

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 4 avril 2025	N° 2025-143

Convocation du 28 mars 2025

Aujourd'hui vendredi 4 avril 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christophe DUPRAT
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à partir de 17h30

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250404-lmc1106325-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025
--

	Conseil du 4 avril 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	N° 2025-143

**Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux
- Présentation du Compte rendu d'activité à la collectivité (CRACL) pour le second semestre 2022 et l'année 2023 - Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet urbain du cœur de la métropole, la ville de Bordeaux a initié de longue date une action forte sur le renouvellement de son centre historique. Bordeaux Métropole a, par la suite, participé puis porté ce projet.

La Convention publique d'aménagement de 2002, puis les concessions d'aménagement de 2014 et 2022, confiées à InCité, ont permis d'accompagner, encadrer, et réaliser des projets de réhabilitation et de production de logements, dont une part sociale, et des actions d'accompagnement relatives à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services et d'activités de proximité.

L'intervention d'InCité, au travers de la concession d'aménagement délibérée le 20 mai 2022 par le Conseil métropolitain pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2025, porte sur un périmètre de 344 hectares qui compte environ 41 500 logements. Pour rappel, cette opération a pour objet :

- de produire des logements conventionnés dans un contexte où le centre - ville comporte une part non négligeable de personnes modestes, - de traiter les situations de mal-logement, - d'encadrer et accompagner les projets pour garantir la qualité des investissements, - d'aménager pour améliorer les aménités urbaines en lien avec l'habitat.

Les objectifs opérationnels portés par l'opération sont les suivants, tels qu'établis au traité initial de 2022 :

- 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, et précisément :
 - acquérir le stock d'immeubles non revendus aux termes de la concession d'aménagement 2014-2022, et finaliser les opérations prévues dans les conditions de programme préalablement définies soit une capacité de 66 logements, pour un stock prévisionnel évalué à 10 278 000 euros (estimation juin 2021),
 - poursuivre l'intervention publique en matière de recyclage d'îlots dégradés avec une production supplémentaire de 40 logements,
 - réaliser les opérations de recyclage des nouvelles opérations selon la répartition suivante : 56% de locatif social, 10% d'accession si possible sociale, 34% de locatifs

privés intégrant une part conventionnée sociale dans le respect de la réglementation en vigueur,

- poursuivre la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique pour les Opération de Restauration Immobilière (DUP ORI) en cours et mettre en œuvre de nouvelles procédures,
- participer à l'encadrement du marché immobilier privé,
- 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 – activités artisanales et structures de l'Economie Sociale et Solidaire, et précisément :
- réalisation de 11 locaux à vocation économiques/garages,
- réalisation de 2 bicycletteries et 1 local déchet estimés au global à 316 m², relevant du stock transféré,
- recyclage de 2 terrains en jardins relevant du stock transféré,
- développement d'une nouvelle offre d'activités par opération de recyclage et correspondant à 500m².

Par délibération n°2023-328 du 30 juin 2023, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de clôture de l'opération de la concession 2014-2022. La valeur définitive du stock repris par la concession 2022-2025 a ainsi été établi à 12 687 027,31€ et correspondant à une capacité de production de 66 logements et 2 254m² d'activités et d'équipement. Cette évolution de la valeur du stock a modifié les objectifs opérationnels de production de logements.

Présentation du bilan d'opérations :

Conformément à l'article 16 de la concession d'aménagement, InCité a transmis le compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) sur l'avancement de l'opération d'aménagement. Ce compte rendu d'activité de l'aménageur, correspond au bilan de l'activité sur l'ensemble de la concession couvrant la période du 01/07/2022 au 30/12/2023. Il doit être examiné par le concédant qui doit se prononcer par un vote de l'assemblée délibérante.

Bilan quantitatif au 31/12/2023 :

Le concessionnaire s'appuie sur plusieurs activités permettant d'atteindre ces objectifs :

- la **veille foncière** qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre, de conseiller et encadrer les acquéreurs, voire lorsque cela s'avère nécessaire de maîtriser des biens par le biais de la préemption : 2527 déclarations d'intention d'aliéner ont été examinées. On note une forte baisse des déclarations en 2023 soit moins 22% par rapport à 2022, du fait d'un marché immobilier de plus en plus complexe. Les ventes en bloc sont les plus touchées avec une baisse de moins 38% par rapport à 2022,
- le **conseil programmatique**, instance partenariale ayant pour objet l'examen multicritères qualitatif de tous les projets de logements (création, transformation, réhabilitation) en cours sur le périmètre. Cette instance a examiné 1039 logements projetés pour une préconisation de 901 logements pour garantir une plus grande variété de typologie et des surfaces plus confortables,
- les **opérations de restauration immobilière (ORI)** ont pour objet de prescrire suite à déclaration d'utilité publique (DUP) sur certains immeubles et îlots identifiés, des travaux obligatoires pour la mise aux normes et l'amélioration des conditions d'habitat. 132 immeubles regroupant 542 logements à l'état des lieux faisant l'objet d'une DUP ORI active avec programme de travaux au démarrage de la présente concession. Les projets ont avancé dans des temps différents du fait des arrêtés successifs de DUP :

