

Séance publique du 30 janvier 2026

N° 2026-80

Convocation du 23 janvier 2026

Aujourd'hui vendredi 30 janvier 2026 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, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHEQUIERE, M. Frédéric GIRO, 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 Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, 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. Thierry MILLET, 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. Jérôme PESCINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI

Mme Nathalie DELATTRE à M. Dominique ALCALA

M. Laurent GUILLEMIN à M. Maxime GHEQUIERE

M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX

M. Nicolas PEREIRA à Mme Béatrice SABOURET

Mme Nadia SAADI à Mme Eve DEMANGE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BONNEFOY à partir de 15h15

M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h15

Mme Anne FAHMY à partir de 15h15

Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h15

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h40

M. Stéphane MARI à partir de 16h40

M. Patrick PUJOL à partir de 15h15

M. Michel POIGNONEC à partir de 15h15

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	Conseil du 30 janvier 2026	Délibération
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	N° 2026-80

**Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de
BORDEAUX - Opération de restauration immobilière portant sur 8 immeubles -
Prorogation - Décision - Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La requalification du centre historique de Bordeaux fait l'objet d'une intervention depuis 2002. Bordeaux Métropole s'est notamment engagée dans sa mise en œuvre dès 2011 dans le cadre de la convention pluriannuelle pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Cet engagement s'est également formalisé via la délibération n°2022-234, par laquelle Bordeaux Métropole a attribué la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux 2022 – 2025 à InCité, approuvé le traité de concession d'aménagement et autorisé Monsieur le Président ou son représentant à signer le traité. Par suite, la délibération n° 2025-144 de Bordeaux Métropole a validé la prorogation de la concession, portant son échéance au 31 décembre 2026.

La volonté de renouvellement du centre historique implique une intervention significative sur le parc bâti qui relève dans certains cas du mal-logement, voire de l'habitat indigne. Aux fins de traiter des cas avérés de dégradation de biens immobiliers, le traité de concession prévoit la mise en œuvre de procédures de Déclarations d'Utilité Publique « Opération de Restauration Immobilière » (DUP ORI).

Ces opérations sont définies via l'article L313-4 du code de l'urbanisme : « *Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre. Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.* »

Ainsi, à la suite d'une enquête publique, une DUP ORI visant 8 immeubles a été prise par le Préfet. Elle s'est traduite par un arrêté préfectoral en date du 03 juin 2021. Les immeubles concernés sont les suivants :

- 113 cours Alsace Lorraine, quartier Saint Eloi
- 130 cours Alsace Lorraine - 3 rue Porte Basse, quartier Gambetta- Pey Berland
- 61 cours de l'Argonne, quartier St Nicolas
- 99 rue Camille Sauvageau, quartier Sainte Croix

- 5 rue du Hamel, quartier Saint Michel
- 7 rue du Hamel, quartier Saint Michel
- 57 rue Lafontaine, quartier Marne-Yser
- 1-3 rue des Vignes, quartier Saint Michel

La notification des programmes de travaux obligatoires est intervenue en janvier 2022, ce, dans le cadre de la notification de l'enquête parcellaire qui s'est tenue du 28 février au 16 mars 2022.

Le délai de réalisation, alors fixé par Bordeaux Métropole, était de 36 mois à compter de la notification du programme de travaux, soit une échéance en février 2025. Les délais de réalisation sont donc à ce jour dépassés. Cela étant, il convient de préciser les avancements opérationnels, comme suit :

- **5 immeubles disposent de permis de construire à des stades avancés permettant d'envisager la pleine réalisation des travaux**, mais dans un calendrier décalé par rapport aux délais de réalisation initiaux : 2 avec des travaux achevés ou en cours ; 1 autre qui devrait engager les travaux sous peu ; enfin les travaux extrêmement lourds devant être réalisés par 2 copropriétés ont nécessité un temps d'élaboration et des échanges importants ainsi que des recherches de financements. Les travaux devraient pouvoir démarrer courant 2026 pour l'une et fin 2026 pour l'autre.
- **Pour 2 immeubles** n'ayant pas encore d'autorisation délivrée, l'un à un permis de construire en cours d'instruction, et le second est désormais maîtrisé par In Cité.
- **Seul l'immeuble sis 99 rue Camille Sauvageau** est en situation de blocage. Il est mis à la vente depuis plus d'un an. Un projet conforme à la DUP devra être engagé par le futur acquéreur. A défaut, cet immeuble est susceptible de faire l'objet d'une maîtrise foncière publique dans le cadre de la DUP ORI, si cette situation de blocage perdure.

La plupart des situations trouvant une issue favorable, il est constaté un avancement globalement positif. Cependant, la prorogation de la DUP apparaît nécessaire afin de s'assurer de la complète réhabilitation des immeubles dont la démarche est d'ores et déjà engagée, mais dont les travaux ne pourront débuter ou être finalisés d'ici juin 2026 et permettre, si nécessaire, la maîtrise des immeubles ou lots en situation de blocage ou de nouveaux blocages éventuels.

Conformément aux articles 2.3.1 et 3.3 du traité de concession, Bordeaux Métropole doit approuver le programme des travaux obligatoires à réaliser dans le cadre des DUP ORI, fixer les délais de réalisation et autoriser le concessionnaire à mettre en œuvre les actes nécessaires au bon déroulement des procédures.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT),

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 313-4 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral du 03 juin 2021 portant déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la Société d'Economie Mixte In Cité, des travaux de restauration immobilière de 8 immeubles situés dans les quartiers « Saint Eloi », « Gambetta – Pey Berland », « Saint Nicolas », « Sainte Croix », « Saint Michel » et « Marne – Yser » dans le cadre de l'opération de requalification du centre historique de Bordeaux.

VU la délibération n°2022-234 du 20 mai 2022 attribuant la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux à InCité et approuvant le traité de concession,

VU la délibération n°2025-144 du 04 avril 2025 validant notamment prorogation du traité de concession au 31 décembre 2026,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE Bordeaux Métropole a conclu une concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux intégrant la poursuite de procédures de Déclaration d'utilité publique pour opération de restauration immobilière,

CONSIDERANT l'état d'avancement des procédures et la nécessité de poursuivre la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 03 juin 2021,

DECIDE

Article 1 : valide le principe d'une demande de prorogation de la Déclaration d'utilité publique de 5 ans pour Opération de Restauration Immobilière du 03 juin 2021, et autorise InCité à réaliser les demandes afférentes à la poursuite de la procédure auprès de la Préfecture.

Article 2 : autorise InCité à poursuivre l'ensemble des procédures afférentes à la mise en œuvre de la DUP.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 janvier 2026

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