ont été réalisés sur le centre historique, dans le périmètre de la concession.



Les personnes relogées relevaient toutes du logement social et les relogements se sont partagés presque à parts égales entre le parc public et le parc privé.

Les besoins en typologies portaient exclusivement sur des petits logements, T1 et T2.



Nous observons une inadéquation entre le niveau de loyers des logements conventionnés privés, et les moyens réels des ménages au regard des augmentations intervenues suite au passage de Bordeaux en zone A, le niveau de loyer du conventionné très social privé (LOC 3) étant désormais à hauteur de l'ancien conventionné social.

La production de logements sociaux publics et de l'attribution d'une part des logements produits aux besoins de la concession est donc essentielle pour permettre de continuer à assurer cette mission essentielle attachée au projet de requalification urbaine du centre-ville de Bordeaux.



BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE au 30/06/2025

A. PERSPECTIVES SUR LA PRODUCTION PAR RECYCLAGE

Les acquisitions obligatoires à réaliser au terme de la concession le 30/06/2025 permettent la production supplémentaire de 6 logements et 4 hébergements.

L'acquisition complémentaire d'un immeuble actuellement en vente est proposée : il fait l'objet d'un programme de travaux obligatoires sous DUP ORI et est contiguë à un autre immeuble en DUP ORI déjà acquis dans le cadre de la concession. Il permettra la production de 4 logements et d'1 local d'activité de 24 m².

L'ensemble de ces acquisitions permet de remplir 91% des objectifs fixés en termes de production et de typologies de logements :

		1	2	3	1+2+3	
	TOTAL OBJECTIFS	CAPACITE A PRODUIRE STOCK + ACQUISITIONS au 31/12/2023	ACQUISITIONS OBLIGATOIRES au 30/06/2025	ACQUISITION COMPLEMENTAIRE au 30/06/2025	CAPACITE A PRODUIRE TOTALE au 30/06/2025	en %
LOGEMENTS	102	83	6	4	93	91%
Logements sociaux publics	43	37	0	4	41	95%
Logements locatifs privés	41	30	3	0	33	80%
Accession à la propriété	18	16	3	0	19	106%
HEBERGEMENT SOCIAL		7	4	0	11	
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES						
<i>en m²</i>	2 958	2 780	0	24	2 804	95%
<i>en unités</i>	13	22	0	1	23	
BICYCLETTERIES						
<i>en m²</i>	316	316	0	0	316	100%
<i>en unités</i>	2	2	0	0	2	100%

A la date de la remise de cette note de conjoncture, le propriétaire de l'immeuble **55 rue Giner de Los rios-71 cours de l'Yser**, en DUP ORI, a exercé son droit de délaissement.

Cette acquisition obligatoire, qui permet en prévisionnel la réalisation de 12 logements locatifs sociaux, ne pourra être effective qu'au 1^{er} semestre 2026 au regard de la procédure à venir passant obligatoirement par une fixation judiciaire du prix.

Détails des acquisitions obligatoires à réaliser in fine :

	Nb logts	Nb hbgt	Détails	Date d'acquisition prévisionnelle
ACQUISITIONS OBLIGATOIRES	18	4		
<i>Immeubles / lots avec procédure d'expropriation en cours</i>	6	4	. 2 lots au 52 Lafontaine /2 . 2 lots au 58 Lafontaine/1 . 3 rue de la Fusterie/ 4 hébergements . 28 Fours/3 accessions sociale	mai 2024 juin 2024 janvier 2025 février 2025
<i>Immeuble avec droit de délaissement en cours</i>	12		. 55 Giner de los Rios/ 12 LLS	juin 2026

B. CALENDRIER PREVISIONNEL RECYCLAGE

Le stock projeté à fin de concession au 30/06/2025 est le suivant :

	TOTAL OBJECTIFS	CAPACITE A PRODUIRE au 30/06/2025	VENTES PROJETEES AU 30/06/2025	%	STOCK au 30/06/2025
LOGEMENTS	102	93	54	45%	39
Logements sociaux publics	46	41	30	49%	11
Logements locatifs privés	38	33	21	53%	12
Accession à la propriété	18	19	3	16%	16
HEBERGEMENT SOCIAL		11	0		11
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	2 958 m²	2 804 m²	627 m²	21%	2 177 m²
BICYCLETTERIE+ LOCAL DECHETS	2+1	2+1	0		2+1
	316 m²	316	0 m²	0%	316 m²
TERRAINS	2	2	2	100%	0

Au terme de cette concession, une vingtaine de lots et/ou immeubles seront en cours de travaux. Nous pouvons distinguer 3 grandes typologies de situations :

