



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

**Compte rendu d'activité à la Collectivité
2025**

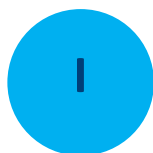
**NOTE DE CONJONCTURE
ET
BILAN**



SOMMAIRE

I.	CONTEXTE.....	3
A.	PERIMETRE DU CONTRAT DE CONCESSION	3
B.	ENJEUX ET OBJECTIFS	4
II.	GOUVERNANCE ET ANIMATION	6
A.	LES INSTANCES DE GOUVERNANCE.....	6
B.	LES INSTANCES D’ANIMATION OPÉRATIONNELLE	6
C.	L’EQUIPE OPERATIONNELLE MOBILISEE.....	8
D.	LES OUTILS DE SUIVI	8
III.	LES RÉSULTATS DE L’OPÉRATION AU 31 12 2025.....	10
A.	RESULTATS QUANTITATIFS.....	10
B.	RESULTATS FINANCIERS	11
	B.1 - Avancement des dépenses et recettes au 31 12 2025.....	11
	B.2 – Engagements annuels de 2022 à 2025	11
	B.3 - Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l’opération	12
	B.4 - Subventions	12
IV.	ANALYSE DE L’ACTIVITÉ AU 31 12 2025	13
A.	VEILLE, CONSEIL ET ENCADREMENT.....	13
	A.1 – La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter	13
	A.2 - Le conseil programmatique.....	33
B.	ACTIONS SUR LE PARC PRIVE.....	39
	B.1 - Les opérations de restauration immobilière.....	39
	B.2 - Lutte contre l’habitat indigne.....	45
C.	RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	46
D.	ACTIONS DE RECYCLAGE FONCIER	49
	D.1 - Droit de préemption urbain	49
	D.2 - Acquisitions foncières en 2025	49
	C.3 - Cessions.....	50
	C.4 - Études préalables et programmation.....	51
	C.5 – Travaux	55
	C.6 – Livraisons d’immeubles recyclés par les bailleurs sociaux et opérateurs	57
	C.7 – Gestion intercalaire	59
A.	PERSPECTIVES SUR LA PRODUCTION PAR RECYCLAGE	59
B.	CALENDRIER PRÉVISIONNEL RECYCLAGE	60
C.	BILAN PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ AU 31 12 2026	62

V. ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL	0
A. Synthèses financières	1
B. Plan de trésorerie	3
C. Acquisitions réalisées en 2025	4
D. Ventes réalisées en 2025	5
E. Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire	6
F. Détail des subventions prévisionnelles	7



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.

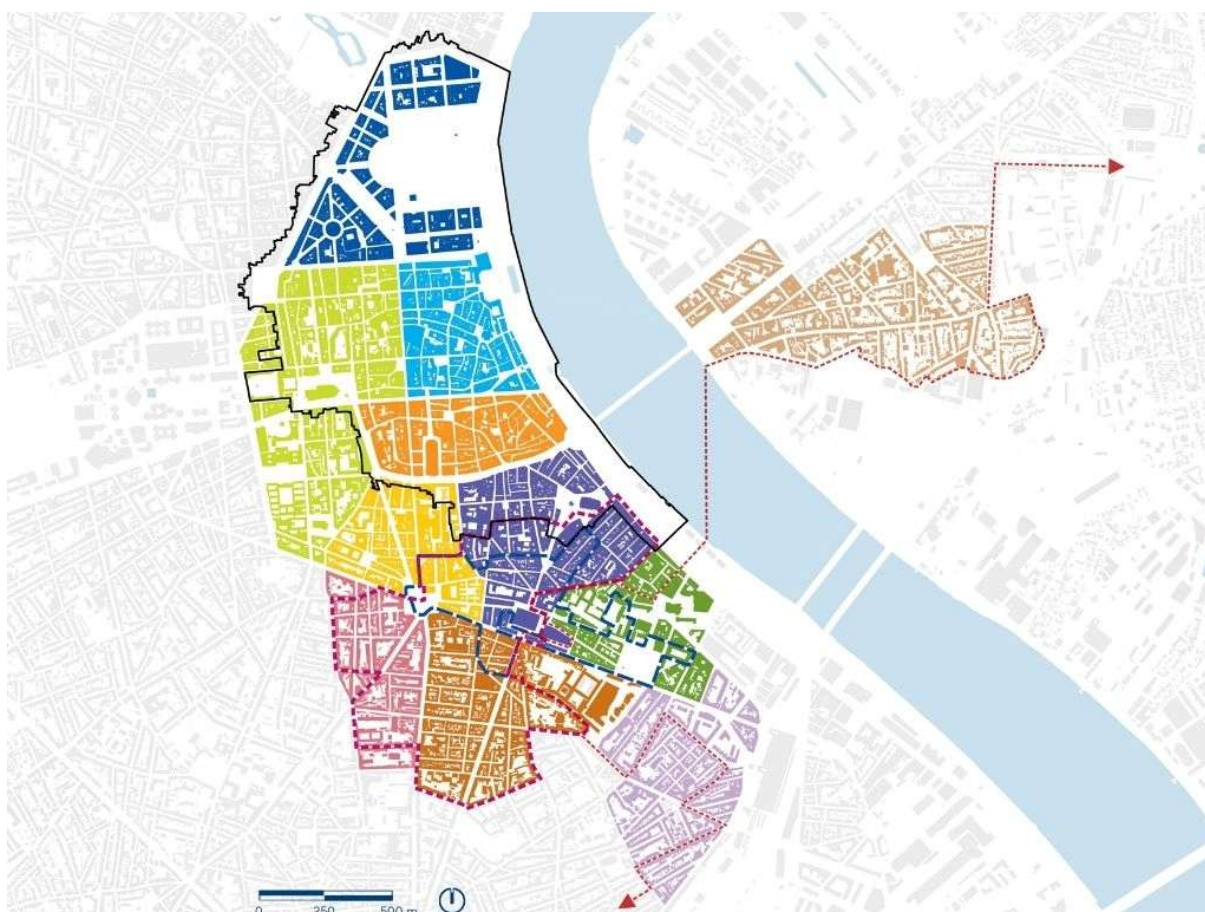
Le conseil métropolitain du 9 juillet 2021 a approuvé la poursuite de l'opération d'aménagement initié en 2002 par la Ville de Bordeaux.

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 pour se terminer le 30/06/2025.

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 qui a pris fin en 2025
- 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	en m ²	2 458 m ²	2 805 m ²
	en unités	non défini	20
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	en unités	2+1	2+1
	en m ²	316 m ²	316 m ²
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 arrêté 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 2025, 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, Mobilité...).

Le Comité de suivi du 25 juin 2025 a eu pour objet de présenter le bilan d'intervention sur l'année 2024 d'un point de vue qualitatif et quantitatif et d'évoquer des points de vigilance : l'éventualité de nouveaux exercices du droit de délaissement sur des immeubles faisant l'objet d'obligations de travaux et notamment sur une copropriété, ainsi que l'opportunité d'exercer le droit de préemption urbain sur des secteurs prioritaires. inCité a rappelé que la poursuite de l'action en centre ancien passerait par de nouvelles acquisitions, que celles-ci soient réalisées dans le cadre ou non de la concession, ce alors que la délégation du droit de préemption urbain à inCité n'a pas été reconduite dans le cadre de l'avenant de prolongation de la concession.

Le comité de suivi du 7 novembre 2025 a été essentiellement consacré à la présentation de l'étude préalable à DUP ORI engagée sur l'îlot Maucaillou avec au-delà des problématiques identifiées à l'immeuble, des propositions de premiers principes d'intervention sur l'îlot en vue d'en améliorer les conditions générales d'habitabilité, via notamment l'aération en cœur d'îlot, et d'engager une renaturation et revaloriser le bâti dégradé existant.

Ce comité a également permis un point d'étape des opérations en recyclage les plus saillantes avec une actualisation des calendriers de réalisation et/ou ventes et d'évoquer des questionnements opérationnels ayant trait notamment aux difficultés de mise en œuvre de la servitude de diversité sociale.

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 OPÉRATIONNELLE

Depuis le démarrage de la concession, **le suivi de la concession** était 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. Il donnait lieu à un rendez-vous mensuel de suivi technique entre la Responsable de projet Bordeaux Métropole et celle d'inCité. Elle participait également à différentes instances partenariales mises en place.

Ce RDV et la participation aux instances ont été interrompus à compter d'octobre 2023. Puis, 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.

Depuis le second trimestre 2025, le suivi de la concession est assuré par le Directeur de mission PRU contractualisé Etat/Anru. Il est présent à cette commission et au point mensuel et remonte en interne les sujets à arbitrer. Le point-flash bimensuel avec la Directrice de l'habitat et de la politique de la Ville a été maintenu pour échanger sur certains des dossiers ou sujets les plus saillants.

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...). Dans le cadre de la non- reconduction de la délégation du droit de préemption urbain à inCité, elle permet d'arbitrer sur la saisie du service foncier de Bordeaux Métropole pour qu'il engage des demandes particulières dans le cadre de l'instruction des DIA : demande de documents, visite par le service des Domaines.

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 (ABF), et si nécessaire, représentant du Conservateur régional des monuments historiques), et pour Bordeaux Métropole, le Service du droit des sols, un conseiller en architecture. Suite à la réorganisation intervenue au sein de l'UDAP, 2 interlocuteurs différents participent à cette instance : l'ABF en charge du SPR et l'ABF en charge des abords sur la partie du périmètre de la concession couverte par le PLU.

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* et les *Services Amélioration Durable de l'Habitat Privé de la Direction de l'habitat et de la Politique de la Ville* ainsi que le service *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, ainsi que les projets de création d'hébergement touristique au sein de locaux qui avaient une autre destination.

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 au départ 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. Dans ce contexte, seul le dispositif de droit commun MAR peut être proposé aux bailleurs.

L'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 a évolué. Depuis novembre 2024, 2 **commission technique LHI** piloté par Bordeaux Métropole ont été mises en place dont une consacrée au périmètre de la concession. Elle réunit outre les services de Bordeaux Métropole et d'incité, différents partenaires dont la CAF, ainsi que des services de la Ville dont CCAS. Elle s'est réunie 6 fois en 2025.

Un temps de préparation préalable à cette commission réunissant la Chargée de mission habitat indigne, la Responsable de Centre Périls et Habitat Insalubre et inCité a été mis en place afin de pré-préparer l'ordre du jour.

