



**Concession d'aménagement
Requalification urbaine
du centre historique de Bordeaux
2022-2026**

**Compte rendu d'activité à la Collectivité
2024**

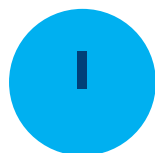
**NOTE DE CONJONCTURE
ET
BILAN**



SOMMAIRE

I.	CONTEXTE	4
A.	PERIMETRE DU CONTRAT DE CONCESSION.....	4
B.	ENJEUX ET OBJECTIFS.....	5
II.	GOVERNANCE ET ANIMATION	7
A.	LES INSTANCES DE GOUVERNANCE	7
B.	LES INSTANCES D'ANIMATION OPERATIONNELLE.....	7
C.	L'EQUIPE OPERATIONNELLE MOBILISEE	8
D.	LES OUTILS DE SUIVI	9
III.	LES RÉSULTATS DE L'OPÉRATION AU 31 12 2024.....	11
A.	RESULTATS QUANTITATIFS	11
B.	RESULTATS FINANCIERS.....	12
	B.1 - Avancement des dépenses et recettes au 31 12 2024.....	12
	B.2 – Engagements annuels de 2022 à 2024	12
	B.2 - Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération.....	13
	B.3 - Subventions	13
IV.	ANALYSE DES RÉSULTATS AU 31 12 2024.....	14
A.	VEILLE, CONSEIL ET ENCADREMENT	14
	A.1 – La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter	14
	A.2 - Le conseil programmatique	28
B.	ACTIONS SUR LE PARC PRIVE	34
	B.1 - Les opérations de restauration immobilière	34
	B.2 - Lutte contre l'habitat indigne	38
C.	ACTIONS DE RECYCLAGE FONCIER.....	40
	C.1 - Droit de préemption urbain.....	40
	C.2 - Acquisitions foncières en 2024.....	40
	C.3 - Cessions	41
	C.4 - Études préalables et programmation	42
	C.5 – Travaux.....	44
	LES ACTIONS DE RECYCLAGE a L'échelle d'un ilot	45
	C.6 – LIVRAISONS D'IMMEUBLES RECYCLÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX ET OPÉRATEURS.....	46
	C.7 – Gestion intercalaire.....	47
D.	RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	47
V.	BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE au 31/12/2026	50
A.	PERSPECTIVES SUR LA PRODUCTION PAR RECYCLAGE.....	50
B.	CALENDRIER PREVISIONNEL RECYCLAGE.....	51

C.	BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31 12 2026.....	51
VI.	ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL	54
A.	Synthèses financières	
B.	Plan de trésorerie	
C.	Acquisitions réalisées en 2024.....	
D.	Ventes réalisées en 2024	
E.	Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire	
F.	Détail des subventions prévisionnelles.....	



CONTEXTE

A. PERIMETRE DU CONTRAT DE CONCESSION

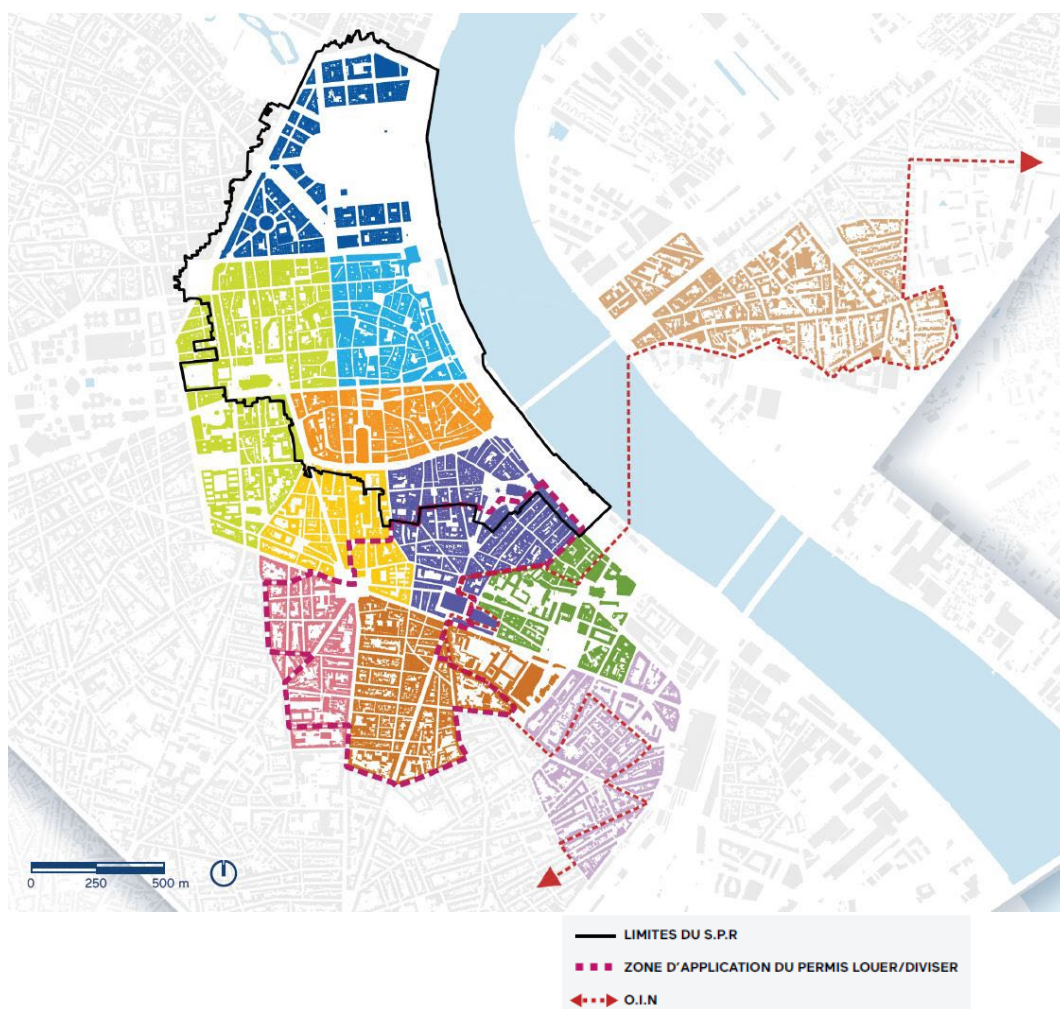
Depuis 2002, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagées dans le développement d'un projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A cette fin, de nombreuses actions volontaristes ont été entreprises depuis cette date sur ce secteur.

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.

Par délibération du 4 avril 2025, le conseil métropolitain a approuvé la prolongation de la concession au 31/12/2026.

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 GÉNÉRAUX DE RECYCLAGE

Différentes évolutions de programme ont été étudiées dans le cadre du CRAC 2022- 2023 puis du travail mené dans le cadre de la préparation de l'avenant prorogeant la concession.

Le tableau ci-après fait état des évolutions de production entre le CRAC 2022/2023 et l'avenant de prolongation du 28/04/2025.

		TOTAL OBJECTIFS PRODUCTION CRAC 2023	TOTAL OBJECTIFS PRODUCTION AVENANT 28/04/2025
LOGEMENTS		102	105
Logements sociaux publics		46	53
Logements locatifs privés		38	33
Accession à la propriété		18	19
HEBERGEMENT SOCIAL			11
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	<i>en m²</i>	2 458 m²	2 805 m²
	<i>en unités</i>	non défini	20
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	<i>en unités</i>	2+1	2+1
	<i>en m²</i>	316 m²	316 m²
TERRAINS		2	2

Les objectifs généraux de recyclage servant de référence dans le cadre de la présente note sont ceux établis selon le prévisionnel de production établi dans le cadre de l'avenant de prolongation de la concession approuvé le 28/04/2025 par Bordeaux Métropole.



II GOUVERNANCE ET ANIMATION

A. LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Est prévu la mise en place de comités 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...

Deux comités de suivi ont été organisés en 2024, 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...).

Le Comité de suivi du 3 juillet a eu pour objet de présenter le bilan d'intervention sur l'année 2022-2023 d'un point de vue qualitatif et quantitatif et d'exposer 3 scénarios pour la poursuite de l'intervention, ce qui a permis d'arbitrer ensuite sur d'éventuelles acquisitions supplémentaires et sur la prolongation de la concession.

Le comité de suivi du 7 novembre a été l'occasion de présenter la pré-étude réalisée par InCité sur l'îlot Maucaillou et d'arbitrer sur les suites à donner, à savoir l'engagement de visites détaillées des immeubles repérés comme présentant différentes problématiques, et de faire un point d'étape sur les opérations en recyclage, les différentes procédures de DUP ORI ainsi que présenter 2 opérations nouvellement livrées.

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.

Ce RDV et la participation aux instances ont été interrompus à compter d'octobre 2023. Le point mensuel a été remis en place à compter de mai 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 et a été maintenu.

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**, a pris la forme d'échanges par courriel pour plus de facilité dans la prise de décision des différents membres. Ainsi, la commission recyclage permet d'échanger étape par étape sur la sortie opérationnelle des biens, inCité établissant après mise en vente sur le marché, une analyse des offres. Celle-ci est adressée à Bordeaux Métropole avec le courrier d'accord de cession.

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 conseiller en architecture.

Sur décision de Bordeaux Métropole, la cheffe de projet de la Direction de l'Habitat ne participe plus à cette instance, mais ordres du jour et comptes-rendus sont transmis à différents services de Bordeaux Métropole dont *Mission PRU contractualisés Etat/ANRU* et les *Services Amélioration Durable de l'Habitat Privé* et *Sécurité bâtementaire*.

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 à partir de 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, puis du seul PIG entre avril 2023 et décembre 2024. Depuis avril 2024 une OPAH uniquement dédiée aux Copropriétés dégradées est mise en place.

La **Commission LHI**, instance de suivi **InCité/Service Sécurité Bâtementaire/ Direction de l'Habitat** mise en place afin d'organiser un suivi des signalements et des procédures relatifs à l'habitat indigne s'est réunie 4 fois en 2024, dans des configurations différentes, le compte rendu de cette commission étant assuré pour les 3 premières par inCité. Depuis novembre 2024, une commission technique LHI piloté par Bordeaux Métropole réunie outre les services de Bordeaux Métropole et d'incité, différents partenaires dont la CAF, ainsi que des services de la Ville dont CCAS. Ainsi la 4ieme instance de l'année a été quasi exclusivement consacrée aux questions de méthodologie.

InCité peut également être amenée à participer à différentes autres instances en lien avec ces missions.

C. L'EQUIPE OPERATIONNELLE MOBILISEE

Une équipe projet de 17 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	DGA Renouvellement urbain
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	Responsable d'opérations Conseil au programme, suivi DUP ORI Suivi opérations en maîtrise d'ouvrage
Anaïs DUMOUR	Responsable d'opérations Suivi opérations en maîtrise d'ouvrage et programmation
Céline HEBRARD	Responsable d'opérations Suivi opérations en maîtrise d'ouvrage et programmation
Benjamin MULLER	Responsable d'opérations Suivi opérations en maîtrise d'ouvrage et programmation
Sandrine de BRAS DE FER	Responsable d'opérations Suivi opérations en maîtrise d'ouvrage et programmation
François SIMBERT	Chargé d'opérations et d'études urbaines
Marie Eve NADOT	Chargée d'affaires commercialisation et transaction
Bérengère FOUCHET	Chargée relogement et accompagnement social
Maxime OROS	Gestionnaire technique du patrimoine
Frédéric GLEYZE	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 a assuré jusqu'à son terme 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 toujours 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.

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

CARTADS concentre aujourd'hui un grand nombre d'informations sur les dispositifs mis en place par Bordeaux Métropole/ la Ville de Bordeaux et sur les arrêtés pris (outre infos AOS

et foncière, permis de louer/ de diviser, encadrement des loyers, mesure de police du maire et du préfet). L'ensemble des arrêtés liés aux mises en sécurité sont ainsi désormais consultables et l'ensemble des polices liés au RSD/CSP devrait l'être à la rentrée 2025.

L'accès à ces informations et aux avis intégraux versés aux dossiers (cas des AOS notamment) de l'ensemble de l'équipe inCité dédiée à la concession, apparaît essentiel pour mieux connaître la situation des immeubles, développer l'interactivité entre les services de Bordeaux Métropole/ Ville de Bordeaux directement impliquées (AOS, SSB, Centre Permis de Louer - Permis de diviser-Encadrement des Loyers) et articuler au mieux les actions à mener conjointement.

Un dossier particulier dédié à inCité a été mis en place sur CARTADS dans le cadre du Conseil programmatique. Il est proposé que ce dossier soit utilisé de façon plus globale pour les 3 champs d'intervention principaux d'inCité : veille foncière, conseil programmatique, lutte habitat indigne, et que ce dossier soit accessible par les différents services de Bordeaux Métropole avec qui un travail partenarial a lieu.



LES RÉSULTATS DE L'OPÉRATION AU 31 12 2024

A. RESULTATS QUANTITATIFS

L'avancement sur les objectifs généraux de **recyclage** établis dans le cadre de l'avenant de prolongation de la concession est le suivant :

		OBJECTIFS PRODUCTION AVENANT 28/04/2025	VENTES REALISEES au 31/12/2024	en %
LOGEMENTS		105	10	10%
Logements sociaux publics		53	3	6%
Logements locatifs privés		33	4	12%
Accession à la propriété		19	3	16%
HEBERGEMENT SOCIAL		11	0	0%
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	en m ²	2 805 m ²	114 m ²	4%
	en unités	20	2	10%
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	en unités	2+1	0	0%
	en m ²	316 m ²	0	0%
TERRAINS		2	2	100%

Au regard des difficultés rencontrées quant à la commercialisation des biens en 2023 et d'un contexte immobilier toujours peu dynamique, et des études plus approfondies nécessaires sur certains immeubles au regard de leur état, les projections de ventes sur 2024 portaient sur un nombre réduit d'immeubles.

2 immeubles permettant la réalisation de logements sociaux publics ont été cédés, ainsi qu'un local d'activité. Le terrain libéré à l'arrière du 49 cours de l'Argonne a été cédé gratuitement à la ville. La promesse de vente concernant l'immeuble 41 Fusterie n'a pas fait l'objet d'un acte au terme de l'échéance prévue. La vente est aujourd'hui résolue de plein droit et l'immeuble remis en commercialisation.

L'ensemble des acquisitions à réaliser dans le cadre de la présente concession est aujourd'hui achevé hormis les 3 immeubles concernés par une acquisition obligatoire et faisant l'objet d'une procédure spécifique
Deux de ces acquisitions devraient être achevées courant 2025, et la dernière courant 2026.

Concernant les **DUP ORI**, après présentation de la pré-étude réalisée sur l'îlot Maucaillou/Permentade/Bergeret/Pomiers, le Comité de suivi du 07/11/2024 a validé le lancement de visites des immeubles repérés comme présentant par une architecte dument habilitée pour les réaliser dans le cadre règlementaire des études préalable à DUP ORI. Ces visites ont été organisées à partir de février 2025.

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 encore enclenchés ou finalisés.

B. RESULTATS FINANCIERS

B.1 - Avancement des dépenses et recettes au 31 12 2024

	TRAITÉ DE CONCESSION INITIAL	AVENANT CONCESSION 28/04/2025	REALISÉ 2022	REALISÉ 2023	REALISÉ 2024	TOTAL 2022-2024	en % /avenant
DEPENSES	27 737 398 €	37 564 913 €	17 415 841 €	3 367 581 €	3 198 864 €	23 982 285 €	64%
RECETTES	27 746 721 €	34 067 524 €	2 741 016 €	6 559 490 €	4 129 189 €	13 429 695 €	39%

B.2 – Engagements annuels de 2022 à 2024

	TRAITE DE CONCESSION INITIAL	AVENANT CONCESSION 28 04 2025	TOTAL REALISE 2022-2023 dont transfert du prix de revient stock	REALISE 2024	TOTAL REALISE 2022-2024	en % selon avenant concession du 28 04 2025
TOTAL DEPENSES	27 737 398 €	37 564 913 €	20 783 421 €	3 198 864 €	23 982 285 €	64%
Etudes pré opérationnelles	164 541 €	306 743 €	12 935 €	8 314 €	21 250 €	7%
Acquisitions foncières	19 914 524 €	17 149 879 €	13 169 070 €	480 467 €	13 649 537 €	80%
Relogement, accompagnement social	284 240 €	217 260 €	97 082 €	45 426 €	142 508 €	66%
Gestion intercalaire	633 393 €	2 319 498 €	1 512 381 €	340 870 €	1 853 251 €	80%
Travaux	2 359 133 €	10 787 395 €	3 945 761 €	966 850 €	4 912 611 €	46%
VRD		388 €	13 669 €	0 €	13 669 €	3523%
Commercialisation		199 850 €	37 725 €	17 296 €	55 021 €	28%
Frais de contentieux	0 €	37 351 €	37 351 €	38 204 €	75 556 €	202%
Communication	46 365 €	33 516 €	1 680 €	5 731 €	7 411 €	22%
Divers	15 455 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Rémunération concessionnaire	4 319 747 €	6 510 108 €	1 952 843 €	1 295 678 €	3 248 521 €	50%
Frais financiers	0 €	2 924 €	2 924 €	26 €	2 951 €	101%
TOTAL RECETTES	27 746 721 €	34 067 524 €	9 300 506 €	4 129 189 €	13 429 695 €	39%
Ventes immeubles logements	11 520 863 €	12 548 918 €	1 766 868 €	372 390 €	2 139 258 €	17%
Ventes activités écos & autres	3 416 243 €	2 314 090 €	4 €	66 800 €	66 804 €	3%
Gestion temporaire Autres produits	125 928 €	211 469 €	112 133 €	125 149 €	237 282 €	112%
Subventions	1 283 687 €	2 473 652 €	139 784 €	227 948 €	367 732 €	15%
Participation au bilan concédant	11 400 000 €	16 400 000 €	7 250 000 €	3 250 000 €	10 500 000 €	64%
Produits financiers	0 €	119 395 €	31 716 €	86 902 €	118 618 €	99%

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 d'avance remboursable 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.

Dans le cadre de la prolongation de la concession, un avenant n°1 à la convention d'avance remboursable a été établi afin de prendre en compte cette nouvelle date d'échéance de la concession, le remboursement devant désormais intervenir au plus tard le 30 septembre 2027.

B.3 – Subventions

La recherche de financements s'est poursuivie en 2024.

