

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 22 mai 2026	N° 2026-168

Convocation du 15 mai 2026

Aujourd'hui vendredi 22 mai 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, M. Eric CABRILLAT, M. Gerald CARMONA, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, M. Jean Francois CLEDEL, Mme Christelle COTTON, Mme Laure CURVALE, Mme Florence DAMET, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, Mme Sophie GAUDRU, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUILIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Jeremy NICOL, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Taner OZKOSAR, M. Eric OZOUX, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.


EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Ludovic BOUSQUET à M. Luc PASCAL
Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE
Mme Fatiha BOZDAG à M. Franck RAYNAL
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Yohann GIACOMETTI à M. Gwénaél LAMARQUE
Mme Yana LANGLOIS à Mme Laurence NAVAILLES
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Camille CHOPLIN
M. Jacques MANGON à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Stéphane PFEIFFER à M. Olivier CAZAUX
M. Benoît RAUTUREAU à M. Stéphane MARI
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à M. Johnny LEBEAUPIN
Mme Ariane VAN GHELUE à Mme Anne FAHMY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20260522-lmc1116603-DE-1-1 Date de télétransmission : 29/05/2026 Date de réception préfecture : 29/05/2026 Publié : 29/05/2026
--

	Conseil du 22 mai 2026	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat	N° 2026-168

Lancement de la consultation pour la passation d'une concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux - Décision - Autorisation

Madame Alexandra SIARRI présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

En effet, favoriser la création d'une offre de logements abordables et diversifiés en location ou accession, lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement, maintenir les habitants qui le souhaitent dans leur quartier, travailler à la revitalisation économique des pieds d'immeubles vacants et développer le confort urbain, constituent un noyau d'objectifs partagés entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole a pris le relais de cette action dans le cadre de ses compétences, notamment en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat indigne, dans les conditions définies par la loi MAPTAM et par la délibération métropolitaine du 10 avril 2015 relative à la répartition des compétences avec les communes.

Cette politique publique s'est notamment traduite par la mise en œuvre :

- d'une convention publique d'aménagement conclue en 2002,
- d'une concession d'aménagement conclue en 2014,
- puis d'une concession d'aménagement conclue en 2022.

Ces dispositifs ont permis d'accompagner la requalification du centre historique à travers des opérations de réhabilitation du parc bâti, de production de logements, dont une part de logements locatifs sociaux, ainsi que par diverses actions visant à améliorer le cadre de vie et soutenir l'activité économique de proximité.

La concession d'aménagement actuellement en vigueur, confiée à la SEM In Cité à l'issue d'une consultation, a été approuvée par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 20 mai 2022, pour une période courant du 1er juillet 2022 au 30 juin 2025, puis prolongée jusqu'au 31 décembre 2026 par délibération n°2025-144 du 4 avril 2025.

Cette concession porte sur un périmètre d'environ 344 hectares comprenant environ 41 500 logements. Elle poursuit notamment les objectifs opérationnels suivants :

- 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 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 et activités de proximité.

L'avancement de cette opération est suivi au travers des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité Locale (CRACL) présentés chaque année au Conseil de Bordeaux Métropole. Ils permettent d'assurer un suivi régulier de l'opération tant sur le plan opérationnel que financier.

Le CRACL relatif à l'exercice 2025 est en cours de consolidation, il sera présenté lors d'un prochain conseil métropolitain. Cela étant, les éléments de bilan d'activité à fin 2025 à souligner sont les suivants :

Volet veille foncière

- 2009 DIA examinées en 2025 soit une hausse de 15,13 % par rapport à 2024, l'activité des transactions retrouve quasiment le niveau d'activité des années les plus actives depuis 2014,
- 80 visites d'immeubles,
- 617 courriers d'informations aux acquéreurs (règles d'urbanisme opposables, permis de louer, encadrement des loyers, etc.)

Volet encadrement, animation du « conseil programmatique »

- Examen partenarial entre In Cité, service instruction du droit des sols, direction de l'habitat et DRAC, de projets portant sur 372 immeubles représentant 621 logements.

Volet DUP Opérations de restauration Immobilière

- 3 DUP-ORI sont actives, : ilot Yser-Lafontaine-Kléber (2018-2028 - 11 immeubles), Multisites 2021-2026 (demande de prorogation en cours, 8 immeubles) et Multisites 2022-2027 (7 immeubles). Elles visent au total 26 immeubles et 209 logements, 5 immeubles sont en situation de blocage induisant un risque d'exercice du droit de délaissement par leurs propriétaires,
- Une étude préalable à DUP ORI sur l'ilot défini par les rues Maucaillou, Parmentade, Bergeret et Sanche de Pommier est en cours de finalisation,
- Une étude préalable sur le secteur Gintrac a été livrée.

Volet recyclage immobilier

- Acquisitions : 2 immeubles sous DUP ORI,
- Vente de 3 immeubles dont deux à un organisme de foncier solidaire, commercialisation des logements en BRS,
- Livraison de 4 immeubles réhabilités, 16 logements locatifs sociaux et 2 locaux d'activités,
- Livraison de la bicycletterie Menuts (106 places),
- Dépôt du PC pour la bicycletterie Leupold (152 places et local de pré collecte déchets),
- Etudes de faisabilité pour les 8,10, rue Gaspard Philippe et l'ensemble 34, rue Saint Rémy, 3 Fusterie et 31-35 rue Leupold.