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 16 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
Frédéric GLEYZE	Directeur du renouvellement urbain et de la maîtrise d'ouvrage
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
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

Elle travaille en étroite collaboration avec le pôle Habitat privé qui assure l'animation de l'OPAH RU CD et jusqu'à son terme l'animation du PIG métropolitain et qui dispose d'un agrément Mon Accompagnateur Rénov (MAR) par l'ANAH depuis le 22 décembre 2023.

Elle peut s'appuyer sur des ressources en interne pour les volets 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 missionnée 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.

Un accès aux outils de la collectivité *PORTAIL des SERVICES et CARTADS*, a été maintenu uniquement dans le cadre des missions de conseil au programme sur tout le volet AOS (autorisation d'urbanisme) afin de suivre de façon plus réactive les dossiers et d'échanger au mieux avec le service du droit des sols.

Néanmoins, *CARTADS* concentre aujourd'hui un grand nombre d'informations sur les dispositifs mis en place par Bordeaux Métropole/ Ville de Bordeaux et sur les arrêtés pris : outre les informations AOS et foncières, également celles concernant le permis de louer et le permis de diviser, l'encadrement des loyers, les mesures de police du maire et du préfet et comptes-rendus de visite SSE.

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), mais aussi au sein de l'équipe dédiée à inCité et articuler au mieux les actions conjointes à mener.

C'est dans ce cadre qu'inCité a proposé la mise en place d'une convention d'accès générale à *CARTADS* qui a donné lieu à une proposition de rédaction en juillet 2025. Un premier échange avec les services a eu lieu en décembre 2025. Ce projet de convention est actuellement en suspens.

Un dossier particulier dédié à inCité a été mis en place sur *CARTADS* dans le cadre du Conseil programmatique. Il était notamment 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 est mis en place.

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 et reconduit début 2026.



LES RÉSULTATS DE L'OPÉRATION AU 31 12 2025

A. RESULTATS QUANTITATIFS

L'avancement sur les objectifs généraux de **recyclage**, pour la partie **cession** est le suivant :

		OBJECTIFS PRODUCTION AVENANT 28/04/2025	VENTES PROJETEES en 2025 au CRAC 2024	VENTES REALISEES au 31/12/2025	en %
LOGEMENTS		105	28	21	20%
Logements sociaux publics		53	21	9	17%
Logements locatifs privés		33	7	4	12%
Accession à la propriété		19	0	8	42%
HEBERGEMENT SOCIAL		11	0	0	0%
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/	en m²	2 805 m²	224 m²	158 m2	5%
GARAGES	en unités	20	5	3	15%
BICYCLETTERIES	en unités	2+1	1	0	0%
+ LOCAL DECHETS	en m²	316 m²	131 m2	0 m2	0%
TERRAINS		2		2	100%

2025 permet la concrétisation de la commercialisation de l'opération en accession sociale à la propriété, en BRS du 24-26 rue Planterose.

Concernant la cession d'immeubles permettant la réalisation de logements sociaux publics, seul un immeuble a pu être cédé : le renoncement de Clairsienne-Domofrance à l'acquisition de l'immeuble 42 Hamel, grève fortement les projections, la vente des 2 derniers immeubles, prévus pour être jumelés, ayant été décalée du fait du décalage de l'acquisition de l'un d'eux à janvier 2025, décalant d'autant les études complémentaires à mener.

La commercialisation des opérations en locatif privé envisagées avec DIGNEO n'a pas abouti, mais les échanges perdurent quant aux montages opérationnels envisageables.

La bicycletterie de la rue des Menuts a bien été achevée à la rentrée 2025, mais la vente à Bordeaux Métropole décalée en 2026.

L'ensemble des acquisitions à réaliser dans le cadre de la présente concession est aujourd'hui achevé hormis les 2 immeubles concernés par une acquisition obligatoire et faisant l'objet de procédures spécifiques.

L'une de ces acquisitions devrait être achevée mi 2026 avec dans tous les cas une prise de possession de l'immeuble. L'autre acquisition n'aura certainement pas lieu en 2026 au regard de l'évolution de la procédure (voir également en p.50 les perspectives de recyclage)

Concernant les **DUP ORI**, suite à la validation du Comité de suivi du 07/11/2024, les visites des immeubles de l'îlot Maucaillou/Permentade/Bergeret/Pomiers repérés comme présentant des problématiques ont été organisées sur le premier semestre 2025 et réalisées par l'architecte dument habilitée.

Le suivi des DUP enclenchées s'est poursuivi. Une veille est toujours 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 2025

	TRAITÉ DE CONCESSION INITIAL	AVENANT CONCESSION 28 04 2025	REALISÉ 2022	REALISÉ 2023	REALISÉ 2024	REALISÉ 2025	TOTAL 2022-2025	en % /avenant
DEPENSES	27 737 398 €	37 564 913 €	17 415 841 €	3 367 581 €	3 198 864 €	4 497 171 €	28 479 456 €	76%
RECETTES	27 746 721 €	34 067 524 €	2 741 016 €	6 559 490 €	4 129 189 €	4 628 034 €	18 057 728 €	53%

B.2 – Engagements annuels de 2022 à 2025

	AVENANT CONCESSION 28 04 2025	CRAC 2024 APPROUVÉ	TOTAL REALISÉ 2022-2023 <i>dont transfert du prix de revient stock</i>	REALISÉ 2024	REALISÉ 2025	TOTAL REALISÉ 2022-2025 <i>dont transfert du prix de revient stock</i>	en % selon dernier CRAC approuvé
TOTAL DEPENSES	37 564 913 €	37 839 599 €	20 783 421 €	3 198 864 €	4 497 171 €	28 479 456 €	75%
Etudes pré opérationnelles	306 743 €	164 553 €	12 935 €	8 314 €	60 670 €	81 919 €	50%
Acquisitions foncières	17 149 879 €	17 080 814 €	13 169 070 €	480 467 €	798 336 €	14 447 872 €	85%
Relogement, accompagnement social	217 260 €	241 367 €	97 082 €	45 426 €	37 409 €	179 917 €	75%
Gestion intercalaire	2 319 498 €	2 231 370 €	1 512 381 €	340 870 €	296 024 €	2 149 275 €	96%
Travaux	10 787 395 €	11 071 386 €	3 945 761 €	966 850 €	1 836 332 €	6 748 943 €	61%
VRD	388 €	13 669 €	13 669 €	0 €	7 798 €	21 466 €	157%
Commercialisation	199 850 €	409 218 €	37 725 €	17 296 €	32 346 €	87 367 €	21%
Frais de contentieux	37 351 €	75 556 €	37 351 €	38 204 €	30 573 €	106 129 €	140%
Communication	33 516 €	17 789 €	1 680 €	5 731 €	2 189 €	9 600 €	54%
Rémunération concessionnaire	6 510 108 €	6 512 900 €	1 952 843 €	1 295 678 €	1 389 951 €	4 638 473 €	71%
Frais financiers	2 924 €	20 977 €	2 924 €	26 €	5 543 €	8 494 €	40%
TOTAL RECETTES	34 067 524 €	34 228 177 €	9 300 506 €	4 129 189 €	4 628 034 €	18 057 729 €	53%
Ventes charges foncières	0 €	0 €	0 €	0 €	1 €	1 €	
Ventes immeubles logements	12 548 918 €	12 874 850 €	1 766 868 €	372 390 €	1 784 101 €	3 923 360 €	30%
Ventes activités écos & autres	2 314 090 €	1 906 251 €	4 €	66 800 €	50 916 €	117 720 €	6%
Gestion temporaire Autres produits	211 469 €	282 576 €	112 133 €	125 149 €	130 316 €	367 598 €	130%
Subventions	2 473 652 €	2 645 880 €	139 784 €	227 948 €	229 273 €	597 005 €	23%
Participation au bilan concédant	16 400 000 €	16 400 000 €	7 250 000 €	3 250 000 €	2 400 000 €	12 900 000 €	79%
Produits financiers	119 395 €	118 618 €	31 716 €	86 902 €	33 427 €	152 045 €	128%

RECETTES- DEPENSES	-3 497 389 €	-3 611 422 €	-11 482 915 €	930 326 €	130 863 €	-10 421 727 €	289%
--------------------	--------------	--------------	---------------	-----------	-----------	---------------	------

B.3 - 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 doit être intégralement remboursée à la liquidation de la concession, soit au plus tard 9 mois après le terme définitif de la concession d'aménagement.

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.4 - Subventions

La mobilisation de financements s'est poursuivie en 2025 avec le recours à différents dispositifs, ce qui implique un montage de dossiers conséquent, plusieurs dossiers successifs ou concomitants pouvant être déposés sur une même opération ;

Ainsi, en 2025, inCité a mobilisé des financements **THIRORI** auprès de l'ANAH pour 2 opérations :

- **39-41 rue Paul Louis Lande** : une candidature au titre du « déficit d'opération » a été déposée en février 2025 et pour laquelle inCité a reçu une notification d'attribution en octobre 2025 d'une subvention maximale de **388 148€**.
- **3 rue de la Fusterie** : une candidature au titre du « calibrage » et du « déficit » a été déposée en juin 2025, le dossier est toujours en cours d'instruction à ce jour.

inCité a également mobilisé du **Fonds Vert – recyclage foncier** pour une opération :

- **15 rue des Faures** : une candidature a été déposée en septembre 2025 et n'a pas pu être instruite sur l'exercice 2025. La candidature a alors été renouvelée sur l'exercice du Fonds Vert 2026, le dossier est alors en cours d'instruction à ce jour.

Concernant les bicycletteries :

- Les échanges avec le programme **ALVEOLE** débutés en 2024 ont donné lieu à une attribution de subvention de **8 640€** pour la bicycletterie 33 rue des Menuts en novembre 2025.
- Les échanges débutés en 2025 avec le Fonds Vert sur l'axe ZFE n'ont pas pu être concrétisés pour la bicycletterie rue Leupold.

Une aide à l'ingénierie de l'ANAH instruite par Bordeaux Métropole a également été obtenue en juin 2025 pour l'étude préalable à DUP ORI menée sur l'îlot Maucaillou, pour un montant maximal de **83 711€**.

Ce travail de recherche de subventions au coup par coup constitue un travail lourd et contribue à fragiliser les perspectives d'équilibre économique de la concession du fait de l'incertitude de leur perception.

IV

ANALYSE DE L'ACTIVITÉ AU 31 12 2025

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 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 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...
- Les dispositifs permettant de répondre à la **servitude de diversité sociale** et selon les cas de solliciter des aides financières

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 2025, **80 visites** de biens ont été réalisées dans le cadre de la veille foncière, soit une augmentation de 38% par rapport à 2024 et **plus de 600 courriers et courriels** envoyés dans le cadre du traitement des DIA (+6% /2024). Ces échanges concernent principalement des demandes d'informations, des rappels des règles en vigueur, ainsi que des comptes rendus de visites mettant en évidence les problématiques rencontrées.

