

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-458

Convocation du 19 septembre 2025

Aujourd'hui vendredi 26 septembre 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES

M. Max COLES à M. Fabrice MORETTI

Mme Eve DEMANGE à M. Olivier CAZAUX

M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Nathalie LACUEY à Mme Françoise FREMY

M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS

M. Thierry MILLET à M. Christian BAGATE

M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET

M. Michael RISTIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

M. Jean-Baptiste THONY à Mme Camille CHOPLIN

M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX

Mme Josiane ZAMBON à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h45

M. Michel POIGNONEC à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1110377-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2025	Délibération
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	N° 2025-458

Concession d'aménagement pour la requalification urbaine du centre historique de Bordeaux 2022 - 2026 - Présentation du Compte rendu d'activité à la collectivité (CRAC) pour l'année 2024 - Approbation - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

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

L'intervention d'InCité, au travers de la concession d'aménagement délibérée le 20 mai 2022 par le conseil métropolitain pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2025, puis prolongée jusqu'au 31 décembre 2026 par délibération n°2025-144 du 04 avril 2025, porte sur un périmètre de 344 hectares qui compte environ 41 500 logements.

Pour rappel, cette opération a pour objet :

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

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

- 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, notamment :
 - acquérir le stock d'immeubles non revendus aux termes de la concession d'aménagement 2014-2022, et finaliser les opérations prévues dans les conditions de programme préalablement définies ;
 - poursuivre l'intervention publique en matière de recyclage d'îlots;

- réaliser les opérations de recyclage des nouvelles opérations ;
- poursuivre la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique pour les Opération de Restauration Immobilière (DUP ORI) en cours et mettre en œuvre de nouvelles procédures ;
- Participer à l'encadrement du marché immobilier privé ;
- Stimuler l'investissement locatif social ;
- Poursuivre et développer les efforts en matière de confort urbain (locaux communs, nature en ville, réactivation des pieds d'immeubles vacants en favorisant le maintien ou la création de commerces de proximité – activités artisanales et structures de l'Economie Sociale et Solidaire

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

Présentation du bilan d'opérations :

Conformément à l'article 16 de la concession d'aménagement, InCité a transmis le compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) sur l'avancement de l'opération d'aménagement. Ce compte rendu d'activité de l'aménageur, correspond au bilan de l'activité sur l'ensemble de la concession couvrant la période du 01/07/2022 au 31/12/2024. Il doit être examiné par le concédant qui doit se prononcer par un vote de l'assemblée délibérante.

Bilan quantitatif au 31/12/2023 :

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

La veille foncière qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre, de conseiller et encadrer les acquéreurs, voire lorsque cela s'avère nécessaire de maîtriser des biens par le biais de la préemption : 1745 déclarations d'intention d'aliéner ont été examinées, 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.

Le conseil programmatique, instance partenariale ayant pour objet l'examen multicritères qualitatif de tous les projets de logements (création, transformation, réhabilitation) en cours sur le périmètre. Cette instance a examiné 532 logements projetés pour une préconisation de 447 logements pour garantir une plus grande variété de typologie et des surfaces plus confortables.

Les opérations de restauration immobilière (ORI) ont pour objet de prescrire suite à déclaration d'utilité publique (DUP) sur certains immeubles et îlots identifiés, des travaux obligatoires pour la mise aux normes et l'amélioration des conditions d'habitat. 122 immeubles regroupant 542 logements à l'état des lieux faisant l'objet d'une DUP ORI active avec programme de travaux au démarrage de la présente concession. Les projets ont avancé dans des temps différents du fait des arrêtés successifs de DUP :

- DUP du 7/06/13, modifiée le 30/11/2022 : plus de 90% des logements concernés ont vu leur réhabilitation assurée, et InCité continue d'accompagner les derniers projets et de mener l'acquisition du 3, rue de la Fusterie ;
- 3 autres DUP en date du 18/12/2018, du 03/06/21 et du 05/04/22, portent 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

La lutte contre l'habitat indigne. 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 LHI s'est réunie 4 fois en 2024. Ces 4 instances ont permis d'aborder une cinquantaine d'adresses. 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.

Le programme de recyclage foncier, qui consiste à organiser l'acquisition de biens dégradés, en vue de restructurations lourdes puis leur revente sur le marché immobilier privé ou à des bailleurs sociaux : 4 biens ont été acquis, 2 lots par procédure d'expropriation et 2 autres lots par exercice du droit de délaissement par les propriétaires. Le montant total de ces acquisitions s'élève à 370 642 €, pour une programmation prévisionnelle de 4 logements.

Le programme de cessions : les ventes en recyclages ont représenté un montant HT de 439 190 €, correspondant à la production de 3 logements, 1 terrain nu et 1 local d'activités. 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 études préalables et de programmation : elles ont été réalisées sur 13 immeubles visant des projets de logement et d'hébergement, d'activité pour deux d'entre eux, 2 bicycletteries représentant 269 places et 1 local de collecte des déchets.

Les livraisons d'immeubles cédés : 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.

La gestion intercalaire et l'accompagnement social : 12 nouveaux ménages ont été recensés, 35 ménages ont fait l'objet d'un suivi, 14 relogements définitifs et 3 relogements temporaires.

Bilan financier :

Le bilan financier cumulé 2022-2026 est synthétisé de la manière suivante, comparativement au traité de concession à l'issue de l'avenant n°1 et au prévisionnel au 30/06/2025

	Avenant	traité	Réalisé cumul	Prévisionnel cumul
--	---------	--------	---------------	--------------------

	concession 2022-2026	2022-2024	au 31/12/2026
TOTAL dépenses	37 564 913 €	23 982 285 €	37 839 599 €
TOTAL recettes	34 067 524 €	13 429 695 €	34 228 177 €
Recettes - Dépenses	- 3 497 389 €	-10 552 590 €	- 3 611 422 €
Prix de revient prévisionnel du stock au 31/12/2026	3 546 593 €		4 173 155 €
Résultat	49 204 €		561 733 €

Les évolutions des postes de dépenses :

Globalement les dépenses augmentent de près de 275 k€ par rapport au bilan prévisionnel issu de l'avenant au traité, au regard de :

- La prise en compte du coût prévisionnel des relogements attachés à différents immeubles en DUP ORI ;
- Une augmentation du poste travaux et notamment des travaux de sécurisation et d'entretien ;
- La prise en compte des frais de commercialisation attachés aux opérations en BRS
- L'augmentation des frais de contentieux

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).

Les évolutions 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, 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.

Le montant de transfert du stock au 31/12/2026 est estimé à 4 173 155 €, ce qui porterait le bilan de l'opération à 561 733 €.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

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

Vu la délibération n°2025-144 du 04 avril 2025, approuvant l'Avenant de prolongation du traité et avenant de la convention d'avance remboursable

ENTENDU le rapport de présentation

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

CONSIDERANT le compte-rendu d'activité à la collectivité du 01/07/2022 au 31/12/2024 de la concession 2022-2026 joint à la présente délibération,

DECIDE

Article unique : d'approuver le compte-rendu d'activité à la collectivité du 01/07/2022 au 31/12/2024 de la concession 2022-2026, tel que joint en annexe de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2025

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