- Les lots de copropriétés pour lesquels les travaux de réhabilitations dépendent de la dynamique de chaque copropriété : 14 lots sont concernés, répartis dans 6 copropriétés différentes. Les livraisons sont quasiment toutes envisagées courant 2026 et 2027.
- Les bicycletteries : celle de la rue des Menuts devrait pouvoir être livrée à la rentrée 2025 ; après arbitrage de Bordeaux Métropole la date de livraison de celle projetée rue Leupold est envisagée pour le 1^{er} semestre 2026.
- Les opérations en BRS : les travaux seront engagés pour 4 des 5 opérations

C. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 30 06 2025

Les prévisions portent à évaluer le stock en cours de commercialisation ou en cours de travaux au 30 06 2025 à environ 39 logements, soit 42 % de la capacité de production totale, 11 hébergements et 2 177 m² de surfaces dédiées aux activités économiques pour un cout de revient estimé de 11 089K€, avec une situation (recettes – dépenses) déficitaire de 1 926 K€ à la clôture des opérations de recyclage.

	TRAITE CONCESSION 3 ans	REALISE CUMUL 2022-2023	PREVISIONNEL 2024	PREVISIONNEL S1 2025	PREVISIONNEL CUMUL AU 30 06 2025
TOTAL DEPENSES	27 737 398 €	20 783 421 €	4 338 760 €	4 503 262 €	29 625 444 €
Etudes pré opérationnelles	164 541 €	12 935 €	101 189 €	50 594 €	164 718 €
Acquisitions foncières	19 914 524 €	13 169 070 €	420 623 €	1 400 187 €	14 989 879 €
Relogement, accompagnement social	284 240 €	97 082 €	38 325 €	26 215 €	161 622 €
Gestion intercalaire	633 393 €	1 512 381 €	378 980 €	184 996 €	2 076 357 €
Travaux	2 359 133 €	3 997 155 €	1 986 025 €	2 025 496 €	8 008 676 €
Frais de contentieux	0 €	37 351 €	0 €	0 €	37 351 €
Communication	46 365 €	1 680 €	10 300 €	5 305 €	17 285 €
Divers	15 455 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres	15 455 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération concessionnaire	4 319 747 €	1 952 843 €	1 403 319 €	810 469 €	4 166 634 €
Frais financiers	0 €	2 924 €	0 €	0 €	2 924 €
TOTAL RECETTES	27 746 721 €	9 300 506 €	6 123 766 €	5 073 546 €	20 461 819 €
Reprise du stock					
Ventes immeubles logements	11 520 863	1 766 868	2 294 673	2 854 571	6 916 112 €
Ventes activités écos & autres	3 416 243	4	66 800	150 000	216 804 €
Gestion temporaire	125 928	112 133	38 842	19 539	170 515 €
Subventions	1 283 687	139 784	473 451	1 113 436	1 726 671 €
Participation au bilan concédant	11 400 000	7 250 000	3 250 000	900 000	11 400 000 €
Produits financiers	0	31 716	0	0	31 716 €
MONTANT DE TRANSFERT DU STOCK AU 30 06 2025					11 089 641 €
RECETTES - DEPENSES	9 323 €	-11 482 921 €	91 632 €	-13 536 €	1 926 016 €

L'EVOLUTION DES POSTES DE DEPENSES

Globalement le poste de dépense évolue de près de 1.9 M€ par rapport au bilan prévisionnel du traité.

Cette évolution à la hausse est essentiellement due à :

- **Une hausse du prix de revient du stock**

Le traité prévoyait le transfert de 21 biens pour un prix de revient de 10 277 185€. Or le nombre de biens en stock à la clôture de la concession 2014-2024 s'est avéré plus important, pour un prix de revient supérieur arrêté à 12 687 027 €, soit 2.4K€ supplémentaire.

- **Une augmentation conséquente du poste travaux :**

Cette augmentation est essentiellement due à l'accroissement du nombre de logements réhabilités avant leur vente. En effet, le bilan initial prévoyait la réhabilitation de 5 logements. Or ce sont 32 logements dont la réhabilitation sera finalisée ou engagée au 1^{er} semestre 2025 pour certains dans le cadre de travaux gérés par la copropriété (essentiellement lots en délaissement sur des immeubles en DUP ORI), pour la majorité en maîtrise d'ouvrage directe, la production de

logements en accession sociale à la propriété selon un montage en BRS représentant une mise en chantier de 13 logements sur 2024 et 2025. 6 de ces logements sont issus d'un immeuble provenant du stock supplémentaire (24 -26 rue Planterose).