Les dispositifs portés par la collectivité, notamment le permis de louer, le permis de diviser, ainsi que l'encadrement des loyers sont systématiquement rappelés dans ces communications, de même que la servitude de mixité sociale inscrite au SPR et au PLU.

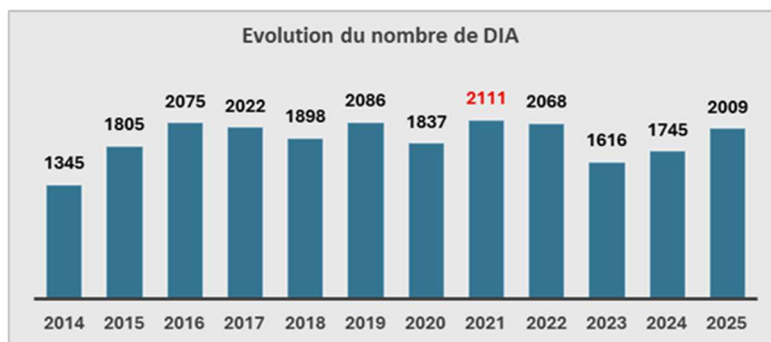
Ainsi, et alors que la délégation du droit de préemption urbain à inCité n'a pas été reconduite dans le cadre de la prolongation de la concession, le pôle foncier dédié à la concession reste à tout niveau mobilisé pour examiner l'ensemble des DIA.

- **Volume de l'activité du marché**

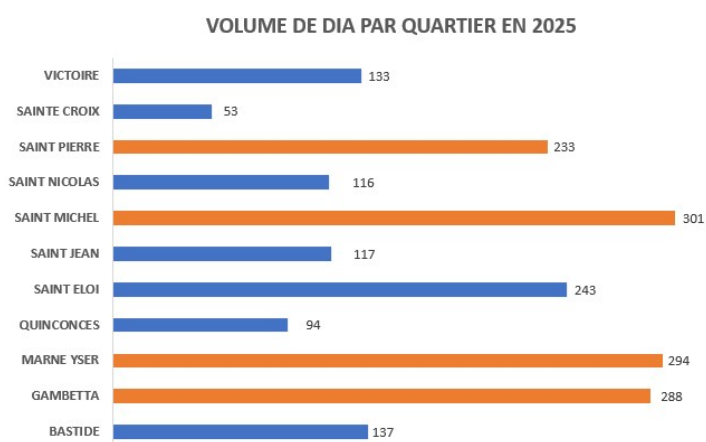
2009 DIA ont été traitées en 2025 soit une hausse sensible de 15% par rapport à 2024

Ce niveau d'activité s'inscrit parmi les plus élevés observés depuis 2014, se rapprochant des années les plus dynamiques, dont 2021 avec 2 111 DIA.

Depuis le début de la concession, 6 269 DIA ont été traitées.

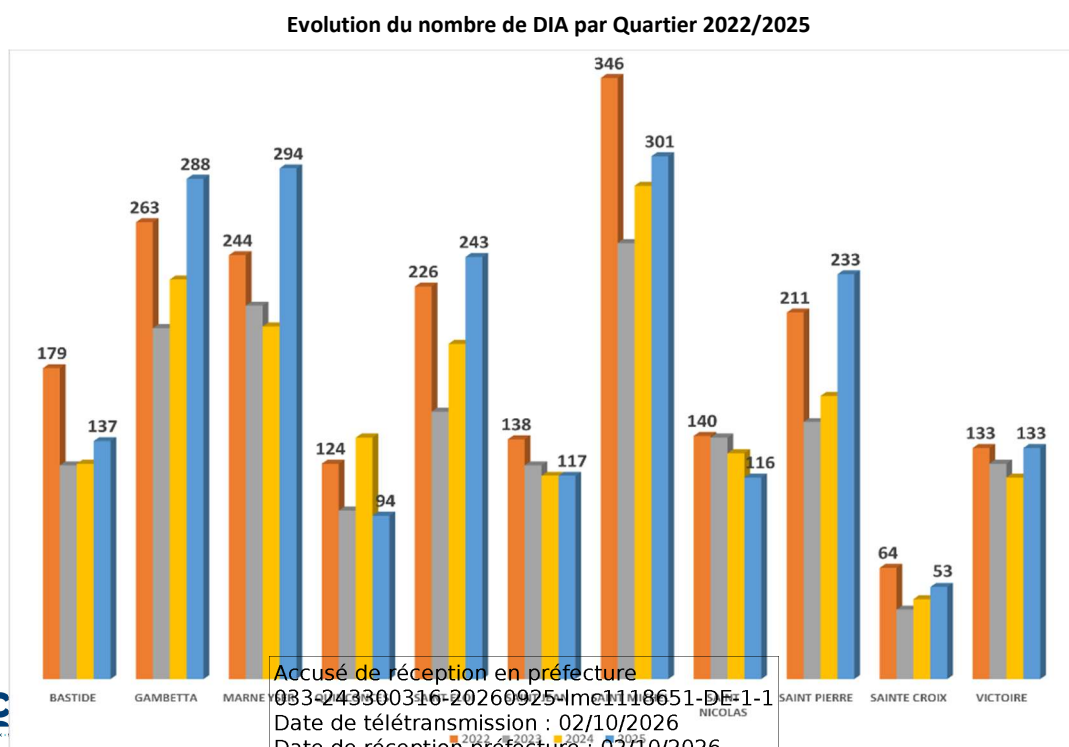


- **Répartition par quartier**



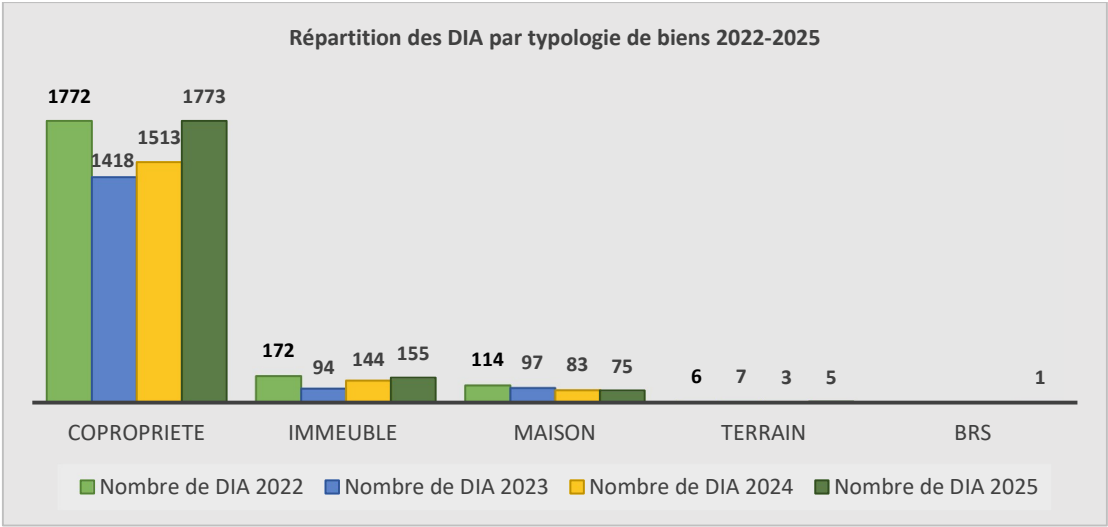
Les quartiers Saint Michel, Gambetta, Marne Yser restent le trio de tête concentrant plus de 50% des DIA, toujours épaulés par le secteur Saint Eloi qui confirme sa 4^{ème} place, talonné par le secteur Saint Pierre.

Par rapport à 2024, la majorité des quartiers enregistre une progression soutenue du nombre de transactions, variable selon les secteurs. Cette dynamique exclut toutefois les Quinconces, en net recul après une très forte hausse en 2024, ce secteur a néanmoins une activité immobilière en « dent de scie » depuis 2022, tout comme Saint Nicolas, tandis que Saint Jean demeure stable.



Année	Bastide	Gambetta	Marne Yser	Quinconces	Saint Eloi	Saint Jean	Saint Michel	Saint Nicolas	Saint Pierre	Sainte Croix	Victoire
2022	179	263	244	124	226	138	346	140	211	64	133
2023	123	202	215	97	154	123	251	139	148	40	124
2024	124	230	203	139	193	117	284	130	163	46	116
2025	137	288	294	94	243	117	301	116	233	53	133
Evolution sur 1 an	10%	25%	45%	-32%	26%	0%	6%	-11%	43%	15%	15%
Evolution 2022/2025	-23%	10%	20%	-24%	8%	-15%	-13%	-17%	10%	-17%	0%
TOTAL DIA	563	983	956	454	816	495	1182	525	755	203	506

De façon plus globale depuis l’année de démarrage de la présente concession, les quartiers Marne Yser, Saint Éloi, Saint Pierre et Gambetta affichent des niveaux d’activité en progression. À l’inverse, les quartiers Bastide, Quinconces, Saint Jean, Saint Michel, Saint Nicolas et Sainte Croix restent en dessous des volumes observés en 2022. Seul le secteur Victoire a un volume d’activité stable

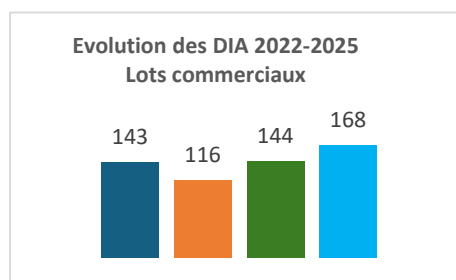
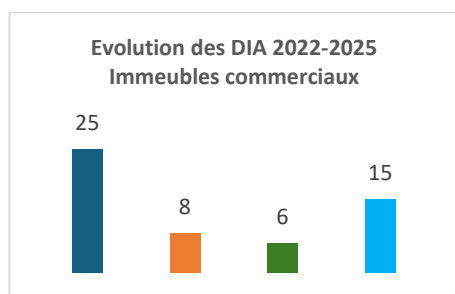
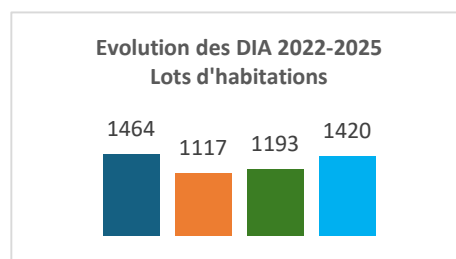
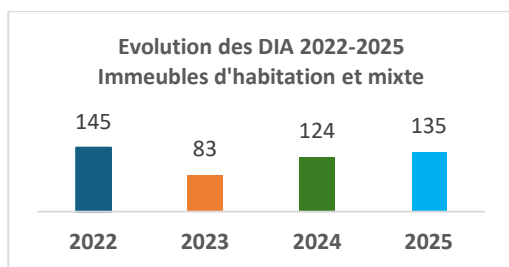


La part de ventes de lots de copropriété, largement prépondérante rejoint le volume de transactions de 2022. En revanche les maisons connaissent une baisse croissante depuis 2022 en termes de volume, infirmant la tendance.