Les volets de gestion intercalaire et relogements seront précisés lors de la présentation du CRACL.

Il convient de relever que certains biens immobiliers acquis par le concessionnaire dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ne pourront être cédés avant l'échéance de la concession en cours, fixée au 31 décembre 2026, notamment dus à :

- l'intégration d'acquisitions obligatoires, qui ne pouvaient pas être anticipées : droit de délaissement notamment en DUP ORI,
- l'évolution du marché de l'immobilier et l'augmentation des coûts de

construction non propices au recyclage des biens (allongement des délais de commercialisation).

Aussi, la projection de la valeur du stock immobilier à reprendre en fin de concession au 31 décembre 2026 est estimée à 15,2 M€, correspondant à une capacité prévisionnelle de production de 62 logements et 2 500 m² d'activités ou d'équipements. Il convient de noter que le décaissement correspondant sera compensé pour partie par le remboursement de l'avance de trésorerie consentie à In Cité d'une valeur de 13 M€.

Maintien d'une action publique sur le centre historique de Bordeaux

L'action menée depuis plus de vingt ans a permis d'obtenir des résultats significatifs en matière d'amélioration du parc de logements, dont le traitement de l'habitat dégradé, de production de logements abordables, de locaux résidentiels et d'activités.

Dans ce contexte, la poursuite de l'intervention publique, via opération d'aménagement, apparaît nécessaire afin d'assurer la continuité de l'action engagée, de préserver une offre de logements accessibles et de maintenir une dynamique qualitative de réhabilitation du parc immobilier ancien.

Poursuite d'une opération d'aménagement

L'article L.300-1 du Code de l'urbanisme précise notamment que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne, de permettre le renouvellement urbain et de mettre en valeur le patrimoine bâti.

L'opération de requalification urbaine du centre historique de Bordeaux répond pleinement à ces objectifs et constitue une opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme.

L'opération d'aménagement peut être confiée à un opérateur dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Les enjeux principaux de cette opération sont les suivants :

- produire des logements permettant entre autres de développer une offre abordable peu présente en centre-ville,
- traiter les situations de mal-logement,
- produire des locaux destinés aux équipements publics,
- produire des locaux d'activités.

La concession d'aménagement se concentrera sur le périmètre annexé à la présente délibération dit « Secteur d'intervention de la concession 2027-2028. »

Elle devra permettre la reprise et la gestion du stock immobilier détenu par le concessionnaire actuel, aux fins de finaliser les opérations prévues dans les conditions de programme préalablement définies. Ce stock est constitué des biens acquis dans le cadre de la concession en cours et non encore cédés à son échéance. La liste prévisionnelle des biens sera communiquée aux candidats admis à présenter une offre et sera actualisée préalablement à la signature du contrat de concession. Cette reprise du stock permettra la production de logements, la création de locaux résidentiels et la réactivation des pieds d'immeubles vacants en favorisant le maintien ou la création de commerces et activités de proximité.

Il s'agira de poursuivre l'intervention publique en matière de recyclage d'îlots, de poursuivre la mise en œuvre des procédures de DUP ORI en cours, le cas échéant d'acquérir des biens dans le cadre d'éventuels exercices du droit de délaissement par des propriétaires d'immeubles visés par ces procédures. La liste prévisionnelle des biens en DUP-ORI, avec un état d'avancement des procédures, sera communiquée aux candidats admis à présenter une offre et sera actualisée

préalablement à la signature du contrat de concession.

Il s'agira également d'assurer un volet « veille foncière » et d'animer le conseil programmatique, dont les attendus seront précisés aux candidats.

Enfin, la concession intégrera un volet d'études à visée opérationnelle permettant d'enrichir le projet urbain du secteur Victoire, Capucins, Marne.

Compte tenu de la complexité de cette opération et de la nécessité de mobiliser une ingénierie opérationnelle dédiée, Bordeaux Métropole souhaite confier cette concession à un aménageur, attribuée à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conformément aux dispositions des articles R.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La durée prévisionnelle de cette concession est fixée à deux ans à compter du 1er janvier 2027, avec possibilité de prolongation d'un an au regard de l'atteinte des objectifs, soit un délai maximum porté au 31 décembre 2029.

Il convient désormais d'organiser la procédure de publicité et de mise en concurrence préalable à la sélection puis à la conclusion d'une concession d'aménagement.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1, L.300-4, L.300-5 et R.300-11-1 et suivants

VU le code de la commande publique et notamment les articles R.2161-12 à R.2161-20

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de poursuivre l'action engagée en faveur de la requalification du centre historique de Bordeaux,

CONSIDÉRANT que la conduite de cette opération d'aménagement nécessite le recours à une concession d'aménagement confiée à un opérateur spécialisé

DECIDE

Article 1 : D'approuver la poursuite de l'opération d'aménagement relative à la requalification urbaine du centre historique de Bordeaux, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : De confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un opérateur dans le cadre d'une concession d'aménagement, attribuée à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, conformément aux articles L.300-4 et R.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, ou son représentant, à engager la procédure de passation de la concession d'aménagement conformément aux articles R300-11-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux articles R.2161-12 à R.2161-20 du code de la commande publique et à accomplir toutes les démarches nécessaires à sa mise en œuvre.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 mai 2026

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