- DUP du 7/06/13, modifiée le 30/11/2022 : 90% des logements concernés ont vu leur réhabilitation assurée, et InCité continue d'accompagner les derniers projets et de mener à bien une acquisition,
- 3 autres DUP en date du 18/12/2018, du 03/06/21 et du 05/04/22, portent sur 26 immeubles : parmi eux 15 immeubles sont en phase de travaux réalisés ou en cours ou avec des autorisations d'urbanisme obtenues, 4 immeubles en cours de définition de projet, 6 immeubles en situation de blocage. InCité a été amené à acquérir des biens (2 immeubles en monopropriété et 5 lots de copropriétés) dans le cadre du droit de délaissement exercé par les propriétaires.
- la **lutte contre l'habitat indigne** avec une veille accompagnée de signalements, le suivi des situations rencontrées et des mesures de police prises sur le périmètre : 12 immeubles ont été analysés en commission spécifique avec les services de Bordeaux Métropole, et mise en place de signalement dans le cadre de l'instruction des permis de louer/permis de diviser/encadrement des loyers,
- la **mobilisation des aides à l'amélioration de l'habitat privé** au travers des dispositifs opérationnels métropolitains (hors concession d'aménagement) que sont l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (arrêt en mars 2023) et le Programme d'intérêt général. Ces dispositifs ont permis d'inciter et d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs vers des réhabilitations qualitatives et durables,
- le **programme de recyclage foncier**, qui consiste à organiser l'acquisition de biens dégradés, en vue de restructurations lourdes puis leur revente sur le marché immobilier privé ou à des bailleurs sociaux : 10 biens ont été acquis à l'amiable, par voie de préemption, par procédure d'expropriation ou par exercice du droit de délaissement par les propriétaires. Le montant total de ces acquisitions s'élève à 3 101 461 €, pour une programmation prévisionnelle de 21 logements (2 en accession sociale, 13 en locatif social, 6 en locatif privé), 7 chambres en hébergement social, 6 locaux d'activités.
- le **programme de cessions** : les ventes en recyclages ont représenté un montant HT de 1 766 872 €, correspondant à la production de 7 logements, 3 terrains non bâtis. La commercialisation de 4 opérations n'a pu aboutir compte tenu du désistement de l'opérateur et de l'absence d'offre satisfaisante.
- les **études préalables et de programmation** : elles ont été réalisées pour des projets de logement et d'hébergement (8 biens), de l'activité (2 biens), 2 bicycletteries et 1 local de collecte des déchets.
- la **réalisation de travaux** a permis de livrer 2 maisons familiales en BRS, de conforter 4 immeubles et de démolir du bâti nécessaire à la réalisation d'une bicycletterie et d'un local de collecte des déchets.
- les **livraisons d'immeubles cédés** à des bailleurs sociaux et des opérateurs ont permis de mettre sur le marché 18 logements locatifs sociaux publics, 6 logements locatifs privés et 2 locaux d'activité.
- la **gestion intercalaire et l'accompagnement social** : 33 nouveaux ménages ont été recensés, 49 ménages ont fait l'objet d'un suivi, 27 relogements définitifs et 2 relogements temporaires.

Bilan financier :

Le bilan financier cumulé 2022-2023 est synthétisé de la manière suivante, comparativement au traité de concession et au prévisionnel au 30/06/2025

	Traité concession 2022-2025	Réalisé cumul 2022-2023	Prévisionnel cumul au 30/06/2025
TOTAL dépenses	27 737 398 €	20 783 421 €	29 625 444 €

TOTAL recettes	27 746 721 €	9 300 506 €	20 461 819 €
Montant de transfert du stock au 30/06/2025			11 089 641 €
Recettes - Dépenses	9 323 €	-11 482 921 €	1 926 016 €

Les évolutions des postes de dépenses :

Globalement les dépenses augmentent de près de **1,9 M€** par rapport au bilan prévisionnel du traité, au regard :

- d'une hausse du prix de revient du stock du fait d'un nombre de biens en stock plus important que le prévisionnel,
- d'une augmentation conséquente du poste de travaux, résultant principalement de l'accroissement du nombre de logements réhabilités avant cession, et des travaux de sécurisation,
- la gestion intercalaire plus coûteuse du fait de l'allongement des temps de portage.

Par ailleurs, le montant des acquisitions est maîtrisé, se situant en dessous de l'enveloppe initiale tout en remplissant les objectifs en termes de production.

Les évolutions des postes de recettes :

Globalement les recettes sont inférieures de près de **7,3M€** par rapport au bilan prévisionnel du traité, au regard :

- d'un accroissement de la part des programmes à destination sociale,
- d'un ralentissement des actions de recyclage dans un contexte immobilier complexe où la dynamique du marché a considérablement chuté.

Par ailleurs, les recettes issues des subventions sont en hausse : dossiers de financements THIRORI/RHI et fonds vert principalement.

Le montant de transfert du stock au 30/06/2025 est estimé à 11 089 641 €, ce qui porterait le bilan de l'opération à 1 926 016 €.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, d'adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales et plus précisément ses articles L1511-2, 5211-5 et 5217-2,

VU la délibération 2022-234 du 20 mai 2022, approuvant l'attribution de la concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux à InCité pour la période 2022-2025, le projet de traité, et la convention d'avance remboursable,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que l'article 16 du traité de concession engage le concessionnaire à transmettre au concédant un compte rendu annuel d'activité, qui doit en approuver le contenu,

CONSIDERANT le compte-rendu d'activité à la collectivité du 01/07/2022 au 31/12/2023 de la concession 2022-2025 joint à la présente délibération,

DECIDE

Article UNIQUE : d'approuver le compte-rendu d'activité à la collectivité 2022-2023 de la concession, tel que joint en annexe de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 4 avril 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------