En 2024, inCité a mobilisé des financements THIRORI auprès de l'ANAH pour 2 opérations :

- **15 rue des Faures** : une candidature au titre du « déficit d'opération » a été déposée en juillet 2024 (venant compléter la subvention « calibrage » notifiée en août 2023) et pour laquelle inCité est en attente du courrier d'attribution – réception prévue en juin 2025.
- **42 rue du Hamel** : une candidature au titre de « l'accompagnement social » et du « déficit d'opération » a reçu une notification d'attribution en décembre 2024 pour un montant de 393 524€. Ce financement viendra se substituer à celui de l'ANRU attribué dans le cadre du PRQAD au regard de l'évolution de la nature de l'opération : du fait de l'impossibilité technique de réhabiliter le bâtiment, une opération de démolition reconstruction a été étudiée sur 2024.

Des financements de l'Etat **Fonds Vert-Recyclage foncier** ont été également obtenus pour **2 autres opérations** :

- **71 Cours de l'Yser** : subvention notifiée en décembre 2024 pour un montant de 151500€
- **25 rue du Cloître** : subvention notifiée en décembre 2024 pour un montant de 213590€

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

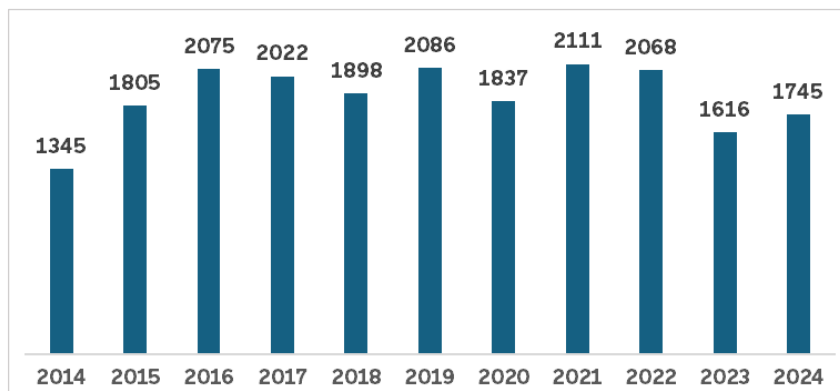
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au Service Sécurité Bâtiminaire et au Centre Permis de Louer / Permis de diviser / Encadrement des Loyers de Bordeaux Métropole.

Ainsi, en 2024, **58 visites** de biens ont été effectués dans le cadre de la veille foncière et plus de **580 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**

Evolution du nombre de DIA depuis 2014

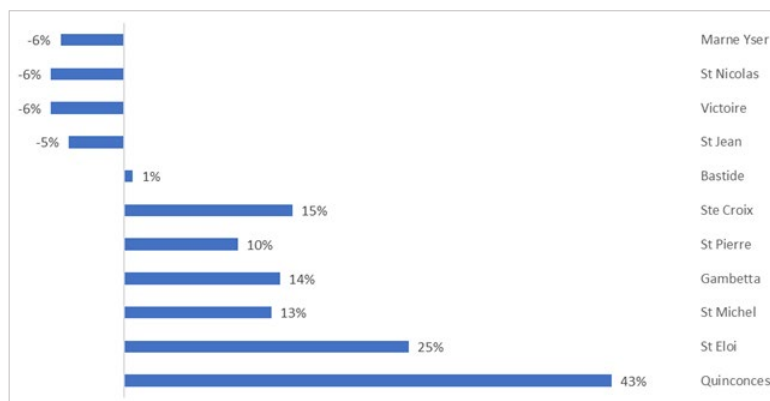


1745 DIA ont été instruites sur l'année 2024 ; soit une sensible augmentation de 8% par rapport à 2023. Cependant le nombre de DIA reste encore largement en deçà des 2 000 DIA annuelles qui étaient une moyenne de référence.

- **Répartition par quartier**

Après une baisse de volume sur tous les quartiers pour la période 2022-2023, 6 quartiers du périmètre de la concession connaissent une augmentation du volume des transactions sur 1 an de plus de 10% sans pour autant rejoindre l'année 2021 où les secteurs de Saint Michel et Marne Yser étaient ceux qui connaissaient la plus forte hausse en nombre de DIA : +15 % pour Saint Michel en 2021 par rapport à 2020 et +13 % pour Marne Yser.

Evolution du nombre de DIA 2023-2024



Les quartiers Saint Michel, Gambetta, Marne Yser restent le trio de tête (41% du nombre de DIA), mais sont désormais épaulés par le secteur Saint Eloi (+25%) pour atteindre plus de la moitié du volume des DIA.

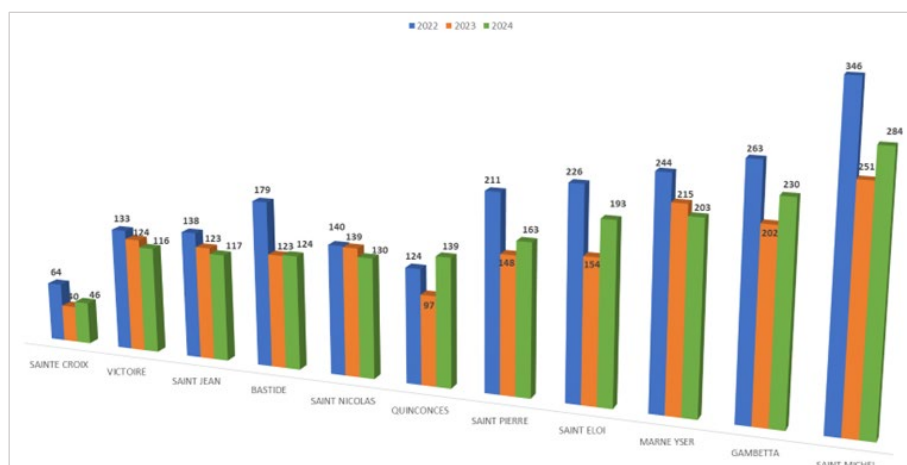
Saint Michel reste le quartier le plus dynamique (284 ventes) et repart à la hausse (+13%), toujours suivi par le secteur Gambetta, puis Marne Yser qui accuse néanmoins une baisse continue depuis 2022.

Gambetta connaît également une augmentation significative (+14%) et se place seconde en nombre total des intentions de ventes (230).

Enfin, si la hausse qui peut paraître importante sur certains secteurs, elle est à relativiser : pour le secteur Quinconces, l'un des moins dynamiques depuis plusieurs années, le nombre de DIA (139) ne représente que 8% de l'activité. Il en est de même pour Sainte Croix (+15%) qui connaît un faible volume des transactions (46 DIA).

Les quartiers Saint Nicolas, Saint Jean et Victoire connaissent toujours une baisse, continue depuis 2022.

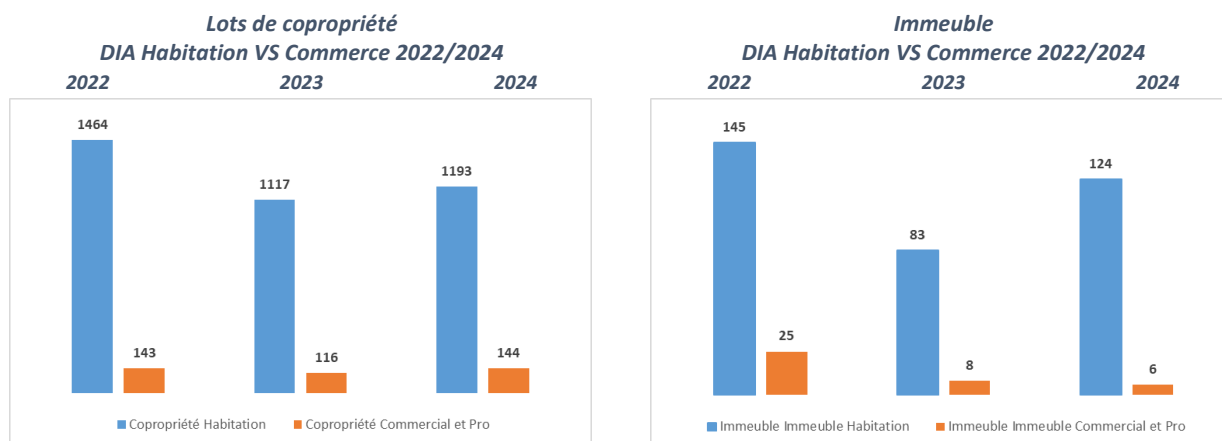
Nombre de DIA par quartier 2022-2023-2024



- **Répartition par typologie habitation / locaux professionnels**

Sur l'année 2024, la part des DIA « habitation », représente près de 80 % des transactions : 1393 DIA dont 1317 concernant des lots de copropriété ou des immeubles et 76 des « maisons individuelles », contre 150 DIA locaux tertiaire, soit une proportion un peu moindre que 2023.

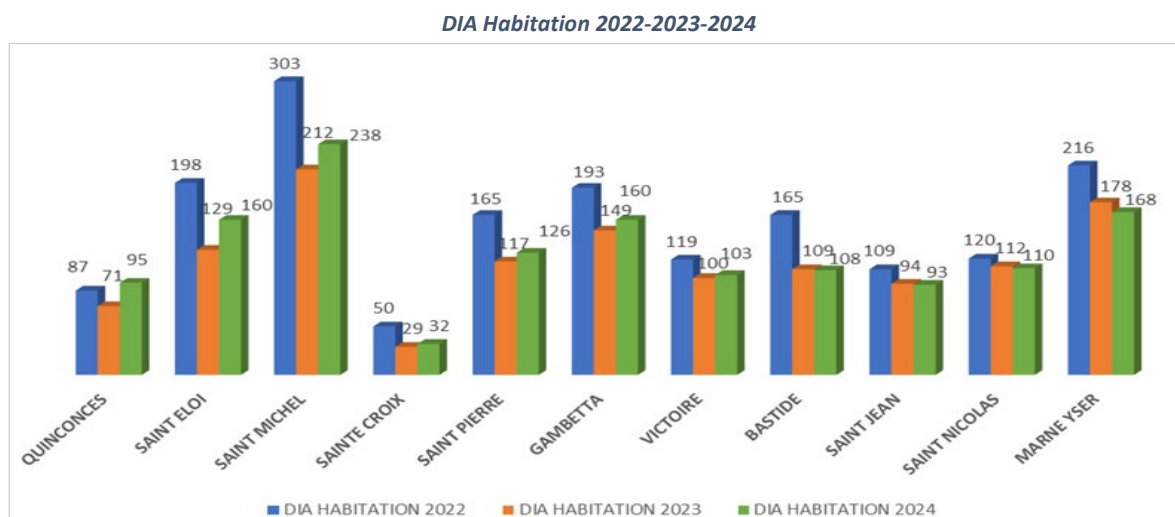
Pour les lots de copropriété comme pour les immeubles d'habitation, le nombre de DIA « habitation » repart à la hausse avec une nette remontée des ventes « immeubles ». Les transactions de lots tertiaires en copropriété retrouvent le niveau de 2022.



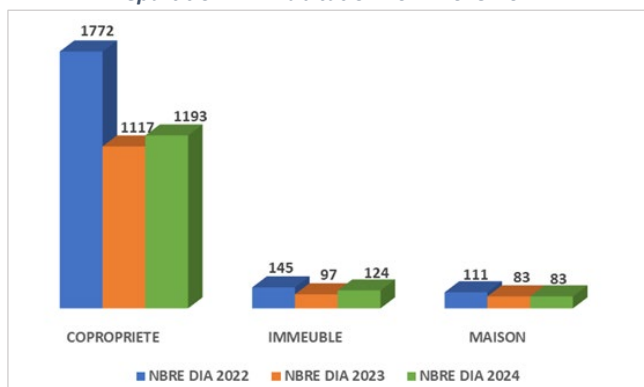
Nous poursuivons l'analyse par type de bien et par quartier mené depuis 2017.

- **ANALYSE DES DIA « HABITATION » PAR QUARTIER**

La hausse de l'activité sur les 6 quartiers déjà évoqués se répercute sur le nombre de transactions « habitation ». Seul le quartier Marne Yser connaît une baisse sensible (-6% soit 10 DIA de moins qu'en 2023). Les évolutions du nombre de DIA « habitation » suivent l'évolution du volume général des DIA.



Répartition DIA Habitation 2022-2023-2024

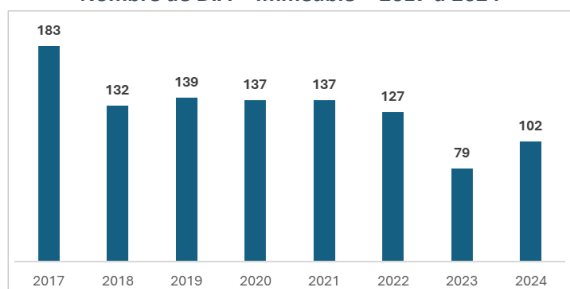


Les transactions concernant les immeubles dans leur ensemble repartent à la hausse, celles concernant les maisons restent stables. Les ventes d'appartements en copropriété sont en légère reprise après une baisse très significative en 2023.

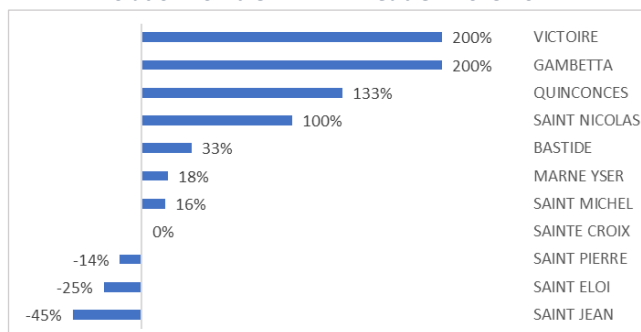
• IMMEUBLES VENDUS EN BLOC

Si le volume des transactions d'immeubles vendus en bloc connaît une hausse de près de 30% par rapport à l'année précédente, ce volume reste bien en deçà des transactions qui ont eu lieu entre 2017, année la plus haute, et la période 2018-2022 où le volume des transactions étaient à peu près stables.

Nombre de DIA « Immeuble » 2017 à 2024



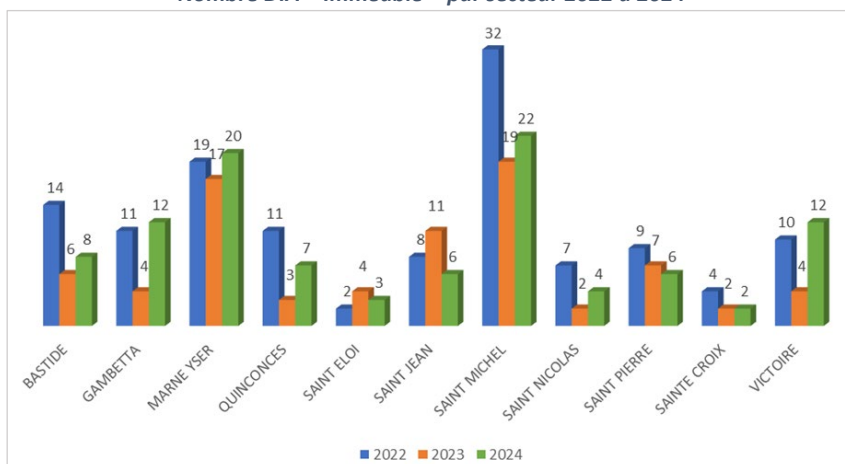
Evolution nombre DIA « Immeuble » 2023-2024



La plupart des quartiers ont connu une baisse significative du nombre de ventes d'immeubles entre 2017 et 2024, avec des baisses particulièrement marquées pour Saint Éloi, Saint Jean, Saint Pierre et Bastide. Le quartier Victoire est le seul à avoir enregistré une augmentation sur cette période.

Saint Michel reste largement le quartier le plus dynamique pour ce type de transaction et est rejoint en volume par le quartier Marne Yser pour 2024. Ces 2 quartiers totalisent plus de 40% des transactions d'immeubles en bloc.

Nombre DIA « Immeuble » par secteur 2022 à 2024

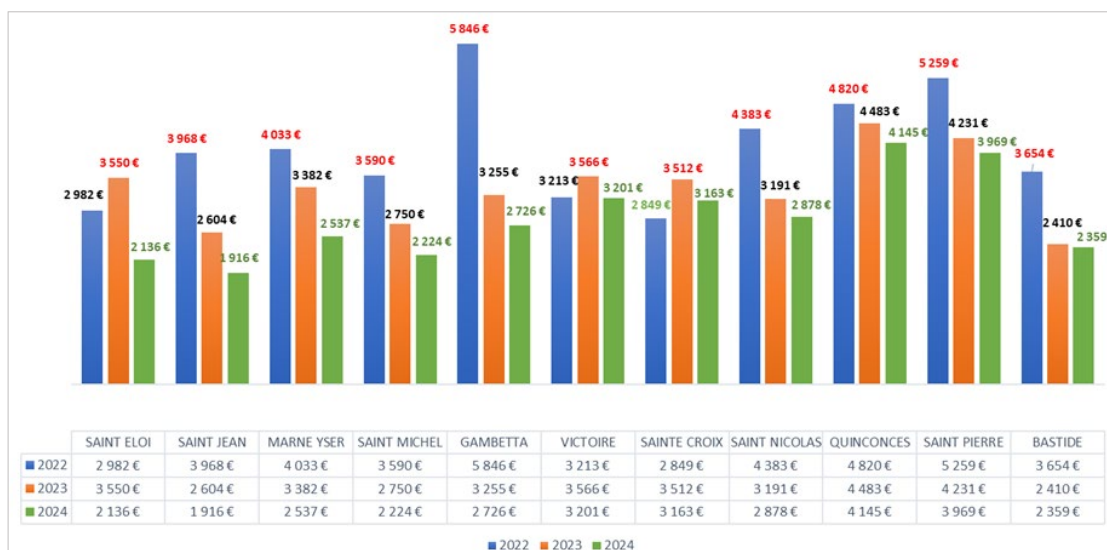


La plupart des quartiers ont connu une baisse du prix médian au m² des immeubles entre 2017 et 2024, avec des baisses particulièrement marquées pour Saint Jean, Gambetta, Saint Pierre et Quinconces.

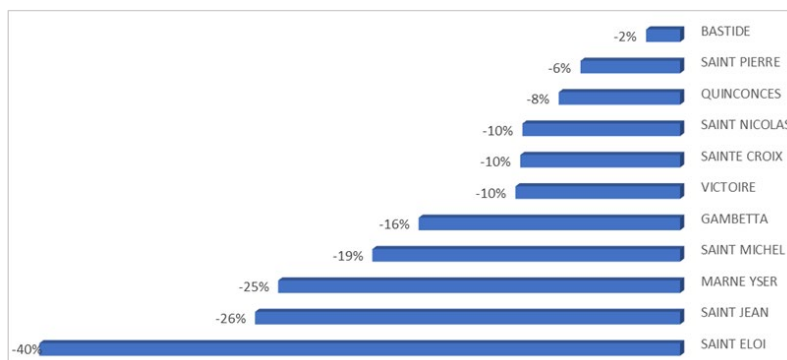
Ainsi, la baisse significative du prix médian des immeubles amorcée sur les 2 dernières années, se confirme pour 2024 sur les 11 quartiers :

- Le quartier Marne Yser, qui a lui connu une forte augmentation du prix foncier, descend sous la barre des 3 000 €/m².
- Les quartier Saint Michel, Saint Eloi voient leur prix au m² médian passer sous la barre des 2 500 €, soit une baisse de - 19% pour St Michel par rapport à 2023 ;
- Le quartier St Jean descend sous le niveau des 2 000 €/m², niveau jamais atteint depuis que nous sommes en veille sur ce secteur.
- Même s'ils restent en tête des quartiers les plus onéreux, les quartiers Quinconces et Saint Pierre voient également leur prix au m² médian baisser, voire passer en dessous des 4 000€/m² en 2024 (respectivement 4 145€ et 3 969€/m²).