Par ailleurs, des travaux de sécurisation très importants ont dû être menés sur différents immeubles.

- **Le poids du coût de la gestion intercalaire :**

Le transfert du stock pèse fortement sur le poste « gestion intercalaire » et l'allongement du temps de portage des immeubles est un facteur qui pénalise fortement ce poste : les coûts de surveillance des immeubles, accrus du fait de la systématisation d'alarmes, le montant des taxes foncières et des assurances sont des dépenses « sèches » reconduites tant que l'immeuble n'est pas recyclé.

Le montant prévisionnel des acquisitions est lui maîtrisé : il se situe bien au dessous de l'enveloppe initiale tout en remplissant les objectifs en termes de production (selon stock réactualisé).

L'EVOLUTION DES POSTES DE RECETTES

Le poste de recettes est inférieur de près de 7.3 M€ par rapport au bilan prévisionnel du traité.

La diminution des recettes prévisionnelles est essentiellement due à :

- **L'accroissement de la part des programmes à destination sociale :**

- Les programmes en accession sociale à la propriété ont été renforcés : le nombre de logements a été triplés par rapport au bilan prévisionnel du traité ;
- La part de logements privés s'est réduit au profit de la production de logements locatifs sociaux publics.

- **Une action de recyclage ralentie**

- L'affaiblissement général de la dynamique du marché immobilier amorcée en 2023 a fortement impacté les cessions programmées en 2023 : la commercialisation de 4 opérations n'a pu aboutir à la suite du désistement de l'opérateur pour 3 opérations et en l'absence d'offre satisfaisante pour le 3^{ème} ;

- L'accroissement du nombre de logements à réhabiliter au sein de copropriétés pèse in fine fortement sur le poste recette à fin concession. En effet, si la très forte implication d'inCité en tant que copropriétaire dans tous les aspects du projet (technique, financier, administratif, qualitatif) assure la réalisation d'un projet, le calendrier de réalisation est néanmoins dépendant des temporalités de décision attachées au fonctionnement des copropriétés. Les délais attachés au financement des travaux dans le cadre de l'OPAH RU CD ainsi que l'interruption du dispositif OPAH CD ont eu un fort impact dans le calendrier de réalisation. Ainsi, la vente de l'ensemble des logements issus de copropriétés (représentant près de 1 425 000€) ne peut être effective avant le 30/06/2025 et ce alors qu'une très grande part de la quote-part du montant des travaux et honoraires est d'ores et déjà appelée.

- La modification de certains programmes entraîne également des décalages temporels dans la livraison, décalant d'autant des recettes.

- **Un poste de recette prévisionnellement en croissance, celui des subventions :** des dossiers de financement THIRORI/RHi sont systématisés ainsi que le recours au dispositif Fond Vert.

Ces recettes restent néanmoins pour partie prévisionnelles dans l'attente d'engagements fermes des partenaires.

ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL

A. Synthèses financières

Codes Immeubles	Noms Immeubles	Traité de concession HT en € courant	Réalisé Année	Réalisé Année	Prévisionnel Année	Prévisionnel S1	Prévisionnel Cumul
5500	CONCESSION BORDEAUX	Total durée concession	2022	2023	2024	2025	au 30 06 2025
DEPENSES		27 737 398 €	17 415 841 €	3 367 581 €	4 338 760 €	4 503 262 €	29 625 444 €
Etudes pré opérationnelles		164 541 €	2 704 €	10 232 €	101 188 €	50 594 €	164 718 €
Acquisitions foncières		19 914 524 €	12 593 623 €	575 446 €	420 623 €	1 400 187 €	14 989 879 €
Relogement, accompagnement social		284 240 €	48 298 €	48 784 €	38 325 €	26 215 €	161 622 €
Gestion intercalaire		633 393 €	1 259 462 €	252 919 €	378 980 €	184 996 €	2 076 357 €
Travaux		2 359 133 €	2 852 572 €	1 144 583 €	1 986 025 €	2 025 496 €	8 008 676 €
Frais de contentieux		0 €	21 362 €	15 989 €	0 €	0 €	37 351 €
Communication		46 365 €	480 €	1 200 €	10 300 €	5 305 €	17 285 €
Divers		15 455 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération concessionnaire		4 319 747 €	636 222 €	1 316 621 €	1 403 319 €	810 469 €	4 166 632 €
Frais financiers		0 €	1 118 €	1 806 €	0 €	0 €	2 924 €
RECETTES		27 746 721 €	2 741 016 €	6 559 490 €	6 123 766 €	5 037 546 €	20 461 819 €
Ventes immobiliers logements		11 520 863 €	712 000 €	1 054 868 €	2 294 673 €	2 854 571 €	6 916 113 €
Ventes activités écos & autres		3 416 243 €	0 €	4 €	66 800 €	150 000 €	216 804 €
Gestion temporaire		125 928 €	29 016 €	83 118 €	38 842 €	19 539 €	170 515 €
Subventions		1 283 687 €	0 €	139 784 €	473 451 €	1 113 436 €	1 726 671 €
Participation au bilan concédant		11 400 000 €	2 000 000 €	5 250 000 €	3 250 000 €	900 000 €	11 400 000 €
Produits financiers		0 €	0 €	31 716 €	0 €	0 €	31 716 €
MONTANT DE TRANSFERT DU STOCK AU 30 06 2025							11 089 641 €
RECETTES - DEPENSES 30 06 2025			9 323 €	-14 674 825 €	3 191 909 €	1 785 006 €	534 284 €
RESULTAT SUR STOCK A TERMINAISON							-5 082 541 €
RESULTAT GLOBAL A TERMINAISON							-3 156 525 €