La vente de terrain, quant à elle, reste marginale compte tenu de l’offre peu présente sur le centre historique. Notons que le Bail Réel Solidaire (BRS), vente du foncier à l’OFS Nouvelle Aquitaine enregistré en 2025, concerne un bien en recyclage sous maîtrise d’ouvrage inCité.

• Répartition par typologie habitation / locaux professionnels

Sur l’année 2025, la part des DIA « habitation » reste stable, autour de 80 % des transactions : 1738 DIA dont 1 630 concernent des lots de copropriété ou des immeubles et 75 des « maisons individuelles », contre 183 DIA concernant des locaux tertiaires.



La hausse du nombre de DIA pour les lots de copropriété en 2025 concerne tant les biens à usage d'habitation (+19%) que les locaux professionnels et commerciaux (+17%). Malgré le net rebond enregistré en 2025, avec un volume multiplié par 1,5 par rapport à 2024, les immeubles à usage professionnel et commercial demeurent toutefois en deçà du niveau atteint en 2022.

NB : Le calcul ne tient pas compte des locaux annexes, stationnements... qui représente 10 % des DIA traitées.

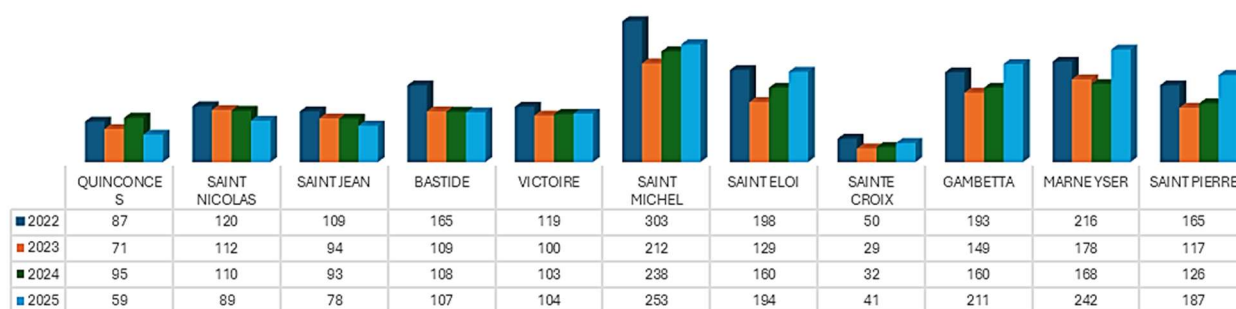
➡ **2025 confirme la tendance à la reprise du marché bordelais après une chute brutale observée en 2023, avec un retour marqué de l'immobilier tertiaire, mais des dynamiques contrastées selon les quartiers et les typologies de biens.**

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

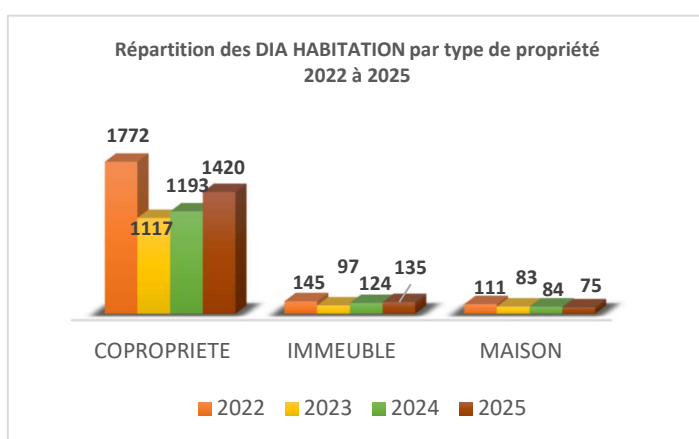
- ANALYSE DES DIA « HABITATION » PAR QUARTIER**

La hausse du nombre de DIA « habitation » suit l'évolution du volume général du nombre de DIA sur les 6 quartiers de tête déjà évoqués avec néanmoins une hausse moindre pour Saint Michel (+6%), là où Marne Yser et Saint Pierre enregistrent des hausses respectives de 44 et 48 %. Les quartiers Saint Nicolas (-19%) et Saint Jean (-16%), en baisse constante depuis 2022, confirment leur « décrochage ».

Evolution des DIA "Habitation par quartier" 2022 /2025



-38% -19% -16% -1% +1% +6% +21% +28% +32% +44% +48%



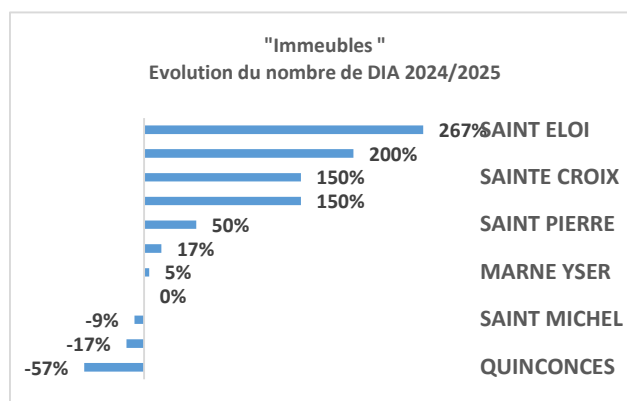
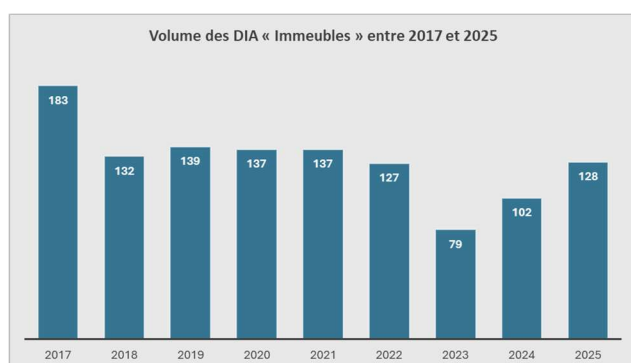
La part d'immeuble d'habitation tend à rejoindre le volume de 2022 et la part des lots de copropriété confirme la remontée amorcée en 2024 tout en restant très en deça du volume de 2022.

Le nombre de transaction de maisons est faible, révélant sans doute une offre générale moindre et une stabilité des propriétaires pour un temps donné tout au moins et sans traduire un désintérêt du marché des propriétaires occupants.

• IMMEUBLES VENDUS EN BLOC

Le volume des transactions d'immeubles vendus en bloc connaît une hausse de 25% par rapport à l'année précédente (+62% depuis 2023) s'alignant sur les volumes des années 2018 à 2022.

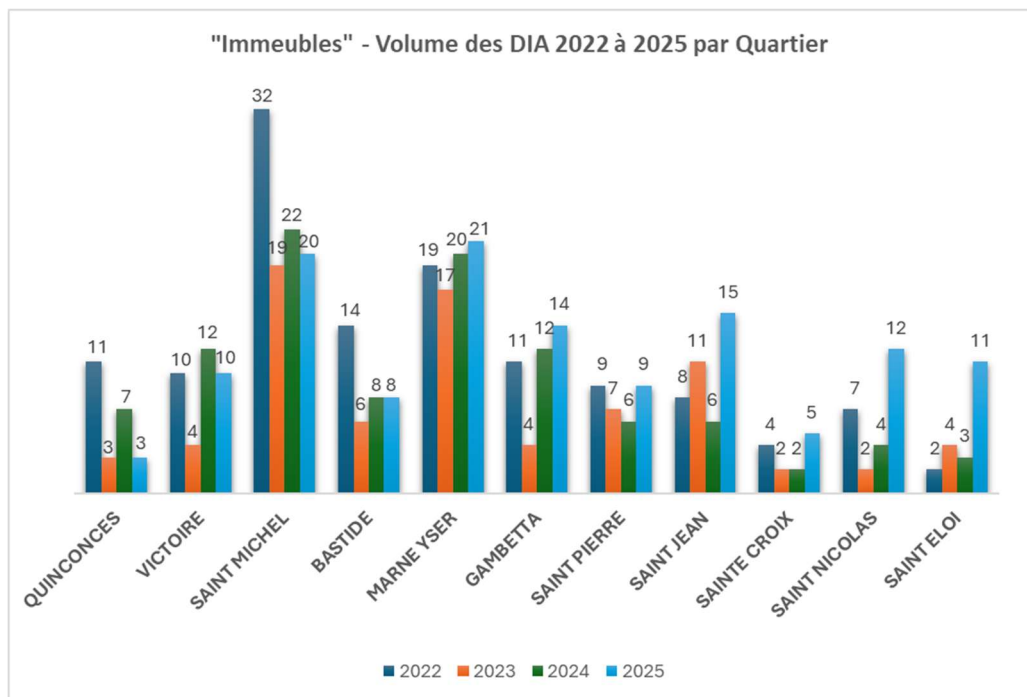
Ce volume reste néanmoins bien en deça du nombre de transactions de 2017, qui reste une année majeure.



Le volume des DIA « immeubles » pour 2025 est en très nette hausse pour les quartiers Saint Eloi, Saint Nicolas et Saint Jean.

Saint Michel et Marne Yser restent les 2 quartiers les plus dynamiques comptabilisant près d'un tiers de ces transactions, mais partagent en 2025 leur dynamisme avec 2 autres secteurs, Gambetta et Saint Jean, ces 4 secteurs représentant largement plus de la moitié des transactions.

Les autres quartiers, au regard du volume des transactions, restent stables, le pic atteint par Saint Michel en 2022, avec 32 transactions apparaissant désormais comme un épi phénomène.



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 Saint Michel.

2025 voit une progression importante de ce prix médian pour 6 secteurs : Saint Eloi, Saint Jean, Saint Michel, Gambetta, Victoire, Quinconces et dans une moindre mesure pour Sainte Croix.