Prix médian/m² « Immeuble » 2022 à 2024



Evolution prix médian/m² « Immeuble » 2023/2024

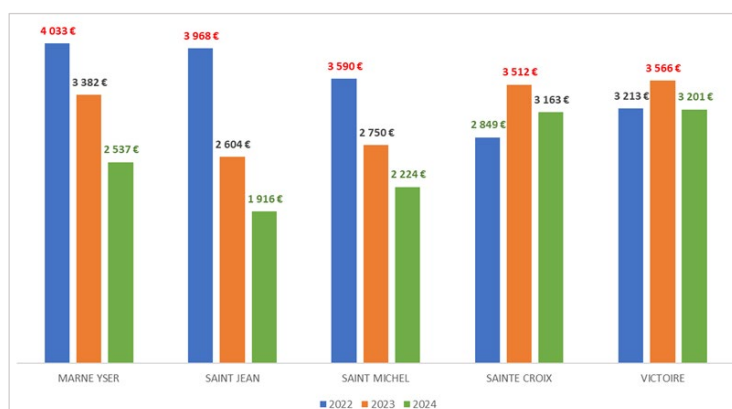


► Zoom sur les DIA « immeubles » des secteurs prioritaires de la concession

Ces 5 secteurs suivent la tendance d'une baisse très significative du prix au m² médian des immeubles avec des baisses particulièrement marquées pour Saint Jean, Saint Michel et Marne-Yser.

Seuls les quartiers Victoire et Sainte Croix sont désormais légèrement au dessus de la barre des 3 000€/m². Le quartier Victoire se retrouve ainsi au même niveau de prix qu'en 2022 et pour un volume équivalent de transactions.

Prix médian/m² « Immeuble » secteurs prioritaires
2022-2023-2024

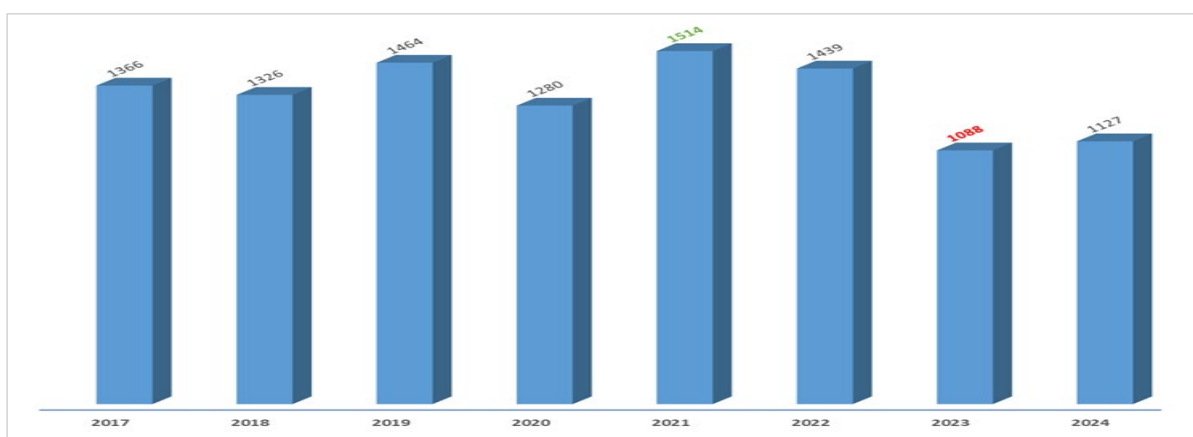


• APPARTEMENTS

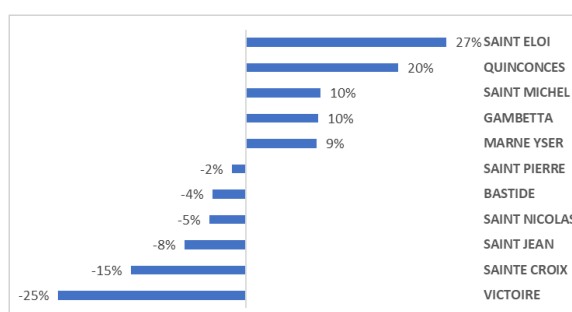
Le nombre de DIA concernant la vente d'appartements a fluctué entre 2017 et 2024, avec des augmentations notables en 2019 et 2021, suivies de baisses significatives en 2020 et 2023.

2024 voit une légère reprise par rapport à 2023 : +4%

Nombre de DIA « Appartement » 2017 à 2024



Evolution du nombre de DIA « Appartement » 2023-2024

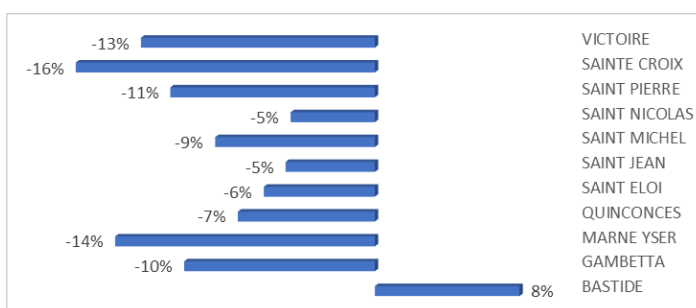


Sur 5 quartiers, le nombre de DIA concernant la vente d'appartements repart à la hausse notamment sur Saint Eloi et Quinconces et dans une moindre mesure Saint Michel, Gambetta et Marne Yser.

Les quartiers Saint Pierre, Bastide et Saint Nicolas accusent une légère baisse, ceux de Saint Jean, Sainte Croix et Victoire une baisse plus importante (entre 8 à 25 %). Le quartier Victoire qui présentait une hausse en 2023, descend sous son niveau de 2021 (qui était de 71 DIA). Concernant les prix, hormis le quartier de la Bastide qui présente une hausse importante de sa valeur médiane (+8%) repassant le seuil haut de 4 000 €/m², tous les autres quartiers connaissent une baisse.

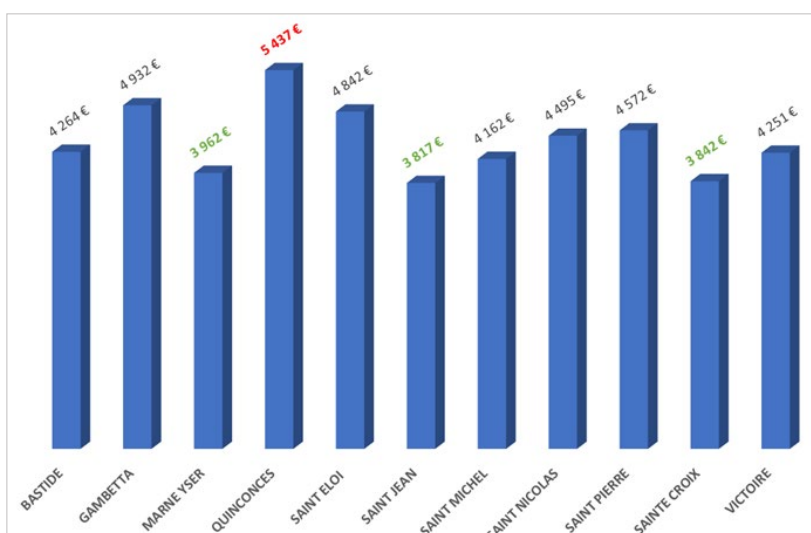
Ces prix médian restent néanmoins élevés, bien au-delà des 4 000€, et frolant les 5 000€/m² pour Gambetta et St Eloi. Seuls les quartiers Marne Yser, Saint Jean, Saint Nicolas, sont en dessous du seuil de 4 000€/m², mais en restent très proches.

Evolution prix médian/m² « Appartement » 2023-2024



On constate une tendance à l'uniformisation des prix là où auparavant des différences notables étaient observées.

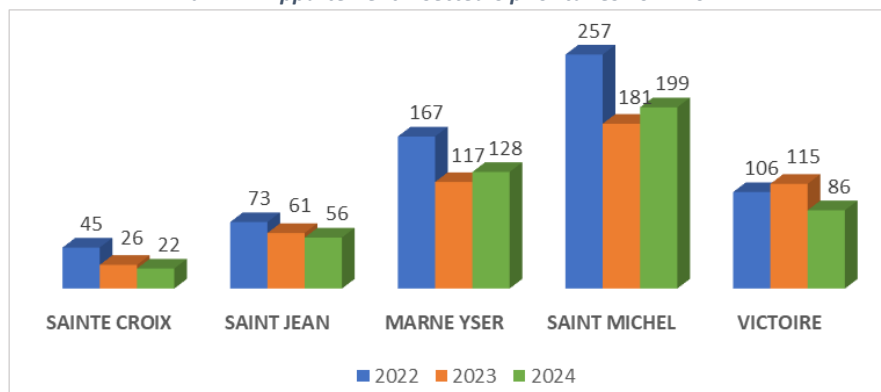
Prix médian/m² Appartement 2024



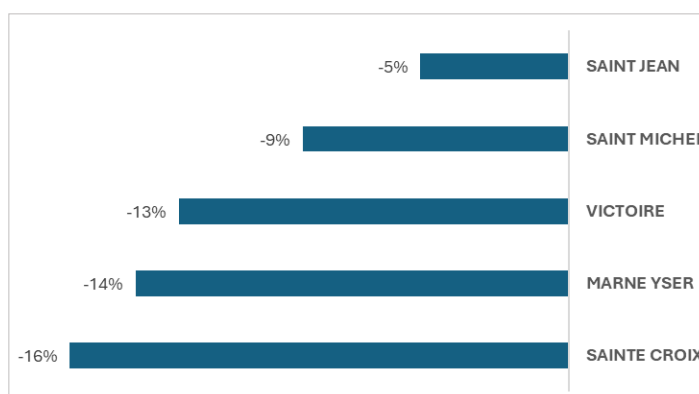
► Zoom sur les appartements des secteurs prioritaires de la concession

En volume de ventes, seuls les quartiers Saint Michel et Marne Yser progressent par rapport à 2023, mais les ventes d'appartement restent très éloignées du volume de 2022. Le quartier Victoire, rare secteur sur lequel le volume de vente s'est accru en 2023, voit une baisse notable des transactions : moins 34% par rapport à 2023, moins 23% par rapport à 2022. La baisse est continue depuis 2022 sur les secteurs Saint Jean et Sainte Croix.

Nb DIA « Appartement » secteurs prioritaires 2022-2024



Evolution prix/m² « Appartement » 2023-2024



Ces secteurs connaissent une tendance baissière, la baisse des prix des appartements se prolongeant en 2024 : de moins 5 % à moins 16 % par rapport à 2023.

Toutes surfaces confondues, ces secteurs ont connu une forte hausse sur la période 2017-2020, avant de connaître une baisse continue à partir de 2022.

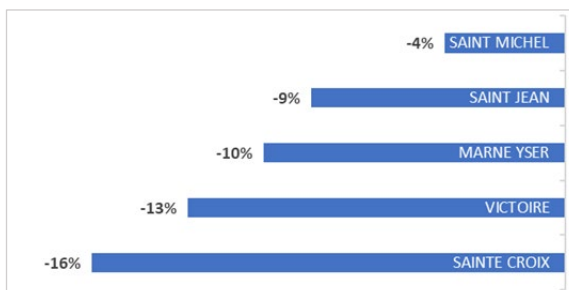
Cette tendance baissière à fin 2024 est particulièrement significative si on la mesure à l'année de référence haute que constitue 2020 affichant alors selon les secteurs une baisse de -15 à -22%. Il est intéressant de noter que sur cette période de 8 ans, le niveau de prix sur le secteur Saint Michel revient à celui de 2017, et que les secteurs Sainte Croix et Marne Yser sont à des prix inférieurs à ceux de 2017.

Secteurs prioritaires	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023 2024	Ecart prix sur 1 an	2020 2024
SAINTE CROIX	3 974 €	4 492 €	4 145 €	4 898 €	4 888 €	4 643 €	4 585 €	3 842 €	-16%	- 743 €	-22%
MARNE YSER	4 149 €	4 384 €	4 375 €	4 810 €	4 810 €	4 979 €	4 611 €	3 962 €	-14%	- 649 €	-18%
VICTOIRE	4 047 €	4 738 €	4 717 €	5 016 €	5 051 €	5 082 €	4 868 €	4 251 €	-13%	- 617 €	-15%
SAINT MICHEL	4 192 €	4 746 €	4 684 €	5 023 €	4 800 €	4 919 €	4 556 €	4 162 €	-9%	- 394 €	-17%
SAINT JEAN	3 386 €	4 151 €	4 158 €	4 422 €	4 362 €	4 386 €	4 011 €	3 817 €	-5%	- 194 €	-14%

Appartements de moins de 30 m²

Evolution prix/m² Appartements < à 30m²

On note une baisse de prix au m² sur ces 5 quartiers dont la plus forte concerne Sainte Croix, mais toujours peu représentatif en terme de volume. La baisse est contenue sur Saint Michel, -4 %.



Appts <30m²	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2020
SAINTE CROIX	4 084 €	3 749 €	4 523 €	5 360 €	5 996 €	5 257 €	5 318 €	4 446 €	-16%	-17%
VICTOIRE	4 924 €	5 537 €	5 800 €	5 496 €	5 977 €	5 969 €	5 349 €	4 650 €	-13%	-15%
MARNE YSER	4 660 €	4 840 €	5 033 €	5 626 €	5 452 €	5 260 €	5 019 €	4 495 €	-10%	-20%
SAINT JEAN	4 760 €	4 803 €	4 509 €	4 868 €	5 263 €	5 000 €	4 834 €	4 409 €	-9%	-9%
SAINT MICHEL	5 078 €	5 297 €	5 387 €	5 575 €	5 732 €	5 500 €	4 673 €	4 478 €	-4%	-20%

Les prix restent encore élevés, dans une fourchette relativement homogène comprise entre 4 400 et 4 550€/m². Ce niveau de prix confirme que les appartements de petites superficies constituent toujours un produit de base très recherché.

Ces prix constituent des références élevées dans le cadre de la fixation judiciaire des prix, d'autant que cette baisse continue n'est toujours pas répercutée par le service du Domaine dans leurs évaluations.

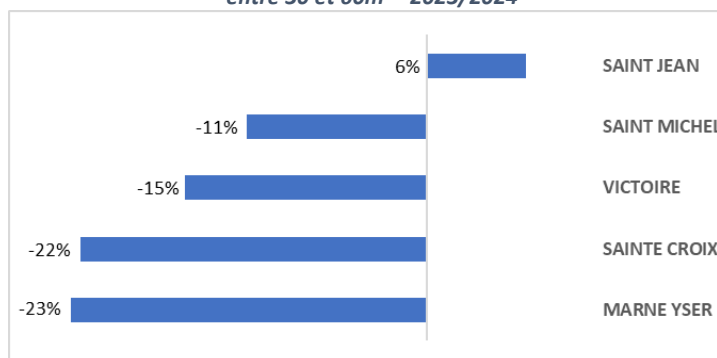
Appartements de surface moyenne entre 30 et 60 m²

Evolution prix médian Appartements entre 30 et 60m² - 2023/2024

Pour les appartements de taille moyenne, la baisse est très significative sur 4 des secteurs prioritaires entre 2023 et 2024.

De façon plus globale les prix ont chuté de 15% par rapport à l'année de référence haute que constitue 2020 voire 20% pour Sainte Croix.

Marne Yser, Victoire et Saint Jean restent néanmoins au dessus des prix 2017.



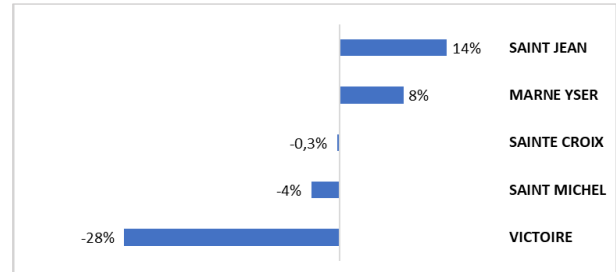
Appts de 30 à 60 m²	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023	2020
MARNE YSER	3 788 €	4 209 €	4 301 €	4 500 €	4 722 €	4 720 €	4 969 €	3 844 €	-23%	-15%
SAINTE CROIX	3 991 €	5 289 €	4 314 €	4 867 €	4 950 €	4 331 €	4 993 €	3 895 €	-22%	-20%
VICTOIRE	3 994 €	4 580 €	4 816 €	4 789 €	4 929 €	5 071 €	4 851 €	4 105 €	-15%	-14%
SAINT MICHEL	4 206 €	4 645 €	4 602 €	4 788 €	4 777 €	4 877 €	4 579 €	4 055 €	-11%	-15%
SAINT JEAN	3 033 €	3 991 €	3 983 €	4 714 €	4 222 €	4 171 €	3 751 €	3 987 €	6%	-15%

Appartements de plus de 60 m²

Evolution prix/m² Appartements > 60m²
2023/2024

Pour ce type d'appartement, la baisse des prix devient considérable, d'autant si on la mesure à l'année de référence 2020. Le secteur Victoire voit ainsi une baisse de plus de 25% sur cette période et Saint Michel une baisse de 17%.

Cette baisse peut être un facteur supplémentaire de la réticence des opérateurs à réaliser des logements de grande typologie.