	LOGEMENTS	HEBERGEMENTS	m² ACTIVITE	m² EQUIPEMENT
ACQUISITIONS	93	11	2 805 m²	316 m²
VENTES	54	0	627 m²	0 m²
STOCK	39	11	2 177 m²	316 m²

B. Plan de trésorerie

	Prévisionnel de trésorerie			
	2022	2023	2024	2025
Solde disponibilité	0K€	-1 675K€	1 517K€	3 302K€
Dépenses:				
Acquisitions & relogements	-12 642K€	-624K€	-459K€	-1 426K€
Travaux	-2 853K€	-1 145K€	-1 986K€	-2 025K€
Gestion intercalaire	-1 259K€	-253K€	-379K€	-185K€
Rémunérations	-636K€	-1 317K€	-1 403K€	-810K€
Etudes et frais accessoires	-25K€	-27K€	-111K€	-56K€
Frais financiers	-1K€	-2K€	0K€	0K€
Total Dépenses	-17 416K€	-3 368K€	-4 339K€	-4 503K€
Recettes:				
Cessions	712K€	1 055K€	2 361K€	3 005K€
Subventions	0K€	140K€	473K€	1 113K€
Recettes diverses	29K€	83K€	39K€	20K€
Produits financiers	0K€	32K€	0K€	0K€
Participations	2 000K€	5 250K€	3 250K€	900K€
Total Recettes	2 741K€	6 559K€	6 124K€	5 038K€
Transfert du stock restant à recycler au 30 06 2025				11 090K€
Moyens de trésorerie:				
Financements:				
Financement MT - Péréquation acquisition stock				
Avance Bordeaux Métropole	13 000K€			
Financement CT - ligne de trésorerie exploitation				
Avance Trésorerie InCité				
Remboursements:				
Remboursement MT - Péréquation acquisition stock				
Remboursement Avance Bordeaux Métropole				-13 000K€
Remboursement CT - ligne de trésorerie exploitation				
Remboursement Avance Trésorerie InCité				
Total Moyens de Trésorerie	13 000K€	0K€	0K€	-13 000K€
Solde intermédiaire de trésorerie	-1 675K€	1 517K€	3 302K€	1 926K€
Solde Financement :				
Avance Bordeaux Métropole	13 000K€	13 000K€	13 000K€	0K€
Intérêts / Trim.	0K€	0K€	0K€	0K€

C. Acquisitions réalisées entre le 01/07/2022 et le 31/12/2023

Section	N° cadastre	N° voie	Rue	Nom voie	Date d'acquisition	montant acquisition	Nb lgts produits	Programme	Nb hébergement produits	Nb locaux activité éco	m² locaux d'activité
DO	26	6	impasse	Mauriac lot 1	03/03/23	68 320 €		garage		1	51
DN	441	28	rue	Planterose	27/10/22	800 000 €	2	accession		1	56
HE	206	31	rue	Neuve	06/10/23	57 000 €		activité hébergt social		1	33
KM	189	34	rue	Saint Rémi	02/09/22	555 600 €			7		
HC	65	41	rue	Paul Louis Lande	23/01/23	514 380 €	6	social public		1	26
CT	60	57	rue	Lafontaine	24/05/23	480 000 €	3	locatif privé		1	31
DB	186	58	rue	Lafontaine lot 4	02/08/22	158 330 €	1	locatif privé			
DB	186	58	rue	Lafontaine lots 1 et 2	03/03/23	109 631 €	1	locatif privé			
DB	196	68	rue	Kléber lot 3	06/09/22	78 000 €	1	locatif privé			
DR	192	12-13	place	Maucailou	27/09/23	280 200 €	7	social public		1	125
TOTAL						3 101 461 €	21		7	6	322