Ainsi

- Saint Michel et Saint Jean tendent à nouveau vers le seuil des 3 000€/m²
- Gambetta, qui a accusé une baisse très sévère ces 2 dernières années, fait un bond de 2 000€/m²

Cependant les quartiers Saint Nicolas, Marne Yser, Saint Pierre, continuent leur baisse en 2025, de respectivement -9 à -17 %, Marne Yser accusant la baisse la plus importante avec un prix médian s'établissant à 2 190€/ m².

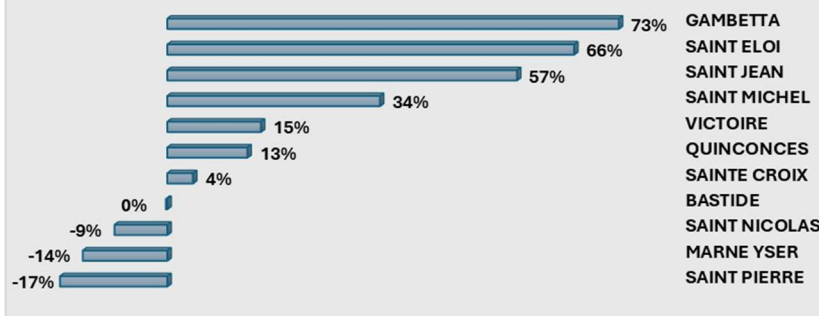
Evolution du prix au m² median 2022/2025
Immeubles



	SAINT PIERRE	MARNE YSER	SAINT NICOLAS	BASTIDE	SAINTE CROIX	QUINCONCES	VICTOIRE	SAINT MICHEL	SAINT JEAN	SAINT ELOI	GAMBETTA
2022	5 259 €	4 033 €	4 383 €	3 654 €	2 849 €	4 820 €	3 213 €	3 590 €	3 968 €	2 982 €	5 846 €
2023	4 231 €	3 382 €	3 191 €	2 410 €	3 512 €	4 483 €	3 566 €	2 750 €	2 604 €	3 550 €	3 255 €
2024	3 969 €	2 537 €	2 878 €	2 359 €	3 163 €	4 145 €	3 201 €	2 224 €	1 916 €	2 136 €	2 726 €
2025	3 280 €	2 190 €	2 632 €	2 354 €	3 294 €	4 682 €	3 686 €	2 989 €	3 000 €	3 542 €	4 717 €

2022 2023 2024 2025

Evolution du prix au m² médian des Immeubles sur 1 an
(2024-2025)



Récapitulatif Analyse Prix / Volume des ventes

Quartiers	Prix médian 2025	Evolution du prix sur 1 an	Nombre DIA 2025	Evolution nbre de DIA sur 1 an	
BASTIDE	2 354 €	0%	8	0%	€ ↗ Prix en hausse
SAINTE CROIX	3 294 €	4%	5	150%	🏠 Vente en hausse
SAINT JEAN	3 000 €	57%	15	150%	
SAINT ELOI	3 542 €	66%	11	267%	
GAMBETTA	4 717 €	73%	14	17%	
SAINT PIERRE	3 280 €	-17%	9	50%	€ ↘ Prix en baisse
MARNE YSER	2 190 €	-14%	21	5%	🏠 Vente en hausse

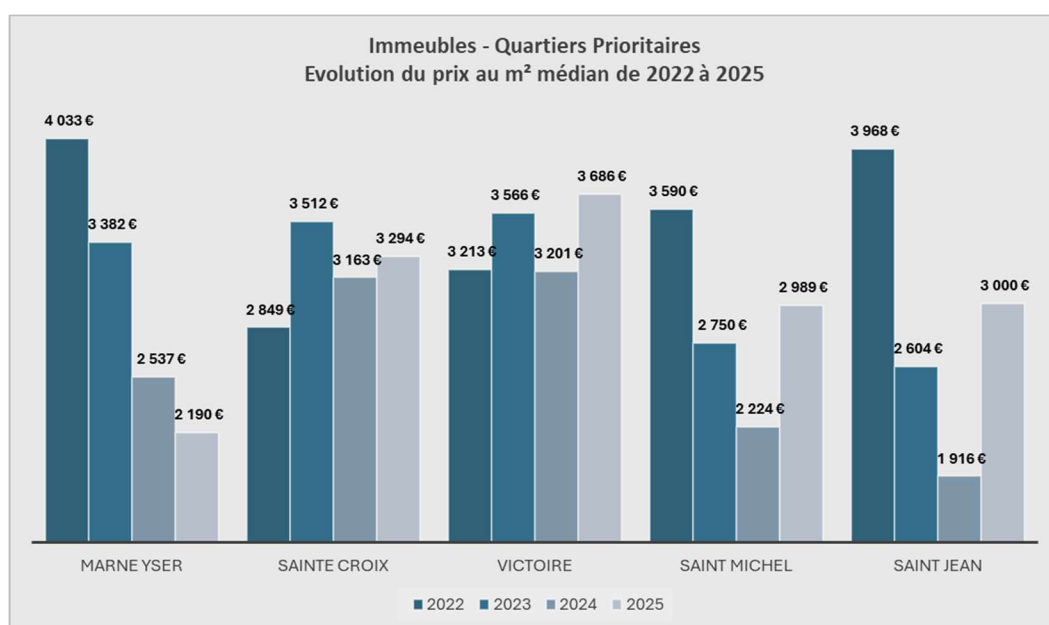
Marché très attractif ?

Tensions ou marché en difficulté ?

SAINT NICOLAS	2 632 €	-9%	12	200%	€↑ Prix en hausse 🏠 Vente en baisse
QUINCONCES	4 682 €	13%	3	-57%	
VICTOIRE	3 686 €	15%	10	-17%	
SAINT MICHEL	2 989 €	34%	20	-9%	

↳ L'analyse des prix des immeubles vendus en bloc met en relief des disparités de marché importantes selon les secteurs et ne permet pas de dégager une tendance hormis une augmentation du volume des ventes. Le quartier Gambetta prend la 1^{ère} place détronnant Quinconces qui, à quelques rares exceptions, est le quartier affichant historiquement les prix les plus élevés.

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



4 quartiers voient leur prix médian progresser par rapport à 2024 mais avec des évolutions très disparates :

- forte pour Saint Jean (+56%) et Saint Michel (+34%), ces secteurs enregistrant néanmoins des baisses respectives de 34 de 20% par rapport au prix médian 2022.
- moins importante pour Victoire mais qui affiche un prix médian supérieur à celui de 2022 (+14%)

Ainsi que souligné précédemment, le secteur Marne Yser enregistre la baisse la plus importante depuis 2022 (- 45 %).

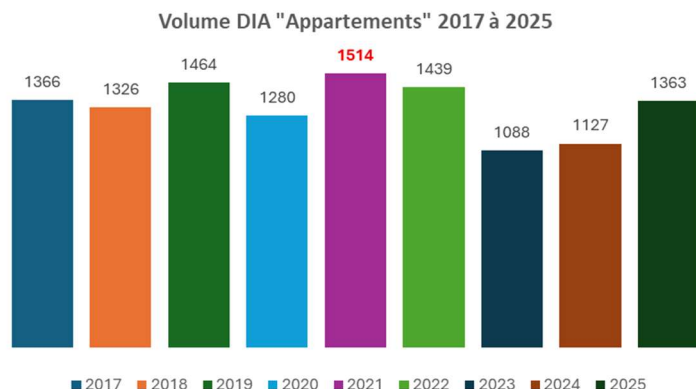
Les évolutions sur le secteur Sainte Croix ne peuvent être parlantes au regard du nombre toujours faible de transactions.

• APPARTEMENTS

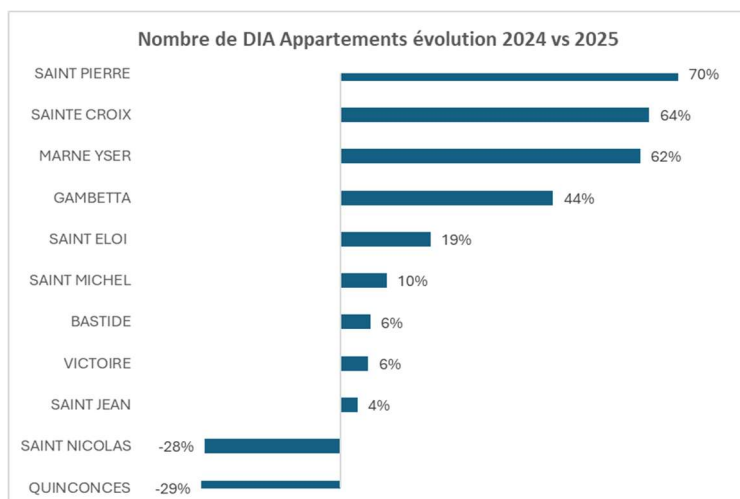
Le nombre de DIA « appartement » a connu 2 cycles sur ces 9 dernières années :

- 2017–2022 : un cycle haut, culminant en 2021 (1 514 DIA).
- 2023–2024 : un cycle bas, avec 2 fortes chutes en 2023 -1 088 DIA- et 2024 -1 127 DIA-

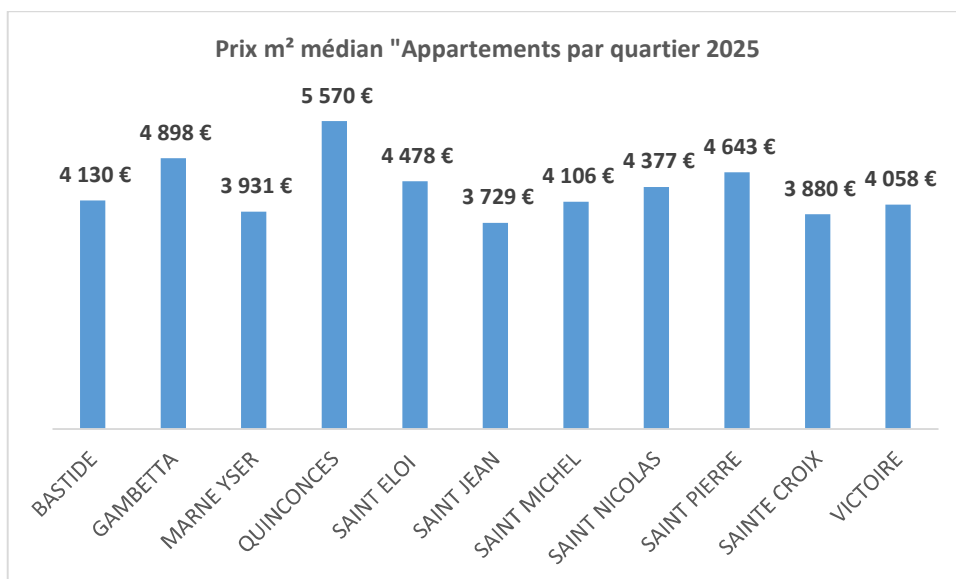
2025 marque une reprise (1 363 DIA), soit une hausse de 21% par rapport à 2024 rejoignant le cycle haut.