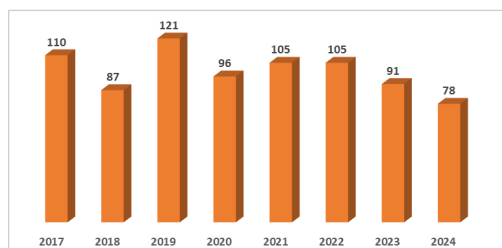


App'ts > 60m²	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023 2024	2020 2024
VICTOIRE	3 813 €	4 256 €	3 248 €	4 243 €	4 512 €	4 271 €	4 337 €	3 122 €	-28%	-26%
SAINT MICHEL	3 762 €	3 729 €	4 340 €	4 643 €	4 165 €	4 384 €	4 012 €	3 863 €	-4%	-17%
SAINTE CROIX	3 256 €	3 651 €	4 007 €	4 991 €	4 304 €	3 492 €	3 288 €	3 277 €	0%	-34%
MARNE YSER	3 759 €	4 126 €	3 927 €	3 969 €	3 666 €	4 169 €	3 300 €	3 574 €	8%	-10%
SAINT JEAN	3 278 €	3 570 €	3 726 €	3 829 €	4 253 €	4 110 €	3 080 €	3 508 €	14%	-8%

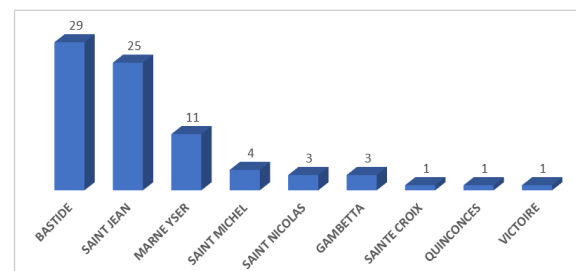
• MAISONS INDIVIDUELLES

Le volume des ventes de maisons individuelles se maintient, même si l'on note une très légère baisse par rapport à l'année 2023, les quartiers Bastide et Saint Jean restant les plus dynamiques, ce type de bien étant beaucoup plus présent sur ces 2 secteurs.

Evolution nombre DIA « Maison » depuis 2017



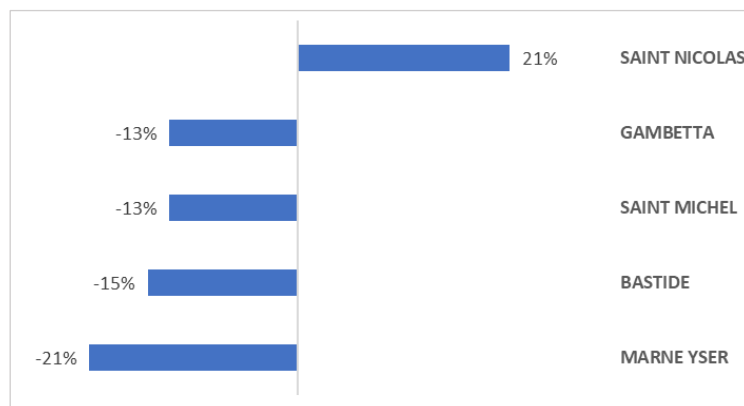
Nombre DIA « Maison » 2024



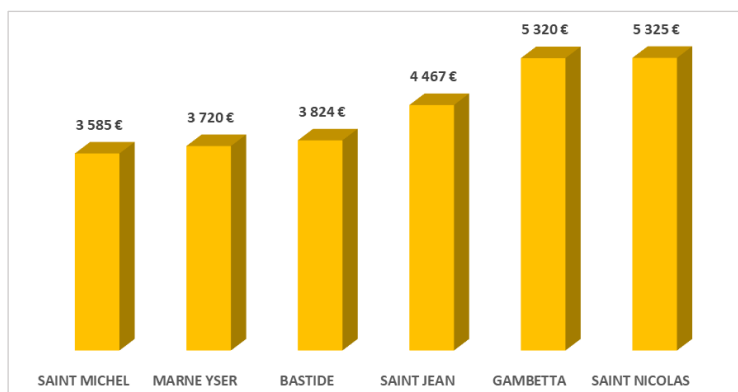
Si, sur Saint Jean le prix médian au m² reste stable, il n'en est pas de même sur Bastide où l'on note une baisse de 15 %. On peut également souligner que la surface médiane d'une maison a nettement diminué depuis 2017 : elle a perdu près de 20 m² (de 110 m² à 91 m² pour Bastide, de 120 à 99 m² pour Saint Jean).

Les secteurs Saint Pierre et Saint Eloi ne figurent pas sur le graphique ci-dessus ce type de bien, rare sur ce secteur ne faisant l'objet d'aucune transaction en 2024.

Evolution prix/m² médian 2023/2024



Prix/m² médian « Maisons » 2024



On note 3 tranches de prix très différenciées : entre 3 600 et 3 800€/m² sur Saint Michel, Marne-Yser et Bastide, près de 4 500€/m² sur le secteur Saint Jean, et autour de 5 300€/m² pour les secteurs Gambetta et Saint Nicolas.

Les quartiers St Eloi, St Pierre, Victoire, Quinconces et Ste Croix sont absents du graphique ci-dessus faute de ventes sur l'année 2024 ou de façon très minime et donc peu représentative pour être exploitées.

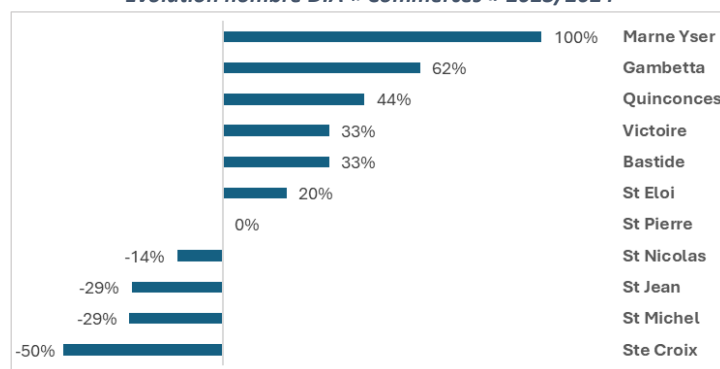
• ANALYSE DES DIA « LOCAUX PROFESSIONNELS-COMMERCE »

Le nombre de DIA sur les locaux commerciaux et professionnels a augmenté de façon globale de 18 % par rapport à 2023.

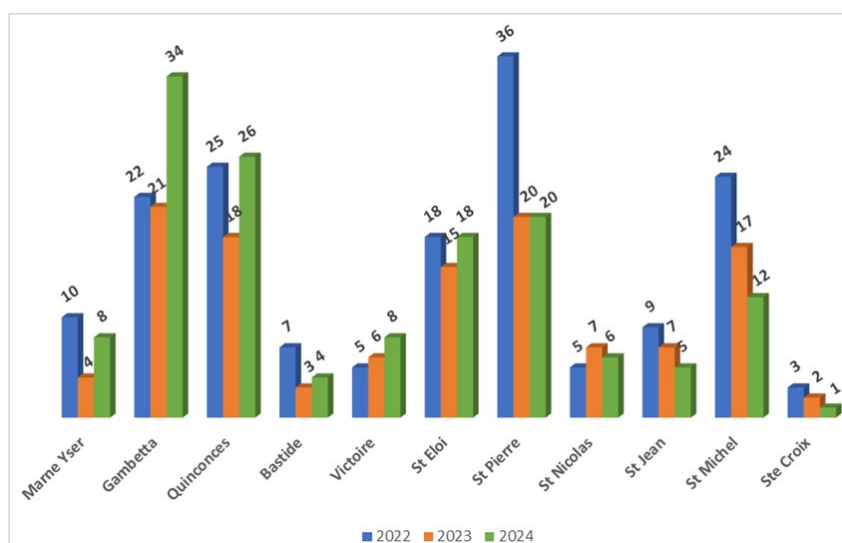
L'analyse quartier par quartier fait néanmoins apparaître des évolutions très différenciées :

- Gambetta et Quinconces connaissent la plus forte progression significative par rapport à 2023, respectivement 62% et 44%, les transactions sur le secteur Gambetta étant en hausse de près de 55% par rapport à 2022 ; sur Quinconces, le nombre de transactions est quasi égal à celui de 2022, mais cette hausse est à mettre en lien avec une baisse très significative du prix médian (-32%) sur cette même période.
- le nombre de transactions stagne sur Saint Pierre et Saint Eloi
- la baisse est très significative sur Saint Michel accusant -29%

Evolution nombre DIA « Commerces » 2023/2024



DIA « Commerces » 2022-2023-2024



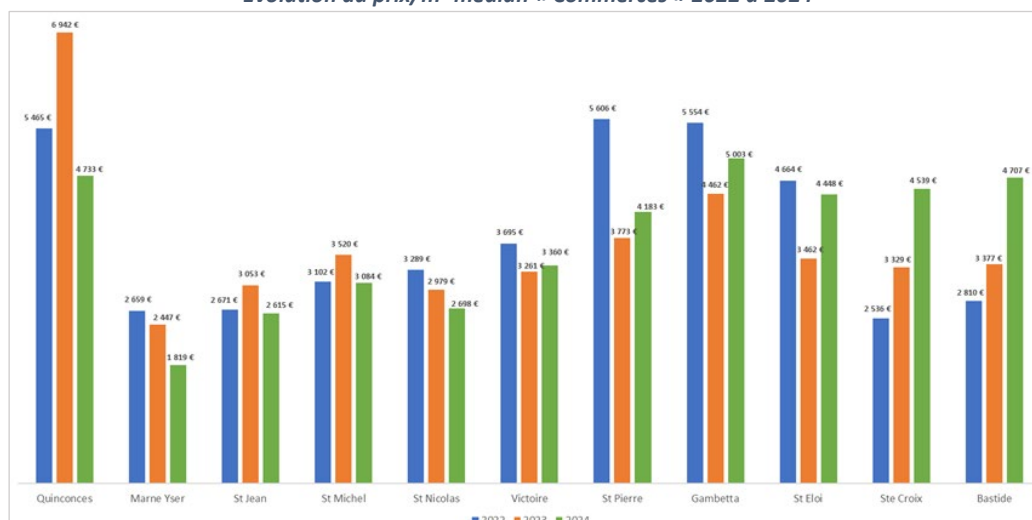
Avec un prix médian de 5 000€/m², c'est le secteur Gambetta qui se place en tête, au-devant du quartier Quinconces qui connaît une baisse magistrale : -32%.

Saint Pierre repart à la hausse, mais reste bien en deçà de son niveau de 2022, contrairement à Saint Eloi qui s'en rapproche.

Sur Marne Yser, le prix médian descend largement en dessous des 2 000€/m² et constitue l'unique secteur où les transactions sont inférieures à ce seuil.

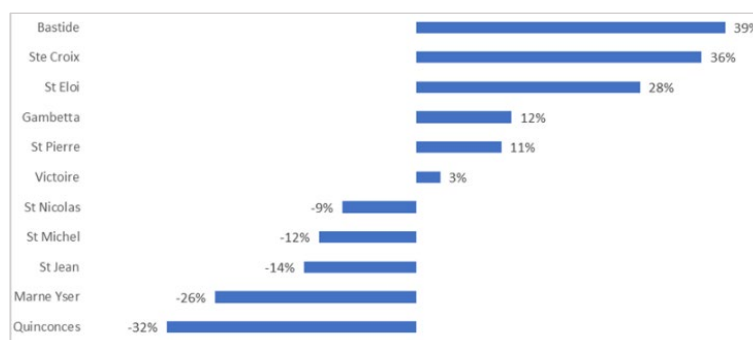
Les secteurs Bastide et Sainte Croix sont écartés de cette analyse au regard du faible volume de transactions.

Evolution du prix/m² médian « Commerces » 2022 à 2024

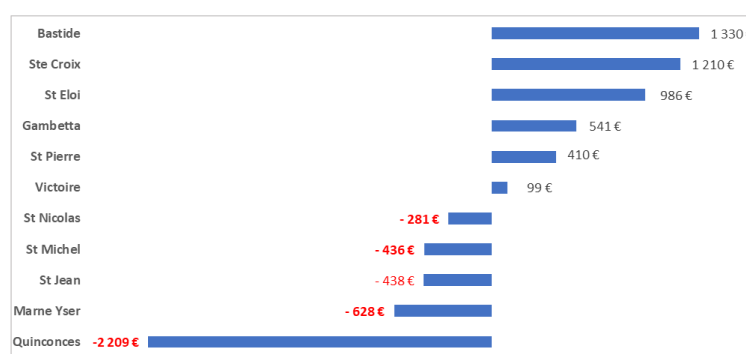


Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-Imc1110377-DE-1-1
Date de réception en préfecture : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025

Evolution du prix/m² médian « Commerces » 2023-2024



Ecart de prix/m² « Commerces » 2023-2024



► Zoom sur les locaux à destination d'hébergements hôteliers :

En 2024 nous avons poursuivi notre veille sur les DIA portant sur les biens à destination d'hébergement touristique en lien avec les projets examinés en Conseil programmatique.

Nous avons pu recenser 12 biens majoritairement situés sur le quartier Gambetta d'une surface médiane de 63 m², le plus petit local ayant une superficie de 15m². Il s'agit pour moitié de biens dont les acquéreurs projettent une transformation en hébergement touristique, pour autre moitié, de bien déjà sous cette destination.

La valeur médiane de ces biens est de 5 600 €/m².

Cette valeur est de 14 à 25 % supérieure à la valeur médiane relevée pour les appartements et de 12 à 108 % supérieure pour les locaux commerciaux en fonction des quartiers.

Ainsi, sur Gambetta, secteur sur lequel sont présentes 7 des 12 transactions (dont 4 HH préexistants), la valeur médiane d'un local destiné à de l'hébergement touristique est de 5 688 €/m², quant il est 5 003 €/m² pour un commerce « classique » et de 4 932 €/m² pour un appartement.

Quelques exemples



62-68 rue Leyteire

2857 €/m² pour 77 m² - local commercial sur trois niveaux dont 1 niveau de cave, le RDC ayant été entresolé.



79 cours de l'Argonne

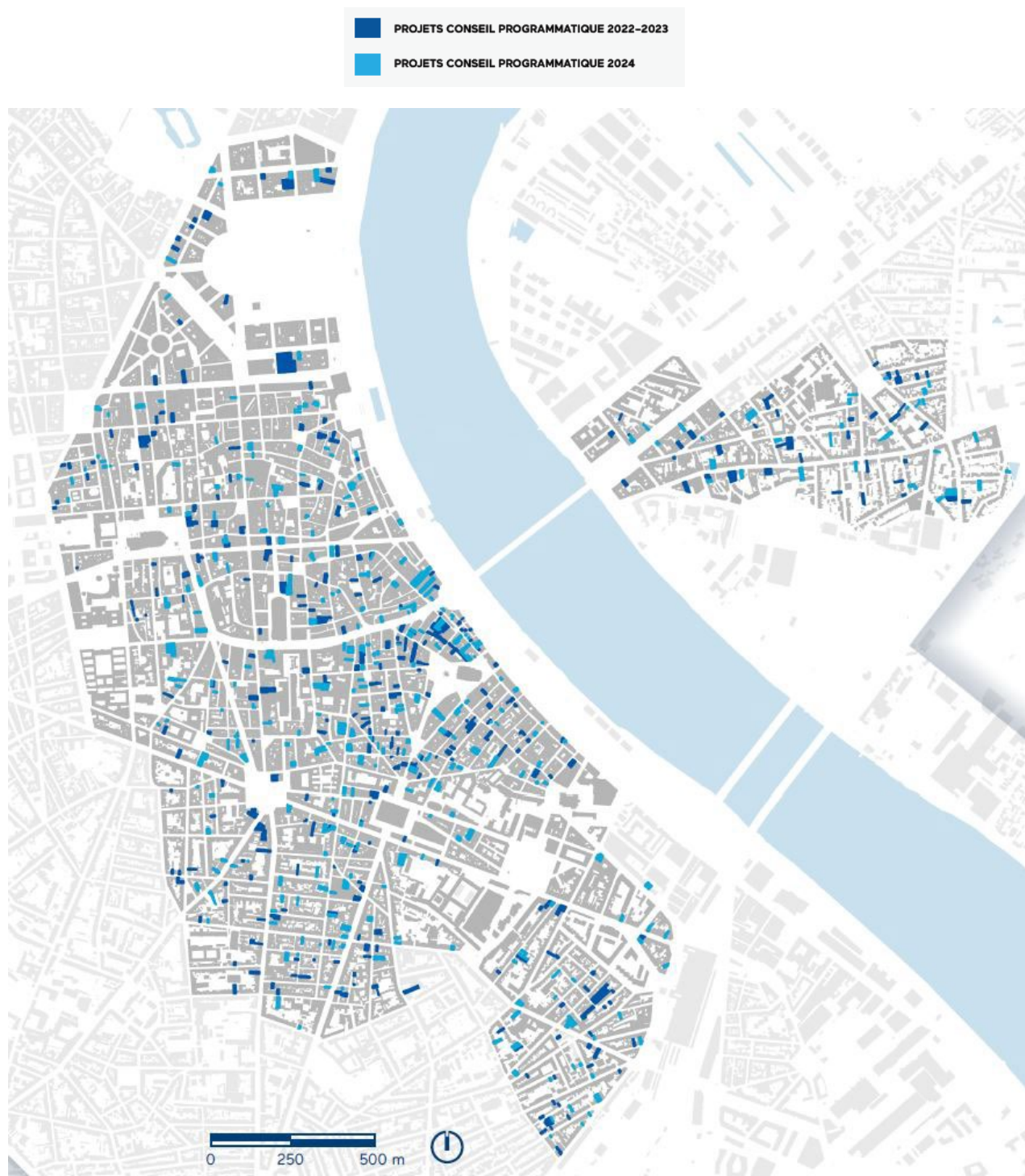
Local commercial de 35 m² - 5057 €/m²
Nous pouvons noter que vraisemblablement, les locaux en RDC situés de part et d'autre ont également mutés...