D . Ventes réalisées entre le 01/07/2022 et le 31/12/2023

Section	N° cadastre	N° voie	Rue	Nom voie	Nb lgts produits	Programme	m² jardin, cour, terrasse privatif	Valeur cession HT
DR	310	2	rue	Sanche de Pomiers T1	1	locatif privé	0	147 000 €
DR	310	2	rue	Sanche de Pomiers T2	1	locatif privé	0	213 000 €
HE	116	20	rue	Renière T1	1	locatif privé	6	155 000 €
HE	116	20	rue	Renière T2	1	locatif privé	5	205 000 €
HE	116	20	rue	Renière T3	1	accession	0	410 000 €
HE	448	49	rue	Bouquière/jardin Lafontaine	0	jardin	87	1 €
DB	187	52	rue	(suite démolition)	0	jardin	8	3 €
DB	192	76	rue	Kleber	2	accession	109	636 868 €
TOTAL					7		214	1 766 872 €

E. Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire

Codes Immeubles	Noms Immeubles	Traité de concession HT en € courant	Réalisé Année	Réalisé Année	Prévisionnel Année	Prévisionnel S1	Prévisionnel Cumul
5500	CONCESSION BORDEAUX	Total durée concession	2022	2023	2024	2025	au 30 06 2025
Rémunération concessionnaire		4 319 747 €	636 222 €	1 316 621 €	1 403 319 €	810 469 €	4 166 632 €
386250 - A	Animation/Suivi/Pilotage art.18.2.a du Traité	3 669 527 €	602 500 €	1 217 050 €	1 229 221 €	620 756 €	3 669 527 €
386250 - B	Réhab construction (5%)	112 107 €	12 362 €	67 925 €	103 254 €	99 576 €	283 117 €
386250 - C	Commercialisation art 18.2.b du Traité (3%)	448 113 €	21 360 €	31 646 €	70 844 €	90 137 €	213 987 €
386250 - D	Clôture opération art 18.2.c du Traité	90 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire sur le réalisé

	Modalités de rémunération	Réalisé 2022	Réalisé 2023
		636 222 €	1 316 621 €
386250 - A	Animation/Suivi/Pilotage art.18.2.a du Traité		
	Forfait	602 500 €	1 217 050 €
386250 - B	Recyclage	taux	0,05
	base: Prix de revient global HT hors couts attachés au stock transféré en 2022	247 247 €	1 358 495 €
382 520	Diagnostic préalable à programme de travaux		
383 130	Travaux démolition, mise en état & aménagement	530 €	
382 530	Mise en état & dépollution		
383 110	Travaux réhabilitation		677 709 €
384 120	Travaux d'alimentation/accroissement au réseau	8 839 €	4 442 €
384 000	Travaux VFCI en aménagement de terrains à bâtir		388 €
383 700	Honoraires techniques	95 917 €	210 159 €
383 720	Etudes de faisabilité de programmation		
383 730	Rélevé préventif		
383 820	Travaux Dommages aux tiers	141 961 €	465 797 €
383 710	Frais et honoraires sur contenus des actions d'aménagement et maîtrise d'ouvrage		
386250 - C	Commercialisation art 18.2.b du Traité	taux	0,03
	base: prix de vente HT	712 000 €	1 054 872 €
386250 - D	Clôture opération art 18.2.c du Traité	Forfait	-

A. Détail des subventions prévisionnelles

Codes Immeubles	Noms Immeubles	Traité de concession HT en € courant	Réalisé Année	Réalisé Année	Prévisionnel Année	Prévisionnel S1	Prévisionnel Cumul au 30 06 2025
5500	CONCESSION BORDEAUX	Total durée concession	2022	2023	2024	2025	
Subventions		1 283 687 €	0 €	139 784 €	473 451 €	1 113 436 €	1 726 671 €
705 460	ANRU + ANAH THIR ORI	1 283 687 €	0 €	139 784 €	387 991 €	1 113 436 €	1 641 211 €
705 440	BM	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 490	Autres subventions	0 €	0 €	0 €	85 460 €	0 €	85 460 €

***42 rue du Hamel** : Au regard de l'évolution de la nature des travaux aujourd'hui envisagée (démolition/reconstruction), des échanges sont actuellement en cours avec la DDTM sur le type de financement le plus approprié à mobiliser, PNRQAD ou RHI THIRORI.