De fait, 4 secteurs sont en forte progression avec des hausses marquées de plus de 60% pour Saint Pierre, Sainte Croix, Marne Yser, de plus de 40% pour Gambetta, Saint Eloi progressant également. Le recul du secteur Quinconces doit être relativisé au regard de la forte croissance connue en 2024. Seul le recul concernant le quartier Saint Nicolas se confirme.



→ Concernant les prix, 3 700 €/m² constitue le prix d'entrée pour tout investissement dans un appartement :



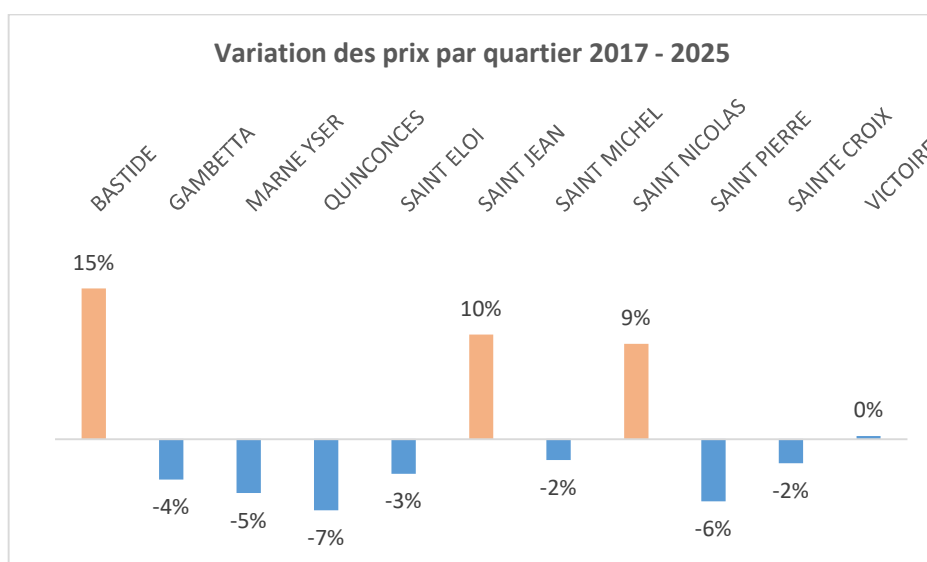
Sur le secteur de la concession, les appartements affichent une tendance globalement baissière en cohérence avec la tendance globale des appartements anciens sur Bordeaux (-2.4 % sur un an).

Parmi les quartiers, plusieurs enregistrent des baisses significatives dont Saint Eloi (-8%) et Victoire (-5%).

Seuls deux quartiers progressent chacun à hauteur de + 2%, Saint-Pierre et Quinconces.

Pour Quinconces, cette hausse doit être relativisée au regard de la forte baisse du nombre de DIA (-29 %), qui accentue mécaniquement les variations de prix dans un secteur historiquement très cher.

Pour Saint-Nicolas, la baisse de -3 % s'accompagne également d'un recul marqué des DIA (-28 %), traduisant une perte d'attractivité récente.



Sur 9 ans, le marché des appartements est globalement à la baisse. On note cependant des hausses durables sur les secteurs Bastide, Saint Jean et Saint Nicolas.

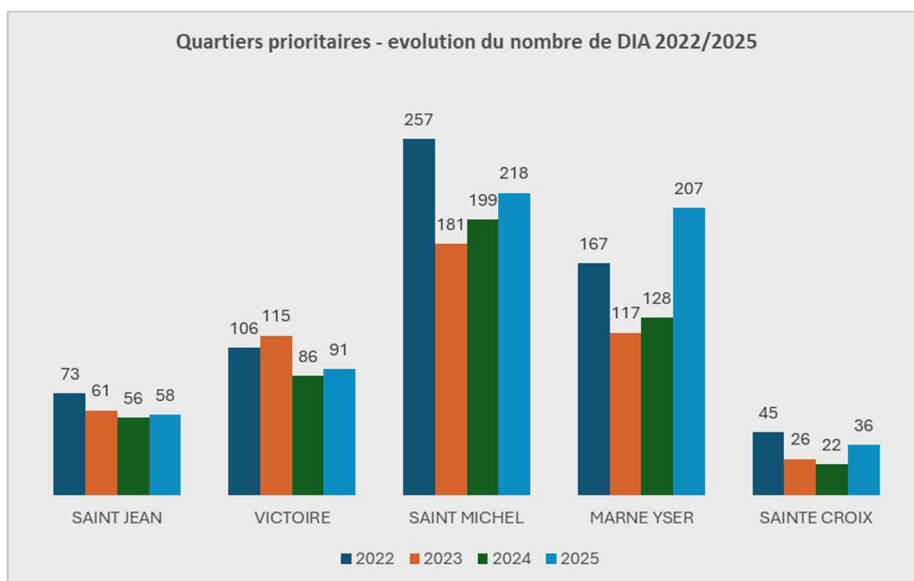
Enfin, les variations doivent être interprétées en tenant compte du volume de DIA, qui influence fortement les évolutions de prix dans les secteurs à faible nombre de transaction.

Récapitulatif Analyse Prix / Volume des DIA

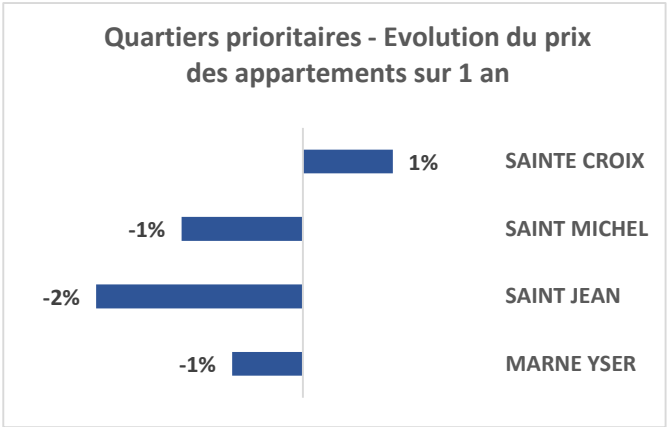
Quartiers	Evolution du prix sur 1 an	Prix au m ² 2025	Nombre de DIA 2025	Evolution du nombre de DIA sur 1 an	
SAINTE CROIX	1%	3 880 €	36	64%	Prix en hausse €↗ Vente en hausse 🏠
SAINT PIERRE	2%	4 643 €	178	70%	
QUINCONCES	2%	5 570 €	55	-29%	Prix en hausse €↗ Vente en baisse 🏠
VICTOIRE	-5%	4 058 €	91	6%	
SAINT ELOI	-8%	4 478 €	185	19%	Prix en baisse €↘ Vente en hausse 🏠
BASTIDE	-3%	4 130 €	68	6%	
SAINT JEAN	-2%	3 729 €	58	4%	
SAINT MICHEL	-1%	4 106 €	218	10%	
MARNE YSER	-1%	3 931 €	207	62%	
GAMBETTA	-1%	4 898 €	197	44%	
SAINT NICOLAS	-3%	4 377 €	70	-28%	Prix en baisse €↘ Vente en baisse 🏠

► Zoom sur les appartements des secteurs prioritaires de la concession

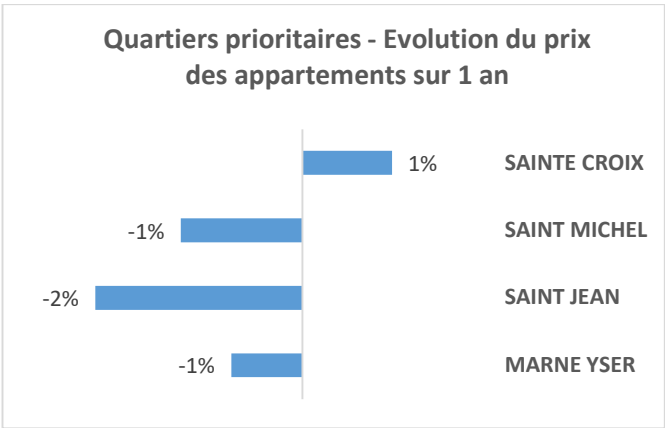
Les transactions reprennent avec un nombre de DIA qui repart à la hausse dans tous les secteurs prioritaires, la hausse la plus significative étant pour Marne Yser avec + 61%, dépassant 2022.



Mais ainsi qu'évoqué précédemment, cette reprise du marché est en mettre en regard d'une baisse de prix quasi générale, permettant de définir ces secteurs comme attractifs.



Secteurs prioritaires - Évolution du prix des appartements de 2022 à 2025



Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MARNE YSER	4 149 €	4 384 €	4 375 €	4 810 €	4 810 €	4 979 €	4 611 €	3 962 €	3 931 €
SAINT JEAN	3 386 €	4 151 €	4 158 €	4 422 €	4 362 €	4 386 €	4 011 €	3 817 €	3 729 €
SAINT MICHEL	4 192 €	4 746 €	4 684 €	5 023 €	4 800 €	4 919 €	4 556 €	4 162 €	4 106 €
SAINTE CROIX	3 974 €	4 492 €	4 145 €	4 898 €	4 888 €	4 643 €	4 585 €	3 842 €	3 880 €

Ainsi, Marne Yser, Saint Michel et Sainte Croix sont tous en baisse sur la période longue 2017 – 2025, la baisse la plus significative étant pour Marne Yser (–5 %). La baisse est beaucoup plus conséquente si on se positionne sur l'année globalement la plus haute 2020 où Saint Michel passait le seuil haut d'un prix médian de 5 000€/m². Marne Yser et Sainte croix s'en rapprochant également.

Saint Jean est le seul secteur dont le prix médian 2025 reste supérieur à celui de 2017-enregistrant sur cette durée une augmentation de +10 %). Ce secteur inscrit dans la ZAD Euratlantique a connu une augmentation importante en 2018, date de la mise en service de la ligne LGV Bordeaux Paris à 2h04 et ce jusqu'en 2022.