ADRESSE	SURFACE UTILE	VALEUR M ²	USAGE	PRIX DE VENTE	QUARTIER	TYPE MEUBLÉ
32 rue des Remparts	80	5688€	Commercial	455 000€	GAMBETTA	HH avec autorisation en cours
27 rue des Trois Conils - lot 16	45	5513€	Commercial	250 000€	GAMBETTA	HH avec autorisation refusée
8 rue de la Boétie - lot 16	27	5469€	Commercial	148 000€	GAMBETTA	HH existant
10 rue Guiraud - lot 3	15	6089€	Commercial	90 000€	GAMBETTA	HH existant
6 place Gambetta - lots 1 à 4	269	8947€	Commercial	2 500 000€	GAMBETTA	HH existant
33 rue Montbazou - lots 1358 ; 1859 ; 1360	180,7	6487€	Mixte	1 230 561€	GAMBETTA	HH existant
10 rue Toulouse Lautrec	110	5159€	Mixte	567 500€	GAMBETTA	HH projeté
11 rue de la Porte Basse - lot 5	36	5944€	Habitation	214 800 €	SAINT ELOI	HH avec autorisation en cours
8 rue de la Porte Basse - lots 16,17,8	70,69	6018€	Commercial	440 000€	SAINT ELOI	HH existant
62-68 rue Leyteire - lot 2	77	2857€	Commercial	220 000€	SAINT MICHEL	HH avec autorisation en cours
16 rue du Cloître - lot 1	55,14	4644€	Commercial	260 000€	SAINT MICHEL	HH existant
79 Cours de l'Argonne - lot 7	35	5057€	Commercial	177 000€	SAINT NICOLAS	HH projeté

A.2 - Le conseil programmatique

- **L'activité**

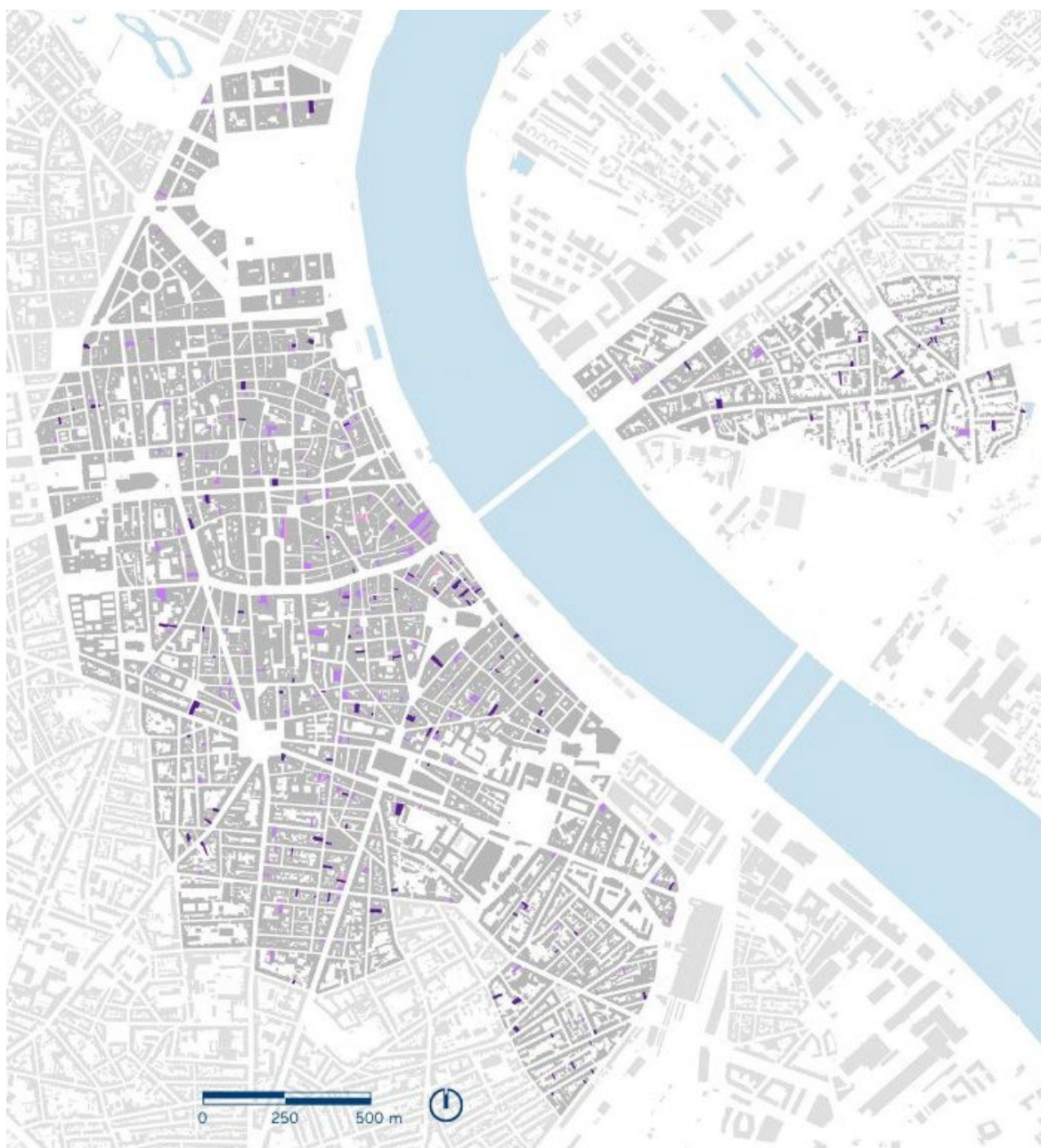
La commission exerce une veille renforcée sur la qualité de l'offre résidentielle ainsi que sur la diversification de l'offre via le conventionnement en rappelant et veillant à l'application de la servitude de diversité sociale inscrite au PLU et depuis juillet 2022 au règlement du SPR. Elle exerce également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



Sur l'année 2024 :

- **19 Conseils programmatiques** ont permis d'échanger sur les projets
- **419 avis rendus** portant sur 358 immeubles,
- **183 projets/dossiers** faisait l'objet d'un **premier examen** portant sur 192 immeubles différents pour un total de 267 logements projetés en réhabilitation et/ou construction, les observations réalisées menant à réduire à 201 le nombre de logements projetés.

Ainsi, sur la totalité des projets examinés, qui portaient sur 476 logements en état des lieux, la commission a préconisé la production de 447 logements au lieu des 532 proposés, du fait de la préconisation d'une plus grande variété de typologies et de surfaces plus confortables ;



PROJETS EXAMINÉS EN 2024

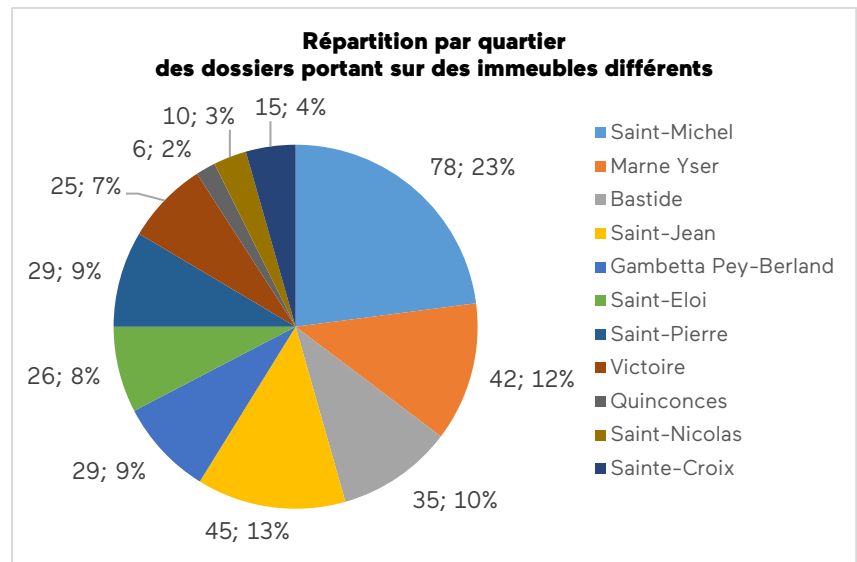
- IMMEUBLES ET MAISONS INDIVIDUELLES
- LOTS ISOLÉS ET ENVELOPPES
- AUTRE

• 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, UP 1 et UP2, étant soumis au règlement Ville de Pierre : 62 % des dossiers examinés se situent en secteur PLU (dont 7% en OIN), 38 % en SPR.

3 quartiers, également secteurs prioritaires de la concession, sont particulièrement dynamiques en terme de projet sur 2024 :

- Saint Michel avec 78 immeubles (138 logements et 9 HH en projet),
- Saint Jean avec 48 immeubles (49 logements et 5 HH en projet),
- Marne Yser avec 44 immeubles (89 logements et 2 HH en projet).

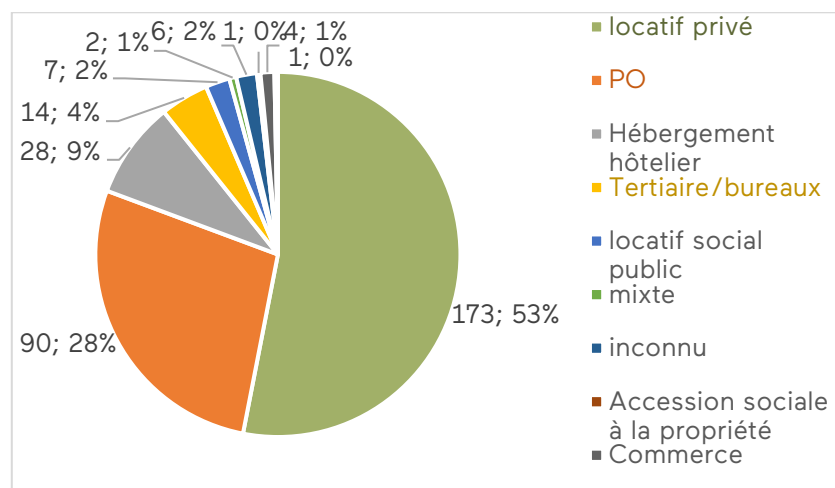


• Typologie des projets

La diminution du nombre de projets globaux se confirme ainsi par rapport à 2023. La plus grande partie des projets examinés en 2024 concernent en effet des lots isolés (38%) ; viennent ensuite, pour un quart des dossiers, les projets portant sur des immeubles dans leur globalité ou sur plusieurs lots au sein d'un même immeuble auquel on peut rajouter les projets portant sur les maisons individuelles (16%) essentiellement examinées pour 2 motifs : la vérifications des règles d'habitabilité et la destination in fine de ces maisons, un nombre croissant étant dans les faits destinées au co-living pour de l'hébergement étudiant notamment.

Plus de 50% des adresses examinées sont destinées à l'investissement locatif (173 immeubles pour 366 logements projet).

Cette part est néanmoins moins importante que sur la période allant de juillet 2022 à fin 2023 où elle était de 62%. Cette baisse est sans doute en mettre en parallèle avec le fléchissement des transactions immobilières.



Viennent ensuite - 28%- les projets portés par des propriétaires occupants (90 immeubles différents pour 82 logements en projet).

Enfin, un peu moins de 10% des adresses examinées, soit 28 immeubles, concernent les hébergements hôteliers. Cette petite part de dossiers en nombre d'immeubles, représente néanmoins la production de 55 hébergements. Issus de 46 locaux différents déclarés au cadastre : 20 en logements et 26 en locaux professionnels, cette production souligne également une perte de locaux professionnels et une 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 apparaît avoir découragé la transformation de logements en hébergements touristique pour des acteurs peu aguerris, un autre écueil est désormais la transformation de locaux professionnels en ce type d'hébergements, 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 laissant présager des conditions d'occupation très peu qualitatives (problème d'éclairage et de ventilation essentiellement).

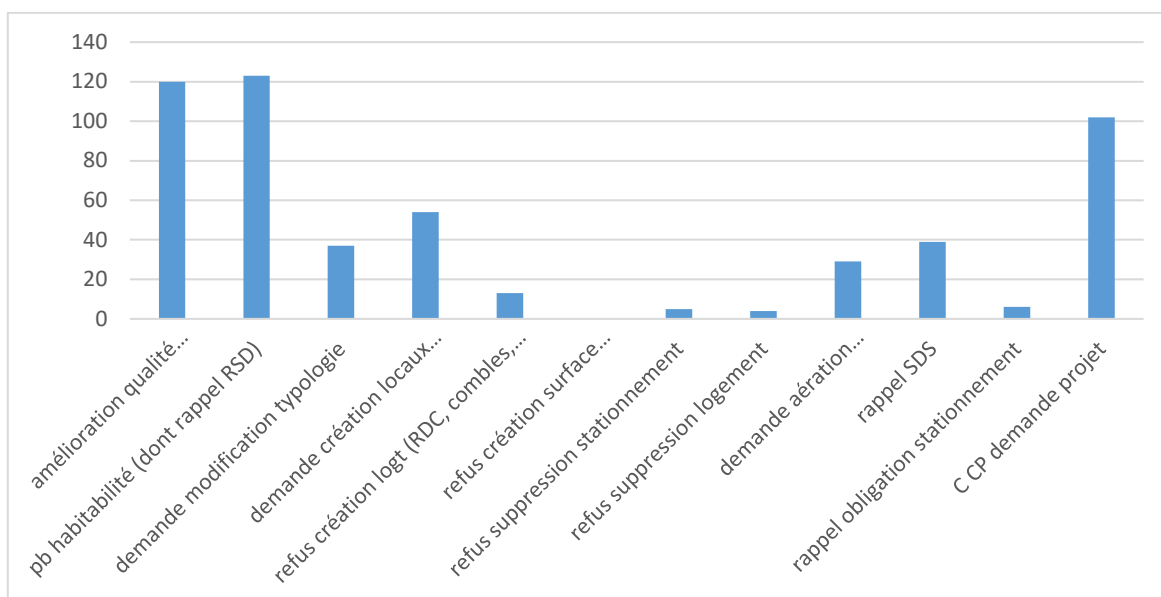
Par ailleurs, est observé concomitamment un accroissement du nombre de changement d'usage de logement en locaux d'activité, qui au regard des modifications réalisées apparaissent comme des changements d'usage supprimant pour un temps long autant de logements existants.

- **Les tendances**

Les préconisations portent toujours pour près de la moitié sur des modifications ayant trait à l'amélioration de l'habitabilité et du confort d'usage. Près 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, près de 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 10% des projets.

Sur les 358 adresses examinées en CP, 27 ont fait l'objet de multiples observations témoignant de problématiques à l'échelle de l'immeuble et de la nécessité d'une réhabilitation plus globale que ce qui était envisagé par les pétitionnaires.



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

La part de projets examinés en avis préalable est de plus en plus faible : seulement 14 dossiers ont été examinés en avis préalable.

De nombreux opérateurs professionnels comme des porteurs de projet plus occasionnels n'ont quasi systématiquement plus aucun problème avec le fait de pas respecter les réglementations en vigueur et/ou ne voient pas l'intérêt des préconisations qui sont faites, leur seul guide étant une logique financière.

Nous souhaitons également faire un focus sur les conditions de la mise en œuvre de la Servitude de Diversité Sociale (SDS) :

Au regard des travaux prévus ou à réaliser selon les problématiques d'habitabilité rencontrées, 16 dossiers nouvellement examinés en 2024, comptabilisant 117 logements en projet, relevaient de l'application de la SDS, soit un potentiel de 8 logements conventionnés in fine.

7 de ces dossiers ont fait l'objet du dépôt d'une autorisation en 2024 et pour 3 de ces dossiers, représentant un potentiel de 3 logements conventionnés, les autorisations d'urbanisme ont été accordées sans que la SDS ne soit appliquée, les dossiers d'autorisation étant de simples DP portant sur l'enveloppe alors que ces 3 immeubles nécessitaient de façon certaine des travaux globaux de réhabilitation.

Aucun de ces 3 dossiers n'a fait l'objet d'un échange avec inCité en vue du montage d'un dossier ANAH, ni d'un protocole d'engagement.

Ce comptage met en relief différentes difficultés quant à l'application de la SDS :

- le maigre contenu des autorisations d'urbanisme, dont l'objet et le contenu ne reflètent pas le plus souvent l'ampleur des travaux entrepris et le nombre de logements concernés, rend difficile dans la majorité des cas l'application stricto sensu de cet aspect réglementaire
- l'absence de dispositif de « traçage » de ces dossiers depuis l'autorisation jusqu'à leur livraison ne permet pas de vérification de la réelle mise en place d'un conventionnement et ce d'autant plus suite à la non-reconduction d'un dispositif animé pour les propriétaires bailleurs. Les opérations animées, dont inCité était également animateur, permettait un encadrement plus continu des projets relevant de la SDS.
Les multiples rappels réalisés dans le cadre du conseil programmatique comme de la veille foncière ne sont pas suffisants et la mise en place d'une sanction ad hoc le cas échéant, qui pourrait être la non-délivrance de la DAACT apparaîtrait plus efficiente pour les pétitionnaires qui déclarent réaliser un conventionnement dans la notice de l'autorisation mais « oublie » ensuite de conventionner auprès de l'ANAH que ce soit avec ou sans travaux
- les stratégies d'évitement sont multiples, la plus usuelle étant celle d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme par un opérateur portant sur des travaux très restreints d'enveloppe, parallèlement à la mise en place d'une copropriété, chacun des acquéreurs, déposant ensuite, ou pas, une autorisation pour son seul lot.

Un travail transversal est à mener avec différents services de Bordeaux Métropole afin d'examiner les conditions de partage de l'information et d'un dispositif plus efficient à toutes les étapes d'un dossier, étant rappelé que les dispositions du PLU s'appliquent même en l'absence d'autorisation d'urbanisme (cf. Guide sur les dispositions opposables du PLU-MCTRCT 2020). Un échange est également à prévoir avec les services de l'Etat instruisant

les autorisations d'urbanisme dans le secteur OIN qui se superpose au périmètre de la concession.

Enfin nous avons été confrontés de nouvelles fois à la question de l'impossibilité réglementaire de changer de destination de la surface de plancher « habitation » existante (en lien avec la délibération de 2017 portant sur les hébergements hôteliers) et ce même si les locaux en question ne se prêtent pas à l'habitation tels que anciens locaux d'activité transformés en logements, ou locaux ne permettant pas les qualités d'habité attendues, le plus souvent en RDC (mono orientation sur rue, très petites superficies, encaissement, mauvaises conditions d'éclairage et de ventilation, promiscuité entre logements ou entre logements et locaux résidentiels ...), ce qui restreint toute évolution pérenne de tels locaux en des locaux non destinés à de l'habitation à long terme.

En parallèle, possibilité est offerte de pouvoir transformer un logement en hébergement touristique via un dispositif de compensation, et ce alors qu'un « marché de la compensation » s'est organisé, privant durablement, et possiblement définitivement l'hyper centre de logements de qualité.

Ces 2 dispositifs côte à côte questionnent la cohérence de l'intervention sur le centre-ville de Bordeaux

/L'importance des outils de traitement

L'exercice de cette mission dans le cadre de 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 s'est affirmée et permet de suivre de façon plus réactive les dossiers et d'échanger au mieux avec le service du droit des sols et notamment l'instructeur référent dédié au conseil programmatique afin d'optimiser les temps de réunions. L'accès au détail des avis rendus au fil de l'instruction des dossiers permettrait de débloquer certaines situations avec les porteurs de projet.

Le centre permis de louer/ permis de diviser a sollicité plusieurs fois le Conseil programmatique dans le cadre de permis de diviser. La réglementation fixant les conditions de délivrance d'un permis de diviser, et les délais courts de traitement rendent néanmoins difficile tout travail tendant à faire évoluer un projet où à refuser un permis de diviser. Un travail en trio, associant plus étroitement le droit des sols, est également à mener.

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.

140 immeubles dont 122 avec des programmes de travaux sur logements, regroupant 542 logements au cadastre et 593 logements à l'état des lieux faisaient l'objet d'une DUP ORI active avec programme obligatoire de travaux 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 66 logements au cadastre 90 logements à l'état des lieux
DUP du 03/06/2021 8 immeubles 70 logements au cadastre 75 logements à l'état des lieux	DUP du 05/04/2022 7 immeubles 41 logements au cadastre 44 à l'état des lieux

La DUP du 07/06/2013 concernant les îlots Faures-Gensan et Fusterie étant aujourd'hui éteinte, la présente note se concentrera sur les DUP actives.

● AVANCEMENT DES DUP ORI AU 31 12 2024

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

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)

La maîtrise de l'immeuble 3 rue de la Fusterie (ancien hôtel des Salinières), validé en Comité de suivi de la concession, et le jugement fixant l'indemnité d'expropriation a été rendu le 23 /01/2025. L'acte de quittance sera signé courant juin 2025, permettant à Incité de prendre possession de l'immeuble dans l'attente de la fixation judiciaire du prix

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

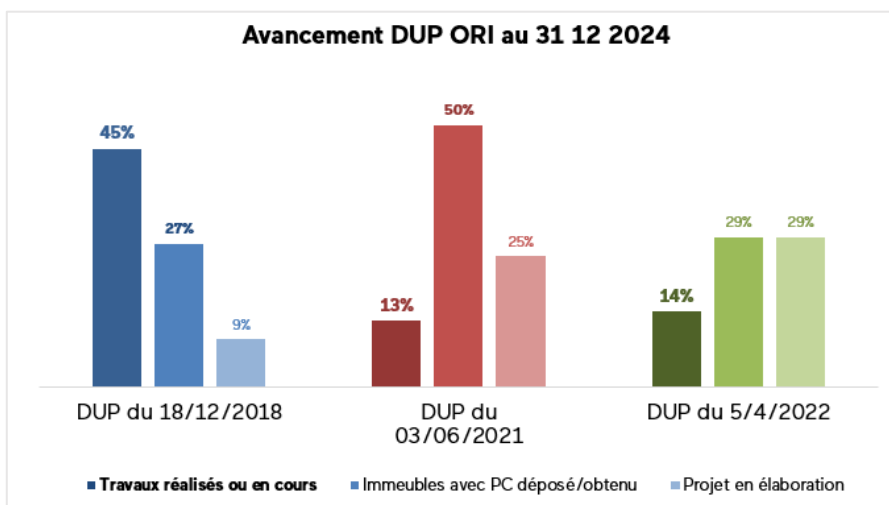
La **DUP du 18/12/2018** a été prorogée de 5 ans supplémentaires en 2023 ce qui doit permettre d'assurer la réhabilitation des immeubles concernés ou leur maîtrise en cas de propriétaires défaillants.

La mise en œuvre de la **DUP ORI du 05/04/2022**, s'est poursuivie avec la tenue de l'enquête parcellaire du 16/09 au 02/10/2024.

→ **L'avancement global** (travaux réalisés/en cours + autorisations urbanisme obtenues) sur ces 26 immeubles est de **64%** :

- **7 immeubles regroupant 32 logements en projet** (54 à l'état des lieux) avec des travaux réalisés ou en cours soit 27% de réalisation
- **9 immeubles regroupant 58 logements en projet** (74 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 5 immeubles représentant 22 logements en projet (39 en état des lieux).



→ **Les situations bloquées ou en instance : 4 immeubles (41 logements EDL) sont considérés en situation de blocage à fin 2024**

- 2 de ces situations concernent des immeubles faisant l'objet d'une procédure particulière : un immeuble dont le propriétaire a exercé son droit de délaissement à l'été 2024 et un autre immeuble dont la maîtrise est en cours ; l'ordonnance d'expropriation a été prise le 11/06/2024. La maîtrise de ces biens, projetée pour 2026, permettra in fine leur déblocage.
- un immeuble dont la revente par l'actuel propriétaire et détenteur d'un permis de construire pour sa complète réhabilitation n'a pas abouti. Des échanges sont actuellement en cours entre ce propriétaire et un potentiel nouvel acquéreur que nous avons par ailleurs rencontré;
- la dernière situation concerne un immeuble de la DUP ORI 2022, le programme de travaux portant uniquement sur d'importantes façades/ héberges non traitées depuis des années et contiguës à d'autres immeubles eux aussi en obligation de travaux. Des échanges sont aussi en cours en vue d'une mutualisation des moyens entre les différentes propriétés au regard des contraintes d'accès et dans l'objectif de réduire les coûts d'intervention pour chacun.

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

- **4 immeubles** en monopropriétés, 2 dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement, (71 cours de l'Yser et 57 rue Lafontaine), et 2 autres dans le cadre d'une préemption : le 41 rue Paul Louis Lande acquis tout début 2023 à la suite d'une préemption engagée en avril 2020 et le 39 rue Paul Louis Lande dont la préemption au prix a été engagée en 2024.
A ces 4 immeubles viendront se rajouter les **2 immeubles** évoqués plus haut, l'un dans le cadre d'une procédure d'expropriation, l'autre suite à l'exercice du droit de délaissement
- **7 lots** (hors lots en expropriation direction en vue de leur démolition), dont 4 en 2024, ont été acquis au sein de 3 copropriétés différentes, suite à l'exercice du droit de délaissement pour 5 d'entre-eux et à la mise en place d'une procédure d'expropriation pour les 2 lots acquis en 2024, la fixation du prix ayant pu être conclue à l'amiable.

Plusieurs procédures contentieuses sont engagées par différents propriétaires concernant ces 3 DUP ORI:

- **DUP ORI 2018** : À la suite de l'arrêté préfectoral du 09/11/2023, prorogeant la DUP pour 5 ans, un propriétaire d'un immeuble inclus dans la DUP a dans un premier temps déposé un recours gracieux auprès de la Préfecture au premier mois de 2024 tendant au retrait de cet arrêté. À la suite du rejet implicite de la demande, ce propriétaire a déposé une requête en annulation de l'arrêté de prorogation le 15/05/2024. Il est à noter que ce même propriétaire a exercé son droit de délaissement.
Par ailleurs, le propriétaire de l'un des lots à démolir acquis par voie d'expropriation a attaqué l'arrêté de cessibilité. Celui-ci a été débouté et a fait appel de la décision. La cour d'appel a rejeté sa demande le 11/03/2025.
- **DUP ORI 2021** : 2 procédures ont été 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. Le requérant a fait appel de la décision.

- **DUP ORI 2022** : 2 propriétaires ont déposé un recours à l'encontre de la DUP. À la suite de la délivrance du PC répondant au programme de travaux, cette procédure s'est conclue par un désistement acté le 09/09/2024. Concernant la seconde procédure, Fin 2024, le tribunal a rejeté fin 2024 la requête en annulation et condamné cet autre propriétaire à verser à INCITE une somme au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

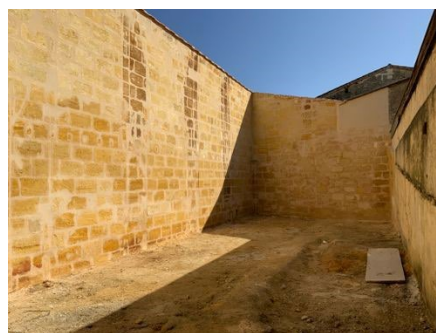
inCité a poursuivi jusqu'à fin 2023 dans le cadre de l'OPAH RU CD, le suivi et l'accompagnement de 4 copropriétés faisant l'objet d'un programme de travaux obligatoires sous DUP ORI.

A fin 2023, les financements mobilisés dans le cadre de l'OPAH RU CD devaient permettre à 2 copropriétés d'engager les travaux au 1^{er} semestre 2024. Cet engagement a été effectif pour l'une d'entre elles. L'autre copropriété situé au 68 rue Kléber a différé l'engagement des travaux dans l'attente de la mise en place de financements complémentaires par certains propriétaires. Sur cette copropriété, les travaux de démolition à charge de la concession ont été menés à bien par inCité et achevés toute fin 2023.



AVANT

Un corps de bâtiment transformé en 5 logements impropre à l'habitation



APRES DEMOLITION

A venir une cour jardin partagée et des locaux résidentiels en fond de parcelle

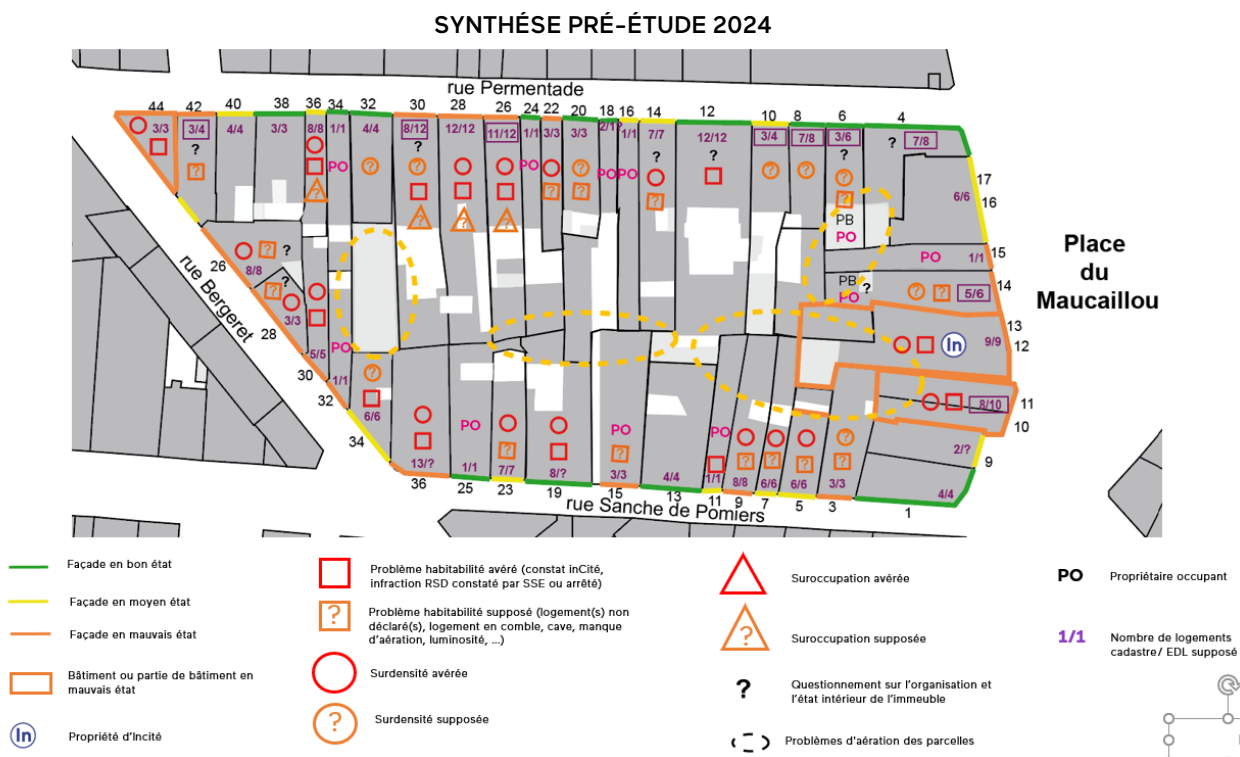
Pour les 2 autres copropriétés, bénéficiant d'un permis de construire délivré, les dossiers ont été suspendus à la mise en place de la nouvelle OPAH CD qui a pris le relais au printemps 2024. Pour ces immeubles, des échanges sont en cours en vue de différentes évolutions du projet et doivent ou font l'objet de permis de construire modificatifs.

L'interruption du dispositif spécifique d'aide aux copropriétés, le temps long du montage des dossiers de financement et de leur validation, l'absence de dispositif de préfinancement des aides mobilisées ralentissent considérablement les calendriers de travaux, accentuant dans la durée les difficultés financières que peuvent rencontrer les propriétaires, susceptibles plus enclins alors à faire valoir leur droit de délaissement.

De façon plus générale, un dispositif d'accompagnement financier spécifique apparaît 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.

● UNE ETUDE EN COURS

Suite à la présentation de l'étude préalable réalisée sur l'îlot Maucaillou/Permentade/Bergeret/Sanche de Pomiers lors du Comité de suivi du 07/11/2024, mettant en évidence les profonds dysfonctionnements de cet îlot, la collectivité a validé l'engagement de visites approfondies des immeubles pouvant mener in fine à des programmes de travaux obligatoires. Les visites sont engagées au 1^{er} trimestre 2025.



B.2 - Lutte contre l'habitat indigne

→ Une année de transition

La lutte contre l'habitat indigne est un sujet transversal à toutes les actions menées dans le cadre de la concession. Cette mission a connu en 2024 des évolutions dans son organisation suite à la mise en place en 2023 au sein de la Direction de l'Habitat et de la politique de la Ville d'un pôle habitat indigne.

La commission de juillet 2023 avait ainsi 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 avait été l'occasion d'échanger collectivement sur les enjeux qui nous lient et nos missions respectives et de parler des points de blocage.

La **commission LHI** s'est réunie 4 fois en 2024, dans des configurations donc différentes, la mise en place de l'ordre du jour et le compte rendu de cette commission étant toujours assurée pour les 3 premières par inCité. La 4^{ème} instance de l'année, en novembre 2024 a vu la mise en place effective de la **Commission technique de lutte contre l'habitat indigne** associant différents partenaires, CAF, DDTM, ... ainsi que des services de la Ville dont le CCAS. Elle fut

quasi exclusivement consacrée à la mise en place de cette nouvelle instance et aux questions de méthodologie.

InCité participe activement à la proposition d'ordre du jour, d'une part en réalisant régulièrement des signalements dans la cadre de la veille foncière ou du conseil programmatique, d'autre part en prenant connaissance des arrêtés qui lui sont adressés (depuis 2022 quasi exclusivement des arrêtés de mise en sécurité sachant qu'il n'y a pas forcément d'exhaustivité dans les arrêtés transmis) et en interrogeant au regard des désordres constatés la nécessité d'une intervention plus globale.

En 2025, un temps de préparation commun avec la chargée de mission habitat indigne de Bordeaux Métropole, en amont de la commission a été proposé et est devenu effectif.

→ Ces 4 instances ont permis d'aborder une **cinquantaine d'adresses**, certains immeubles étant abordés sur plusieurs commissions. Des échanges conséquents ont eu lieu lors des premières séquences sur des biens cumulant différentes problématiques d'habitabilité, salubrité, sécurité, état du bâti et de ses éléments de structure, inCité soutenant la nécessité de mesures de police plus globales que celles attachée à la seule sécurité.

Dans le cadre de ces échanges, il a été également rappelé que 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.

Aucune visite générale d'immeuble commune inCité/SSB, 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. La mise en place de telles visites est bien prévue dans le cadre de cette nouvelle organisation.

→ **Un travail partenarial avec le Centre Permis de louer/ Permis de diviser/ encadrements des loyers de plus en efficient**

Des échanges réguliers ont également lieu avec le Centre Permis de louer / Permis de diviser / Encadrements des loyers afin d'échanger au mieux sur certaines situations et les autorisations déposées, dont les permis de diviser, et coordonner les actions.

Les signalements adressés par incité au Centre PdL/PdD/EL sont répertoriés sur CARTADS par le centre 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 en cours de mise en œuvre début 2025. 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.

Une journée de formation spécifique assurée par Maître JACQ-MOREAU en septembre 2024 a permis aux équipes d'Incité de faire un point général sur les outils de lutte contre l'habitat indigne et sur son actualité réglementaire.

Enfin inCité a également participé à la préparation des Journées nationales du réseau des villes contre l'habitat indigne qui s'est tenue le 6 février 2025.

C. ACTIONS DE RECYCLAGE FONCIER

L'action foncière s'est poursuivie dans un contexte peu stable, le net repli du marché immobilier se poursuivant.

C.1 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption a été exercé sur un seul immeuble en 2024. Il s'agit d'une préemption au prix. L'acte de vente a été signé en janvier 2025.

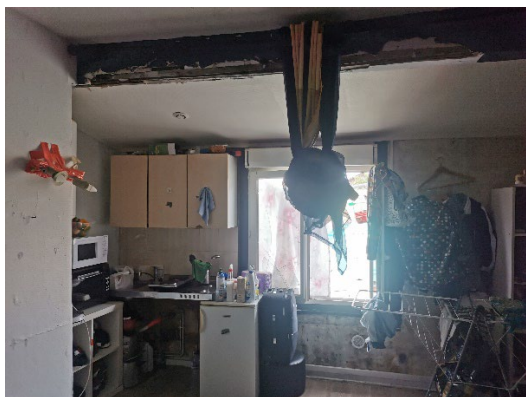
C.2 - Acquisitions foncières en 2024

4 lots de copropriété ont fait l'objet d'une acquisition pour un montant global de 370 642€. Ils doivent permettre la production de 4 logements. L'ensemble de ces lots sont situés au sein de copropriété en DUP ORI

parcelle cadastre	N° vole	Vole	Nom vole	Date acquisition	montant acquisition	Nb lgts produits	Programme	Nb hbgt produits	Nb locaux activité éco	m² locaux d'activité
DB 187	52-54	rue	LAFONTAINE lot 3	28/05/24	77 647 €	1	locatif privé			
DB 187	52-54	rue	LAFONTAINE lot 5	28/05/24	142 995 €	1	locatif privé			
DB 186	58	rue	LAFONTAINE lots 3 et 6	03/07/24	150 000 €	2	locatif privé			
					370 642 €	4		0	0	0

Sur les 4 biens acquis :

- 2 lots dans le cadre d'une procédure d'expropriation portant sur un immeuble en DUP ORI , suite à la disparition du propriétaire
- 2 lots après exercice du droit de délaissement sur des biens en DUP ORI



52, 54, rue Lafontaine
Exercice du droit de délaissement



52, 54, rue Lafontaine
Exercice du droit de délaissement



58, rue Lafontaine
Expropriation DUP ORI



58, rue Lafontaine
Expropriation DUP ORI

C.3 - Cessions

En 2024, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 439 190€ correspondant à la production suivante :

- 3 logements, tous destinés à du locatif social public dont la réalisation d'un PLAI adapté
- 1 terrain nu suite aux démolitions réalisées dans le cadre de la concession situé en cœur d'îlot vendu à la Ville de Bordeaux afin d'y développer un espace de biodiversité
- 1 local d'activité

Est intégré à ce montant l'indemnité d'immobilisation perçue suite à la non signature dans les délais contractuels de l'acte authentique par l'opérateur qui s'était engagé à acquérir l'immeuble sis 41 rue de la Fusterie.

parcelle cadastrale	N° voie	voie	Nom voie	date de vente	Nb lgts produits	Programme	m² Jardin, cour, terrasse privatif	NB de local activité produit	m² locaux d'activité	Acquéreur	Valeur cession HT
HE 206	31	rue	NEUVE	29/03/24		local d'activité		1	33	inCité	66 800 €
DU 214	49	cours	de l'ARGONNE	30/09/24	0	espace de biodiversité	184			Ville de Bordeaux	0 €
DR 299	14	rue	SANCHE de POMIERS	31/12/24	1	locatif social public				inCité	20 000 €
DB 181	71	cours	de l'YSER	31/12/24	2	locatif social public	87	1	81	inCité	200 000 €
DO 192	41	rue	de la FUSTERIE			indemnité immobilisation				PACEREL	152 390 €
					3		271	1	81		439 190 €

Malgré la reprise des échanges avec l'acquéreur initial du 41 rue de la Fusterie, la vente de cet immeuble n'a pu aboutir fin 2024 et celui-ci est remis en commercialisation en 2025.