Appartements de moins de 30 m²

Victoire
Studio de 20m²
92 260 €

Marne Yser
Studio de 20m²
85 220 €

Saint Michel
Studio de 20m²
82 820 €

Tous les quartiers sauf Sainte Croix sont en baisse, la baisse la plus importante étant là aussi pour Saint Michel qui confirme sa lente régression amorcée depuis 2022 avec – 33 % en 4 ans.

La progression de 16% du secteur Sainte Croix est à relativiser au vu du faible nombre de transactions.

Malgré cette baisse, le prix médian reste élevé, bien au dessus de 4 000 €, Sainte Croix étant au-delà de 5 000 € le m².

Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	EV. 1 an	EV 2025 2017
SAINTE CROIX	4 084 €	3 749 €	4 523 €	5 360 €	5 996 €	5 257 €	5 318 €	4 446 €	5 175 €	16%	27%
VICTOIRE	4 924 €	5 537 €	5 800 €	5 496 €	5 977 €	5 969 €	5 349 €	4 650 €	4 613 €	-1%	-6%
SAINT JEAN	4 760 €	4 803 €	4 509 €	4 868 €	5 263 €	5 000 €	4 834 €	4 409 €	4 360 €	-1%	-8%
MARNE YSER	4 660 €	4 840 €	5 033 €	5 626 €	5 452 €	5 260 €	5 019 €	4 495 €	4 261 €	-5%	-9%
SAINT MICHEL	5 078 €	5 297 €	5 387 €	5 575 €	5 732 €	5 500 €	4 673 €	4 478 €	4 141 €	-8%	-18%

Appartements de surface moyenne entre 30 et 60 m²

Victoire
T2 de 40m²
140 990 €

Marne Yser
T2 de 40m²
150 690 €

Saint Michel
T2 de 40m²
157 320 €

Sur une année, pour les appartements de taille moyenne le **volume des ventes** et les prix sont à la baisse hormis le secteur **Sainte Croix**.

Concernant le prix médian c'est **Saint Jean** qui enregistre la baisse la plus importante : - 13 %.

Sainte Croix et Saint Michel avoisinent 4 000 € le m²

A noter que le quartier **Marne Yser**, connaît une forte augmentation du nombre des transactions avec une baisse de prix importante sur les 2 dernières années.

Saint Michel passe sous le seuil des 4000€ pour la première fois depuis 2017. Le quartier **Victoire** confirme la baisse sur les 3 années passées avec un volume de transaction entre 35 et 45 mutations.

Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	EV. 1 an	EV 2017 2025
SAINTE CROIX	3 991 €	5 289 €	4 314 €	4 867 €	4 950 €	4 331 €	4 993 €	3 895 €	4 040 €	4%	1%
MARNE YSER	3 788 €	4 209 €	4 301 €	4 500 €	4 722 €	4 720 €	4 969 €	3 844 €	3 767 €	-2%	-1%
SAINT MICHEL	4 206 €	4 645 €	4 602 €	4 788 €	4 777 €	4 877 €	4 579 €	4 055 €	3 933 €	-3%	-7%
VICTOIRE	3 994 €	4 580 €	4 816 €	4 789 €	4 929 €	5 071 €	4 851 €	4 105 €	3 747 €	-9%	-6%
SAINT JEAN	3 033 €	3 991 €	3 983 €	4 714 €	4 222 €	4 171 €	3 751 €	3 987 €	3 467 €	-13%	14%

Appartements de plus de 60 m²

Victoire
T3 de 65m²
226 850 €

Marne Yser
T3 de 65m²
276 965 €

Saint Michel
T3 de 65m²
276 120 €

Pour les appartements de plus de 60 m², on constate sur 1 an une légère baisse du prix au m² pour **Saint Jean et Marne Yser** ; les autres secteurs enregistrent une hausse entre 10 et 12%.

On observe que Saint Jean (à la baisse) rejoint son niveau de 2017 et Saint Michel (à la hausse) ses niveaux les plus hauts.

Quartiers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	EV. 1 an	EV 2017 2025
VICTOIRE	3 813 €	4 256 €	3 248 €	4 243 €	4 512 €	4 271 €	4 337 €	3 122 €	3 490 €	12%	-8%
SAINT MICHEL	3 762 €	3 729 €	4 340 €	4 643 €	4 165 €	4 384 €	4 012 €	3 863 €	4 248 €	10%	13%
SAINTE CROIX	3 256 €	3 651 €	4 007 €	4 991 €	4 304 €	3 492 €	3 288 €	3 277 €	3 592 €	10%	10%
MARNE YSER	4 660 €	4 840 €	5 033 €	5 626 €	5 452 €	5 260 €	5 019 €	4 495 €	4 261 €	-5%	-9%
SAINT JEAN	3 278 €	3 570 €	3 726 €	3 829 €	4 253 €	4 110 €	3 080 €	3 508 €	3 267 €	-7%	0%

➡ Sur les secteurs prioritaires, on note une baisse quasi générale du prix des appartements de moins de 30 m² et de ceux entre 30 et 60 m².

Seuls les grands logements connaissent une hausse significative pour les secteurs Saint Michel, Sainte Croix et Victoire, atteignant des prix plus élevés que les appartements de taille moyenne . Cette évolution est vraisemblablement à mettre en regard du développement de logements en « coliving » qui consiste à diviser de grands logements en de multiples chambres, l'espace partagé (séjour-cuisine) étant réduit, et développer de multiples baux dans une recherche de rentabilité élevée.

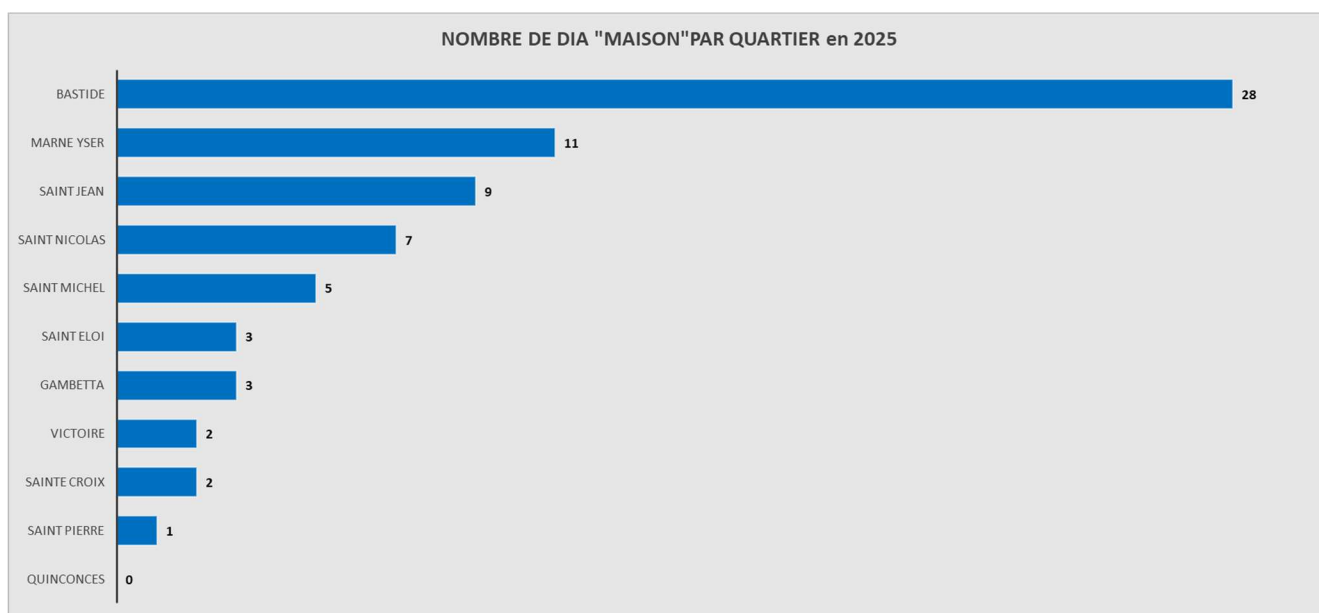
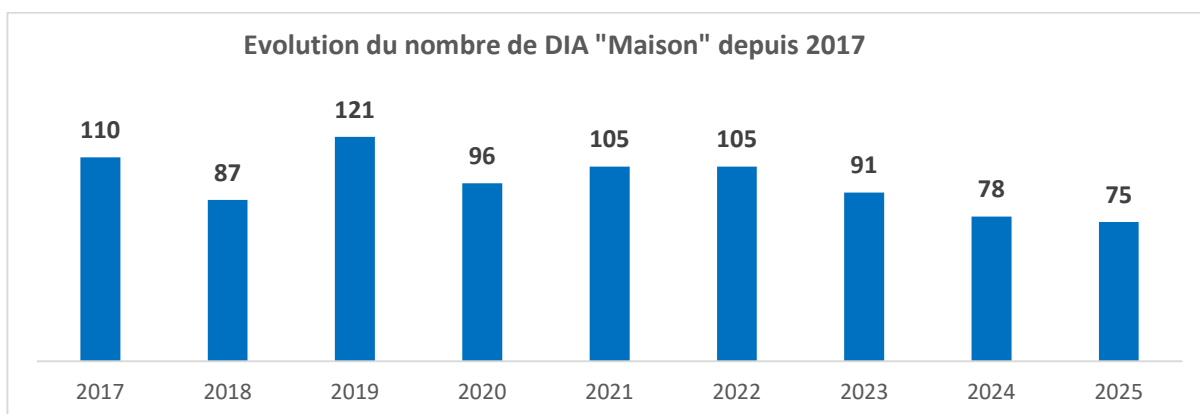
• MAISONS INDIVIDUELLES

La vente de maisons individuelles est en très légère baisse par rapport à 2025. Le secteur Bastide, qui historiquement comprend le plus de transactions pour ce type de bien, tire son épingle du jeu avec 28 ventes en 2025 suivi par Marne Yser et Saint Jean.

Sur la période 2017-2025, les 2 secteurs à forte présence de maison individuelles, Bastide et Saint Jean connaissent une baisse des transactions de respectivement – 3% et –75%.

La baisse progressive générale engagée depuis 2023 est vraisemblablement le signe d'une saturation du marché.