Les échanges avec la Foncière Logement, dans le cadre du dispositif DIGNEO, se sont poursuivis en vue d'étudier les conditions de cession de 3 biens initialement destinés à des opérateurs privés classiques. Un partenariat inédit associant BMA est mis en place, la Foncière Logement souhaitant équilibrer son intervention en trouvant une péréquation entre opérations en réhabilitation et opérations de construction neuve.

La vente d'au moins 2 de ces opérations est envisagée d'ici fin 2025, l'un de ces biens bénéficiant d'ores et déjà d'un PC délivré.

Doivent notamment également intervenir courant 2025, les cessions :

- des fonciers des 3 opérations d'accès sociale à la propriété, **15 rue des Faures, 25 rue du Cloître et 24-26 rue Planterose**, à l'OFS :
- d'un immeuble dédié au logement social public : **14 rue de l'Observance**,

C.4 - Études préalables et programmation

Des études préalables et de maîtrise d'œuvre ont été menées et/ou reconduites sur 13 immeubles/ sites :



» LOGEMENTS/ HEBERGEMENTS

- Les études de projet des 2 opérations en BRS pour de l'accèsion sociale ont été finalisées sur les immeubles **25 Cloître** et **15 rue des Faures** en vue de la production de 2 logements et 1 local d'activité en BRA pour le premier, de 3 logements et d'un local d'activité aussi en BRA pour le second. Les chantiers devraient débuter au second semestre 2025.
- L'étude de projet sur l'immeuble **28 rue Planterose**, a confirmé les possibilités de mutualisation de l'accès et des locaux résidentiels avec l'opération mitoyenne au n°24-26 ainsi que la création de servitudes de vue sur la cour commune aménagée en cœur d'îlot. A terme, 3 logements viendront compléter l'offre d'accèsion sociale à la propriété déjà développée. Ces études ont néanmoins été ralenties du fait de l'occupation illicite que connaît l'immeuble depuis avril 2024. Un travail partenarial est engagé dans l'objectif de trouver une solution pour la famille occupant les lieux.
- la mise à disposition temporaire auprès du CCAS de l'immeuble **34 rue Saint Rémi** dans le cadre des dispositions de la loi ELAN-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-est effective depuis le 13 juin 2024 et sera reconduite en 2025.

Parallèlement, InCité, le CCAS de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont poursuivi la réflexion commune engagé pour construire des scénari adaptés aux besoins d'hébergement social et d'accueil des publics vulnérables en centre-ville de Bordeaux. Des rencontres avec la DDTS, le SIAO et les services instructeurs de Bordeaux ont été organisées ainsi que différentes visites de lieux d'hébergements.

Cette réflexion portant dès le départ sur les sites du **34 rue Saint Rémi** et **3 rue de la Fusterie**, en cours d'acquisition, se poursuit en 2025, englobant également le **Presbytère Saint Pierre** ainsi que cela a été acté lors du COPIL de novembre 2024. Les études de faisabilité spaciale et financière seront lancées au second trimestre 2025.

- Enfin, dans le cadre de la concession, différents lots de copropriété ont été acquis. inCité participe très activement à l'élaboration des projets globaux de réhabilitation dans des contextes parfois difficiles, endossant régulièrement le rôle de « locomotive » afin d'assurer la qualité in fine du projet à tout niveau. 3 copropriétés étaient particulièrement concernées pour l'année 2024.

» 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** : suite à l'étude de faisabilité permettant de confirmer la capacité de l'immeuble à accueillir un programme « santé » et d'approcher des coûts de travaux, les échanges se sont poursuivis avec la collectivité quant aux montages opérationnels envisageables. Lors du COPIL organisé sur ce dossier le 24/05/2024, l'hypothèse visant à développer un programme relevant de l'intérêt général avec un pôle santé et associatif, ainsi qu'une MAM a été retenue, avec néanmoins la nécessité de préalablement rechercher les financements mobilisables. Un dossier « Fond vert » a ainsi été déposé ainsi qu'un pré dossier FEDER.
- **9 Renière** : la restructuration du bien en vue d'un usage d'espace de logistique urbaine (ELU) et/ou de locaux mixtes (stockage, bureaux, artisanat) a été étudiée tant spacialement que financièrement. Durant l'année 2024 avec de nombreux échanges avec les services de la collectivité. Néanmoins, l'absence de financement spécifique pour une

telle structure a amenée à l'abandon d'un tel projet public. L'immeuble est mis en commercialisation en 2025, en l'état, toujours à vocation tertiaire.

► BICYCLETTERIES/ LOCAL COLLECTE DECHETS

- **20-26 Leupold /151 places+1 local collecte** : Bordeaux Métropole a définitivement arbitrée sur la poursuite de l'opération à l'automne 2024. La prorogation du permis valant démolition délivré en décembre 2020 s'avérant impossible, un permis de démolir a été déposé afin d'entériner la phase de démolition d'ores et déjà réalisée. Un nouveau permis de construire sera déposé en suivant. Le démarrage du chantier est envisagé pour fin 2025.
- **33 Menuts – Cordeliers – Cloître /118 places** : 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. Le chantier a débuté en janvier 2025 pour une livraison à l'été 2025.

C.5 – Travaux

- La pose de la première pierre de l'opération **24 et 26 Planterose** a eu lieu le 17 février 2025. L'ensemble des lots sont réservés et la livraison est programmée pour le 2nd trimestre 2026.



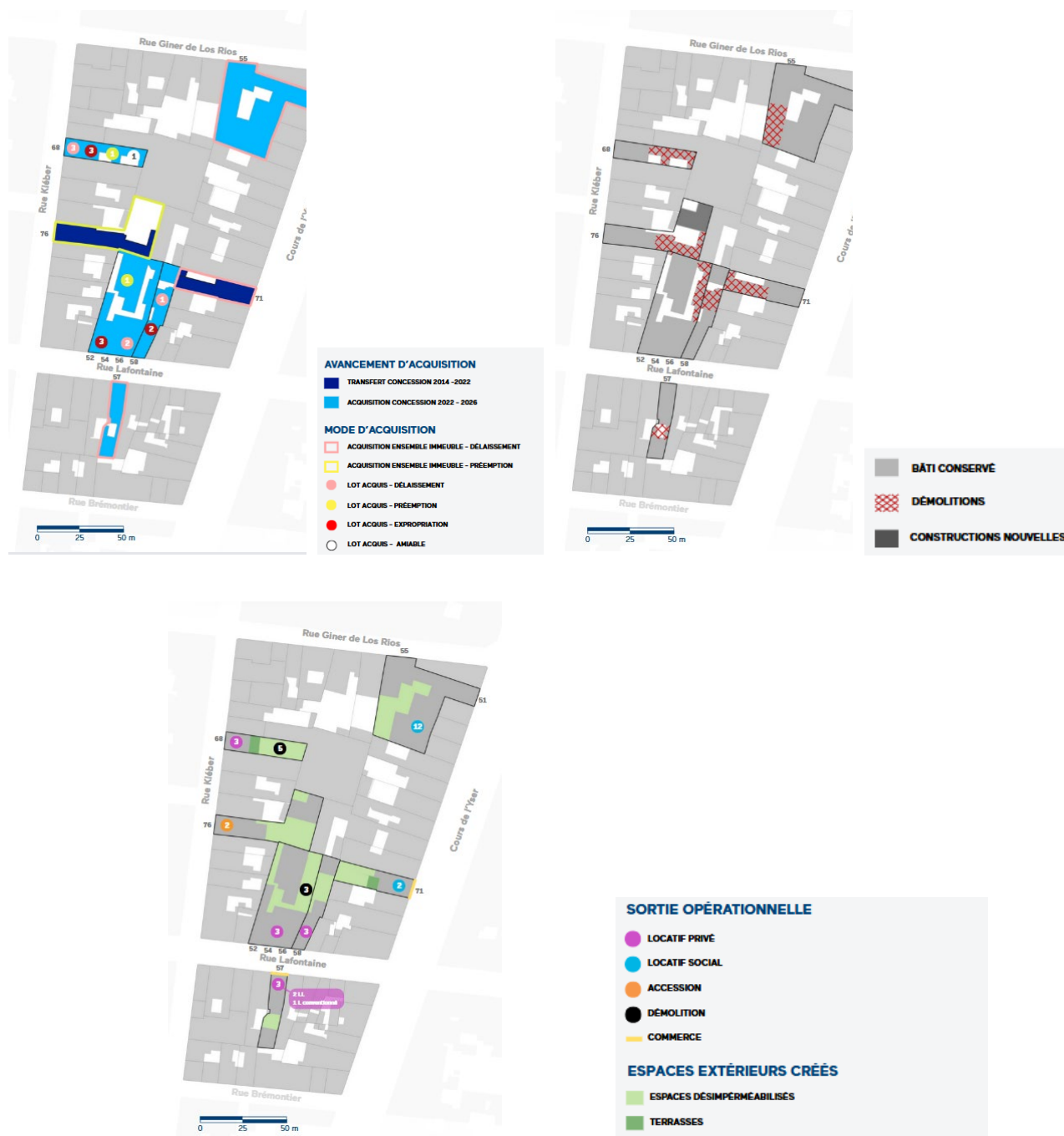
- Après un retard important du fait du manque de diligence de la copropriété concernée, les travaux de confortement définitif sur le mur mitoyen séparant l'immeuble **15 rue des Faures** et la copropriété du 47 rue de la Fusterie débuteront tout début 2025 et s'achèveront à l'été. Ils se poursuivront par les travaux de réhabilitation. inCité coordonne plus que jamais les différentes actions à mener entre les différents immeubles tant du point technique que juridique, et financier.



LES ACTIONS DE RECYCLAGE A L'ECHELLE D'UN ILOT

Dans le cadre de la concession, les actions opérationnelles sont multiples et marient différents niveaux d'intervention selon le niveau de maîtrise des immeubles, totale ou partielle, permettant de développer une variété d'offres de logements et aboutissant in fine à une amélioration du cadre de vie à une échelle plus large.

L'exemple qui suit sur ce secteur de Marne Yser, met en relief l'articulation des différents outils et la mixité des programmes de logements in fine produits.



C.6 – LIVRAISONS D'IMMEUBLES RECYCLÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX ET OPÉRATEURS

Issus du recyclage de l'ancienne concession d'aménagement, 4 immeubles, permettant la mise en location de 9 logements sociaux publics et de 3 locaux d'activité, et 1 local d'activité ont été livrés en 2024.



10 rue des Menuts
1 local d'activité + 3 studios
Gironde Habitat



1 rue Bergeon, 3 rue Bergeon -12 rue Kléber
3 maisons de ville
Gironde Habitat



6 rue du Soleil
1 local d'activité + 3 T2
inCité



67 rue de La Rousselle
1 Local commercial en RDC
inCité

Les travaux sur les immeubles **76-78 rue des Faures** (8 LLS +2 locaux d'activités) et **99 rue Camille Sauvageau** (locaux tertiaire) seront livrés courant 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 tous 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.

En 2024

- **12 nouveaux ménages** recensés
- **35 ménages** ont fait l'objet d'un suivi
- **14 relogements définitifs**, dont 2 retours dans l'immeuble d'origine **et 3 relogements temporaires** 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.

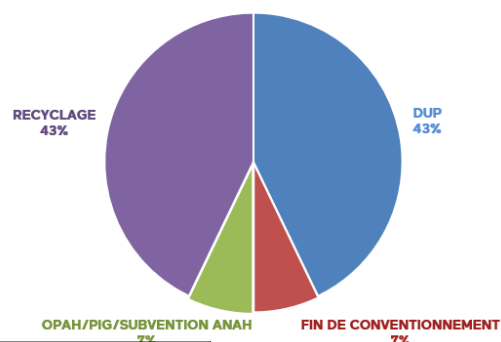
Nous veillons, lorsque cela est nécessaire, à ce que le relais soit pris par un travailleur social « de droit commun » et continuons à suivre certains ménages pendant l'année qui suit leur relogement définitif (voire au-delà pour certains).

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. Les deux situations particulièrement complexes dénouées en 2023 ont permis le relogement définitif des 2 ménages tout début 2024. L'un des ménages, une personne seule particulièrement isolée continue d'être accompagnée par inCité qui initie avec d'autres partenaires la mise en place d'une mesure de protection.

• MOTIF DU RELOGEMENT

86% des relogements (12) 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.

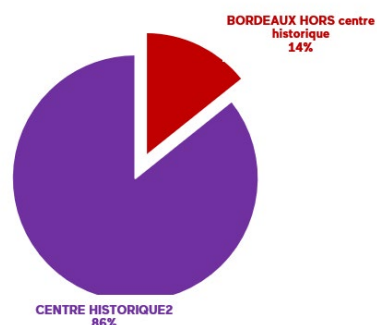
MOTIF DU RELOGEMENT EN 2024



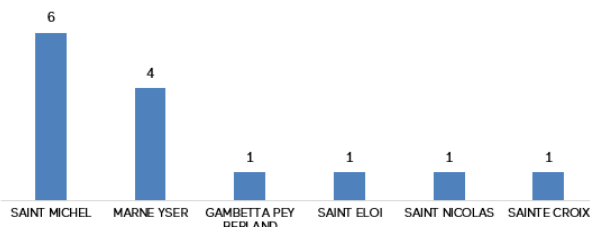
• LIEU ET PARC DES RELOGEMENTS DEFINITIFS

100% des relogements ont été réalisés sur la commune de Bordeaux dont près de 90% sur le centre historique, dans le périmètre de la concession.

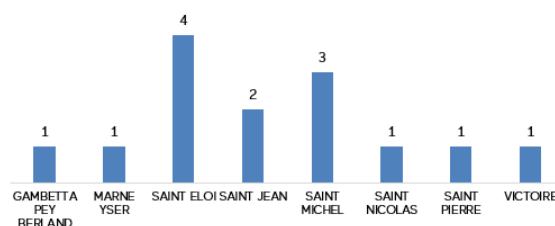
LOCALISATION DES RELOGEMENTS DEFINITIFS 2024



QUARTIERS D'ORIGINE



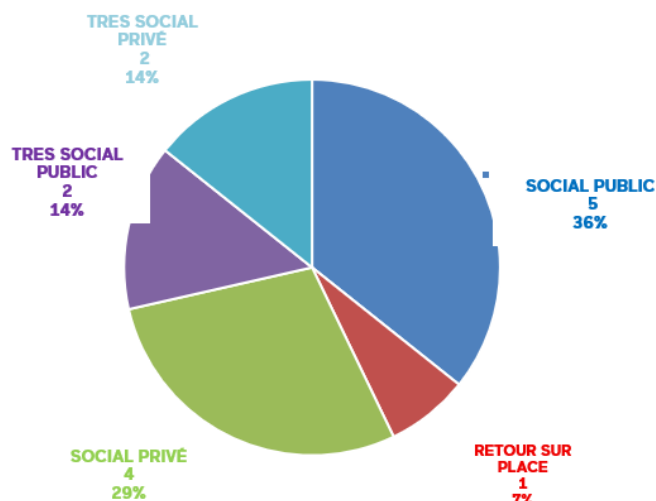
QUARTIERS DE RELOGEMENT



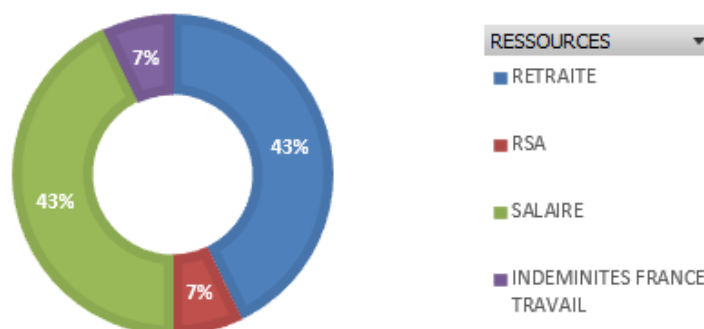
Les personnes relogées relevaient toutes du logement social et les relogements se sont partagés à parts égales entre le parc public et le parc privé.

Les besoins en typologies portaient essentiellement sur des petits logements, T1 et T2, mais 3 T3 ont été également mobilisées permettant le relogement de 2 familles monoparentales ainsi qu'une dame âgée assistée la nuit.

PARC DU RELOGEMENT DEFINITIF



Les conditions de ressources des 14 personnes relogées définitivement sont modestes. 43% étaient des personnes retraitées, avec, outre de petits revenus, des moyens physiques amenuisés à prendre en compte.



Comme en 2022 et 2023, 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 indispensable attachée au projet de requalification urbaine du centre-ville de Bordeaux.



BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE au 31/12/2026

A. PERSPECTIVES SUR LA PRODUCTION PAR RECYCLAGE

L'ensemble des acquisitions à réaliser dans le cadre de la présente concession est aujourd'hui achevé hormis les 3 immeubles concernés par une acquisition obligatoire et faisant l'objet d'une procédure spécifique (immeuble en DUP ORI avec expropriation ou droit de délaissement exercé).

Ces acquisitions obligatoires à réaliser au terme de la concession le 31/12/2026 permettent la production de 15 logements et 4 hébergements. Deux de ces acquisitions devraient être achevées courant 2025.

L'ensemble de ces acquisitions permet de répondre à un logement près aux objectifs fixés en termes de production dans le cadre de l'avenant du 28 avril 2025.

La production de logements sociaux publics prévu aux objectifs sera assuré à un peu plus de 80%.

Le précédent CRAC prévoyait que 2 immeubles -94 cours de la Marne et 31 -33 Vignes- représentant une capacité de 8 logements, et acquis en vue de la production de logements locatifs privés, soient étudiés en vue de la production de logements sociaux publics. Les bilans établis sur ces 2 immeubles, aux conditions financières actuelles, s'avèrent trop déficitaires pour envisager définitivement une telle programmation et ce même en grevant très fortement le prix de cession projeté. La programmation initiale sur ces 2 immeubles est donc rétablie.

Par ailleurs 9 des logements locatifs privés, seront des logements conventionnés.

De même, l'ensemble de la production de logement en accession est réalisé dans le cadre de Bail Réel Solidaire et constitue donc une production entrant dans le champ de l'accession sociale à la propriété et ce de façon durable.

In fine, près de 70% de la production de logements (72 logements) issue du recyclage a une vocation sociale.

Le jumelage des 2 immeubles 39 et 41 rue Paul Louis Lande en vue de réaliser une unique opération de logements social public a pu être confirmé. Il apparait que ce jumelage permet de produire des logements autrement plus qualitatifs, la programmation en nombre de logement étant moindre, et de valoriser au mieux les superficies disponibles en mutualisant accès et locaux résidentiels que si les immeubles sont traités individuellement.

				1	2	1+2	
		TOTAL OBJECTIFS CRAC 2023	TOTAL OBJECTIFS AVENANT 28/04/2025	ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2024	ACQUISITIONS OBLIGATOIRES A REALISER	CAPACITE A PRODUIRE au 31/12/2026	en %
LOGEMENTS		102	105	89	15	104	99%
Logements sociaux publics		46	53	31	12	43	81%
Logements locatifs privés		38	33	41	0	41	124%
Accession à la propriété		18	19	17	3	20	105%
HEBERGEMENT SOCIAL			11	7	4	11	1
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	en m ²	2 458	2 805 m ²	2 729 m ²	0 m ²	2 729 m ²	97%
	en unités	non défini	20	19	0	19	95%
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	en unités	2+1	2+1	2+1	0	2+1	100%
	en m ²	316 m ²	316 m ²	319 m ²	0	319 m ²	100%
TERRAINS		2	2		0	0	

B. CALENDRIER PREVISIONNEL RECYCLAGE

Le stock projeté à fin de concession au 31/12/2026 est le suivant :

		TOTAL OBJECTIFS AVENANT 28/04/2025	CAPACITE A PRODUIRE au 31/12/2026	en %	VENTES REALISEES au 31/12/2024	en %	VENTES PROJETEES en 2025	VENTES PROJETEES en 2026	CUMUL VENTES PROJETEES au 31/12/2026	en %	STOCK A FIN CONCESSION
LOGEMENTS		105	104	99%	10	10%	28	48	86	83%	18
Logements sociaux publics		53	43	81%	3	7%	21	7	31	72%	12
Logements locatifs privés		33	41	124%	4	10%	7	27	38	93%	3
Accession à la propriété		19	20	105%	3	15%	0	14	17	85%	3
HEBERGEMENT SOCIAL		11	11	1	0	0%	0	11	11	100%	0
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	en m ²	2 805 m ²	2 729 m ²	97%	114 m ²	4%	224 m ²	1 191 m ²	1 529 m ²	56%	1 200 m ²
	en unités	20	19	95%	2	11%	5	11	18	95%	1
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	en unités	2+1	2+1	100%	0	0%	1	1	2+1	100%	0
	en m ²	316 m ²	319 m ²	100%			131 m ²	188 m ²	319 m ²	100%	0
TERRAINS		2	0		2	100%					0

Au terme de cette concession, 3 immeubles et 3 lots sont projetés comme non commercialisés. Nous pouvons distinguer 3 types de situation :

- **3 lots (3LL) au sein d'une copropriété** qui connaît une situation de blocage après que le chantier ait été engagé. La livraison d'un tel chantier, arrêté à mai 2025, ne permet pas d'envisager une livraison avant fin 2026.
- 2 immeubles dont la maîtrise va intervenir en 2025 et 2026. Il est néanmoins projeté de pouvoir engager l'étude de projet, selon un montage en BRS, pour l'un d'eux.
- L'immeuble sis **8-10 Gaspard Philippe** (1 200m² d'activité) : le délai encore nécessaire pour affermir le montage sur ce dossier ne permet pas à ce stade d'envisager une cession avant la fin de la concession

C. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31 12 2026

Le résultat prévisionnel recettes/dépenses s'établit à **- 3,6 M€** avant prise en compte du prix de revient du stock qui serait transféré à la collectivité ou à un éventuel nouveau concédant pour un montant de **4.2M€, soit un résultat de 0.6M€.**

Le stock au 31 12 2026 est évalué à environ 18 logements, soit 17 % de la capacité de production totale, et 1200 m² de surface de locaux d'activité.

Ce prix de revient du stock est supérieur à celui projeté dans le cadre du bilan de la prorogation, essentiellement du fait qu'il intègre l'immeuble 8-10 rue Gaspard Philippe.

	AVENANT CONCESSION 28 04 2025	TOTAL REALISE 2022-2024	en % selon avenant concession du 28 04 2025	PREVISIONNEL au 31 12 2026	en % selon avenant concession 28 04 2025
TOTAL DEPENSES	37 564 913 €	23 982 285 €	64%	37 839 599 €	101%
Etudes pré opérationnelles	306 743 €	21 250 €	7%	164 553 €	54%
Acquisitions foncières Relogement, accompagnement social	17 149 879 €	13 649 537 €	80%	17 080 814 €	100%
Gestion intercalaire	217 260 €	142 508 €	66%	241 367 €	111%
Travaux	2 319 498 €	1 853 251 €	80%	2 231 370 €	96%
VRD	10 787 395 €	4 912 611 €	46%	11 071 386 €	103%
Commercialisation	388 €	13 669 €	3523%	13 669 €	3523%
Frais de contentieux	199 850 €	55 021 €	28%	409 218 €	205%
Communication	37 351 €	75 556 €	202%	75 556 €	202%
Divers	33 516 €	7 411 €	22%	17 789 €	53%
Rémunération concessionnaire	0 €	0 €		0 €	
Frais financiers	6 510 108 €	3 248 521 €	50%	6 512 900 €	100%
	2 924 €	2 951 €	101%	20 977 €	717%
TOTAL RECETTES	34 067 524 €	13 429 695 €	39%	34 228 177 €	100%
Ventes immeubles logements	12 548 918 €	2 139 258 €	17%	12 874 850 €	103%
Ventes activités écos & autres	2 314 090 €	66 804 €	3%	1 906 251 €	82%
Gestion temporaire Autres produits	211 469 €	237 282 €	112%	282 576 €	134%
Subventions	2 473 652 €	367 732 €	15%	2 645 880 €	107%
Participation au bilan concédant	16 400 000 €	10 500 000 €	64%	16 400 000 €	100%
Produits financiers	119 395 €	118 618 €	99%	118 618 €	99%
PRODUITS -RECETTES	-3 497 389 €	-10 552 590 €		-3 611 422 €	103%
PM: PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL STOCK				4 173 155 €	
RESULTAT PREVISIONNEL				561 733 €	

L'EVOLUTION DES POSTES DE DEPENSES

Globalement le poste de dépense évolue de **275 k€** par rapport au bilan prévisionnel attaché à la prolongation de la concession.

Cette légère évolution à la hausse est essentiellement due à :

- **La prise en compte du coût prévisionnel des relogements attachés à différents immeubles en DUP ORI** : la situation d'occupation des immeubles pouvant considérablement varier, cette estimation a été réalisée au regard de l'avancement de certains dossiers et des états des lieux qui nous ont été communiqués par les propriétaires et /ou syndic.
- **Une augmentation du poste travaux et notamment des travaux de sécurisation et d'entretien** : l'allongement des délais de commercialisation et le mauvais état des immeubles maitrisés ou en cours d'acquisition, impliquent des travaux parfois lourds pour assurer leur maintien et/ ou éviter des désordres sur les avoisinants.

Cette hausse est néanmoins à ce stade pour partie compensée par la systématisation de la mobilisation des subventions, précision faite que ce dernier poste de recette est estimé pour sa plus grande part.

- **La prise en compte des frais de commercialisation attachés aux opérations en BRS :** au regard de la spécificité de ce type de cession et afin de garantir la meilleure information des futurs accédants, inCité confie la commercialisation de ces opérations au COL qui produit depuis plusieurs années de telles opérations.
- **L'augmentation des frais de contentieux :** les différentes expropriations et droits de délaissement ont donné lieu à des procédures longues et coûteuses.

Le montant prévisionnel des acquisitions foncières est maîtrisé se situant légèrement au dessus de l'enveloppe actée lors de la prorogation et restant en dessous du montant initial prévu au bilan du traité tout en remplissant les objectifs en termes de production (selon stock réactualisé).

L'EVOLUTION DES POSTES DE RECETTES

Le poste de recettes est supérieur de 160k€ par rapport au bilan prévisionnel de la prorogation de la concession.

Cette hausse est essentiellement due à **un poste de recette prévisionnel en croissance, celui des subventions** : des dossiers de financement THIRORI/RHI sont systématisés quand c'est possible (DUP ORI ou mesures de police), ainsi que le recours au dispositif Fond Vert. Ces recettes restent néanmoins pour partie prévisionnelles dans l'attente d'engagements fermes des partenaires.

Les recettes globales de ventes d'immeubles sont en légère baisse : il convient de souligner que le 8-10 Gaspard Philippe est considéré comme non vendu à fin concession ; l'impact de cette évolution est néanmoins compensé par l'augmentation de recettes sur 2 immeubles dédiés à du locatif privé.

Nota : ce bilan n'intègre pas de provisions pour d'éventuelles acquisitions qui seraient rendues obligatoires du fait de l'exercice du droit de délaissement par des propriétaires sous obligation de travaux.

Il n'intègre pas non plus les éventuelles acquisitions qui pourraient être réalisées directement par la collectivité suite à la non prolongation de la délégation au concessionnaire du Droit de Préemption Urbain.

ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL

A. Synthèses financières

Codes Immeubles		Noms Immeubles	Prévu avenant prorogation 28 04 2025 HT en €courant Total durée concession	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
5500		CONCESSION BORDEAUX		Année	Année	Année	Année	Année	Cumul
06/06/2025		Exporter sous PDF		2022	2023	2024	2025	2026	au 31 12 2026
DEPENSES			37 564 913 €	17 415 841 €	3 367 581 €	3 198 864 €	6 611 964 €	7 245 350 €	37 839 599 €
Etudes pré opérationnelles			306 743 I	2 704 I	10 232 I	8 314 I	67 500 I	75 804 I	164 553 I
Acquisitions foncières			17 149 879 I	12 593 623 I	575 446 I	480 467 I	1 175 278 I	2 256 000 I	17 080 814 I
Relogement, accompagnement social			217 260 I	48 298 I	48 784 I	45 426 I	32 293 I	66 566 I	241 367 I
Gestion intercalaire			2 319 498 I	1 259 462 I	252 919 I	340 870 I	238 582 I	139 537 I	2 231 370 I
Travaux			10 774 114 I	2 828 448 I	1 117 313 I	966 850 I	3 480 792 I	2 677 982 I	11 071 386 I
VRD			13 669 I	8 839 I	4 830 I	0 I	0 I	0 I	13 669 I
Commercialisation			199 850 I	15 285 I	22 440 I	17 296 I	108 500 I	245 697 I	409 218 I
Frais de contentieux			37 351 I	21 362 I	15 989 I	38 204 I	0 I	0 I	75 556 I
Communication			33 516 I	480 I	1 200 I	5 731 I	5 125 I	5 253 I	17 789 I
Divers			0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Rémunération concessionnaire			6 510 108 I	636 222 I	1 316 621 I	1 295 678 I	1 503 894 I	1 760 485 I	6 512 900 I
Frais financiers			2 924 I	1 118 I	1 806 I	26 I	0 I	18 026 I	20 977 I
RECETTES			34 067 524 €	2 741 016 €	6 559 490 €	4 129 189 €	6 136 498 €	14 661 984 €	34 228 177 €
Ventes charges foncières			0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Ventes immeubles logements			12 548 918 I	712 000 I	1 054 868 I	372 390 I	2 596 041 I	8 139 551 I	12 874 850 I
Ventes activités écos & autres			2 314 090 I	0 I	4 I	66 800 I	460 278 I	1 379 169 I	1 906 251 I
Ventes autres destinations			0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Gestion temporaire			211 469 I	29 016 I	83 118 I	125 149 I	30 027 I	15 268 I	282 576 I
Subventions			2 473 652 I	0 I	139 784 I	227 948 I	650 151 I	1 627 997 I	2 645 880 I
Financement animation OPAH RU			0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Remise d'ouvrages			0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Participation au bilan concédant			16 400 000 I	2 000 000 I	5 250 000 I	3 250 000 I	2 400 000 I	3 500 000 I	16 400 000 I
Produits financiers			119 395 I	0 I	31 716 I	86 902 I	0 I	0 I	118 618 I
RECETTES - DEPENSES			-3 497 389 €	-14 674 825 €	3 191 909 €	930 326 €	-475 466 €	7 416 634 €	-3 611 422 €
PRIX DE REVIENT STOCK au 31 12 2026									4 173 155 €

B. Plan de trésorerie

	Prévisionnel de trésorerie				
	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo disponibilité	0K€	-1 675K€	1 517K€	2 447K€	1 972K€
Décaissements:					
Acquisition & rattachement	-12 642K€	-624K€	-526K€	-1 208K€	-2 323K€
Travaux	-2 853K€	-1 145K€	-984K€	-3 583K€	-2 324K€
Gestion intercalaire	-1 259K€	-253K€	-341K€	-239K€	-140K€
Rémunérations	-636K€	-1 317K€	-1 296K€	-1 504K€	-1 760K€
Etudes et Frais accessoires	-25K€	-27K€	-52K€	-73K€	-81K€
Frais financiers	-1K€	-2K€	-0K€	0K€	-18K€
Total Décaissements	-17 416K€	-3 368K€	-3 199K€	-6 612K€	-7 245K€
Recettes:					
Cessions	712K€	1 055K€	439K€	3 056K€	3 519K€
Subventions	0K€	140K€	228K€	650K€	1 628K€
Recettes diverses	29K€	83K€	125K€	30K€	15K€
Produits financiers	0K€	32K€	87K€	0K€	0K€
Participations	2 000K€	5 250K€	3 250K€	2 400K€	3 500K€
Total Recettes	2 741K€	6 559K€	4 129K€	6 136K€	14 662K€
Transfert du stock restant à recycler au 31/12/2024					4 173K€
Moyens de trésorerie:					
Financements:					
Financement MT - Périquation acquisition stock					
Avance Bordeaux Métropole	13 000K€				
Financement CT - ligne de trésorerie exploitation					
Avance Trésorerie InCité					
Remboursements:					
Remboursement MT - Périquation 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€	0K€	-13 000K€
Saldo intermédiaire de trésorerie	-1 675K€	1 517K€	2 447K€	1 972K€	562K€
Saldo Financement:					
Avance Bordeaux Métropole	13 000K€	13 000K€	13 000K€	13 000K€	0K€
Intérêts 1 Trim.	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€

C. Acquisitions réalisées en 2024

parcelle cadastre	N° voie	Voie	Nom voie	Date acquisition	montant acquisition	Nb lgts produits	Programme	Nb hbgt produits	Nb locaux activité éco	m² locaux d'activité
DB 187	52-54	rue	LAFONTAINE lot 3	28/05/24	77 647 €	1	locatif privé			
DB 187	52-54	rue	LAFONTAINE lot 5	28/05/24	142 995 €	1	locatif privé			
DB 186	58	rue	LAFONTAINE lots 3 et 6	03/07/24	150 000 €	2	locatif privé			
370 642 €						4		0	0	0

D . Ventes réalisées en 2024

parcelle cadastrale	N° voie	voie	Nom voie	date de vente	Nb lgts produits	Programme	m² jardin, cour, terrasse privatif	NB de local activité produit	m² locaux d'activité	Acquéreur	Valeur cession HT
HE 206	31	rue	NEUVE	29/03/24		local d'activité		1	33	inCité	66 800 €
DU 214	49	cours	de l'ARGONNE	30/09/24	0	espace de biodiversité	184			Ville de Bordeaux	0 €
DR 299	14	rue	SANCHE de POMIERS	31/12/24	1	locatif social public				inCité	20 000 €
DB 181	71	cours	de l'YSER	31/12/24	2	locatif social public	87	1	81	inCité	200 000 €
DO 192	41	rue	de la FUSTERIE			indemnité immobilisation				PACEREL	152 390 €
					3		271	1	81		439 190 €

E. Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire

Codes Immeubles		Noms Immeubles	Prévu avenant prorogation 28 04 2025 HT en € courant Total durée	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Prévisionnel Année 2025	Prévisionnel Année 2026	Prévisionnel Cumul au 31 12 2026	Réalisé Cumul 31 12 2024
5500		CONCESSION BORDEAUX								
Rémunération concessionnaire			6 510 108	636 222	1 316 621	1 295 678	1 503 894	1 760 485	6 512 900	3 248 521
386250 - A	Animation/Suivi/Pilotage art. 18.2. a du Traité		5 544 210	602 500	1 217 050	1 229 220	1 241 512	1 253 927	5 544 209	3 048 770
386250 - B	Réhab construction (5%)		430 008	12 362	67 925	53 282	170 692	130 996	435 257	133 569
386250 - C	Commercialisation art 18.2.b du Traité (3%)		445 890	21 360	31 646	13 176	91 690	285 562	443 433	66 182
386250 - D	Clôture opération art 18.2.c du Traité		90 000	0	0	0	0	90 000	90 000	0

F. Détail des subventions prévisionnelles

Codes Immeubles		Noms Immeubles	Prévu avenant prorogation 28 04 2025 HT en € courant Total durée	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Prévisionnel Année 2025	Prévisionnel Année 2026	Prévisionnel Cumul au 31 12 2026	Réalisé Cumul 31 12 2024
5500		CONCESSION BORDEAUX								
Subventions			2 473 652	0	139 784	227 948	650 151	1 627 997	2 645 880	367 732
705 410	Subventions OPAH ETUDES		0	0	0	0	0	0	0	0
705 420	Subventions ingénierie		0	0	0	0	40 938	40 938	81 876	0
705 440	Subventions Bordeaux Métropole		0	0	0	0	0	53 354	53 354	0
705 450	Subventions ANRU		0	0	0	0	-258 207	0	-258 207	0
705 460	Subventions ANRU + ANAH THIR ORI	2 188 784	0	139 784	0	0	0	0	139 784	139 784
705 470	Subventions Région	0	0	0	0	0	0	0	0	0
705 480	Subventions Département	0	0	0	0	0	0	0	0	0
705 490	Autres subventions	284 868	0	0	0	8 640	0	8 640	8 640	0
705 491	Subventions RHI THIR ORI	0	0	0	195 910	755 761	1 326 398	2 278 069	195 910	0
705 492	Subventions DETR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
705 497	Subventions DSIL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
705 493	Subventions Fonds verts recyclage	0	0	0	32 038	103 020	207 307	342 365	32 038	0
705 494	Subventions FRILA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
705 495	Subventions agence de l'eau	0	0	0	0	0	0	0	0	0
705 496	Subventions Fonds verts renaturation	0	0	0	0	0	0	0	0	0