Nombre de DIA par secteur en 2025



Le prix médian au m² pour 2025 comporte 3 grands groupes de prix au m², soit autour de:

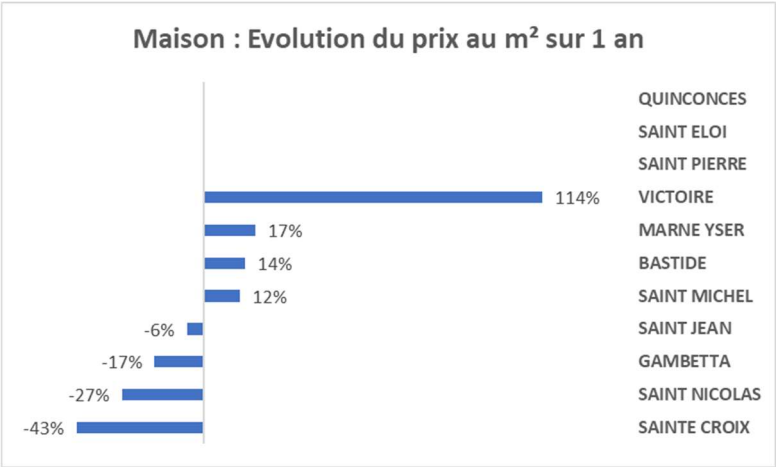
- **3 500 €**
pour Saint Eloi, Sainte Croix
- **4 000 €**
pour Saint Nicolas, Victoire, Saint Michel
- **4 300 €**
pour Saint Jean, Bastide, Marne Yser, Gambetta

La valeur sur le secteur Saint Pierre qui dépasse très nettement les autres secteurs ne peut être qualifiée de représentative



puisqu’une seule DIA a été recensé en 2025.

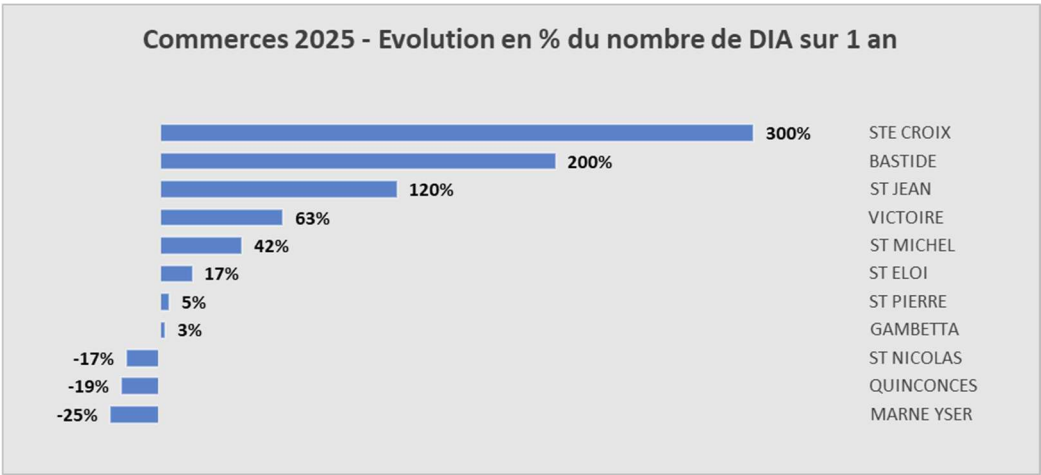
Le faible nombre de transactions sur la majorité des secteurs ne permet pas de dégager des évolutions significatives.
Les 2 secteurs où les transactions sont les plus abondantes, Bastide et Marne Yser, enregistrent des hausses de respectivement 14% et 17% établissant un prix médian autour de 4 360€/m².



● ANALYSE DES DIA « LOCAUX PROFESSIONNELS-COMMERCES »

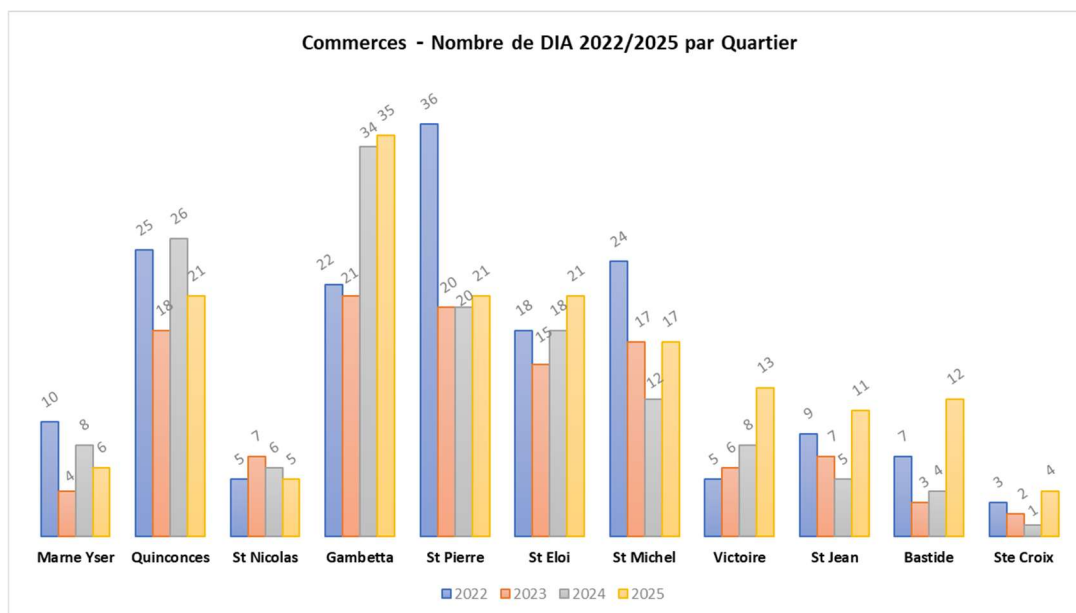
Le nombre de DIA (183) portant sur des locaux professionnels connaît une nouvelle hausse de 22% entre 2024 et 2025. Sur une année, on observe une augmentation très importante du volume des transactions sur 5 secteurs allant respectivement de +42 à +300%: Saint Michel Victoire, Saint Jean, Bastide, Sainte Croix.

Le nombre de transactions étant très restreint sur Sainte Croix (4 en 2025), la hausse la plus significative revient au secteur Bastide (12 DIA en 2025), secteur jusque là peu actif, à mettre au regard de l’importante baisse des prix (-53%), qui fait partie du trio les moins cher du marché, entraînant le retour des investisseurs.



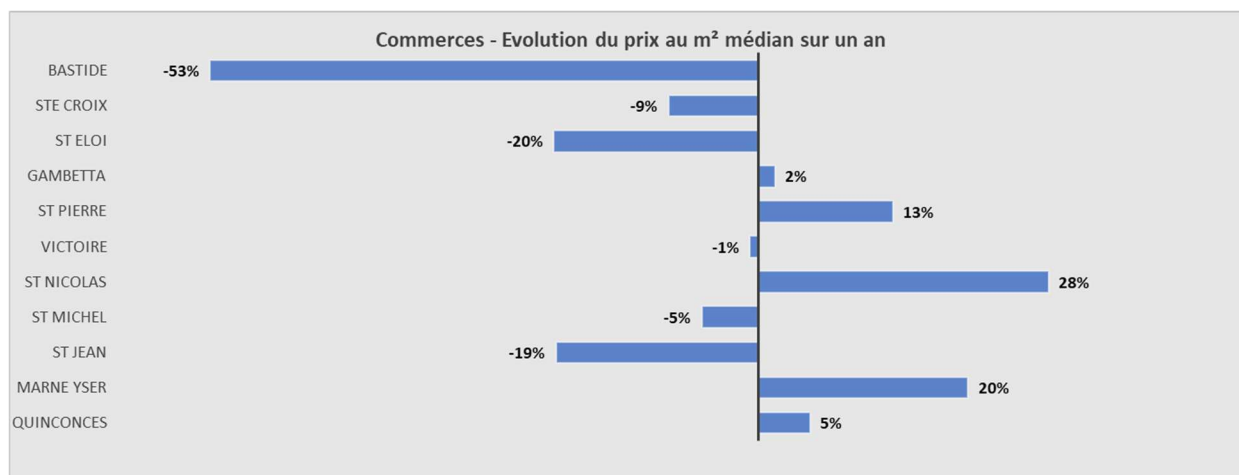
En volume global, après une baisse des ventes de commerces et locaux professionnels en 2020, une reprise en 2021 et 2022, puis nouvelle baisse en 2023, la remontée amorcée en 2024 se confirme en 2025. Ainsi la majorité des secteurs sont à la hausse exceptés Marne Yser et St Nicolas cette baisse étant à relativiser au regard du volume des transactions, la baisse enregistrée sur le secteur Quinconces l’étant également au regard des fluctuations des transactions sur ce secteur.

Le quartier Gambetta continue de se distinguer par un volume élevé de transactions. Quinconces, Saint Pierre, Saint Eloi et Saint Michel constituent à ses côtés les autres secteurs les plus dynamiques. La forte concentration de commerces apparait encore soutenir l’attractivité commerciale de ces quartiers.



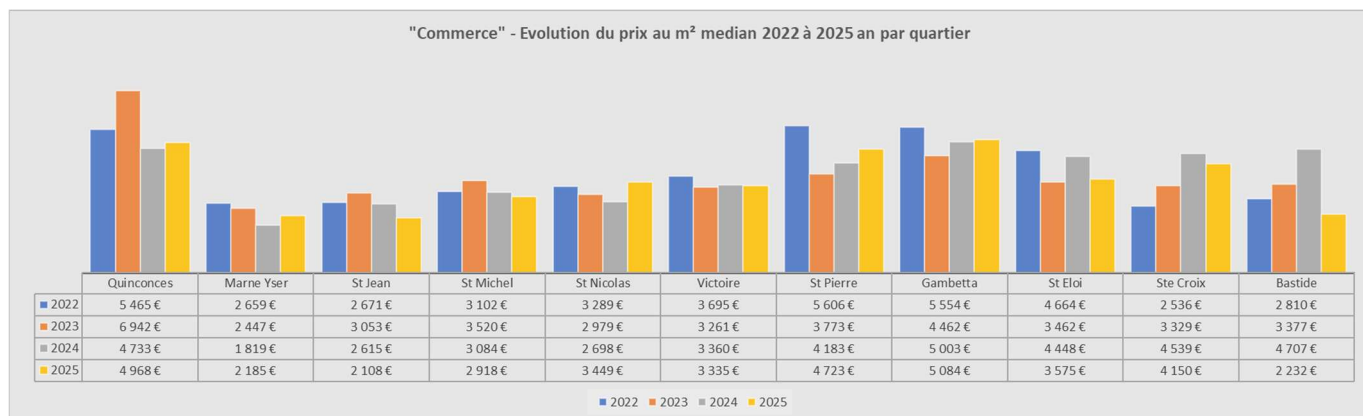
En termes de prix, sur 2025, 3 secteurs connaissent des hausses significatives, Saint Pierre, Marne Yser et Saint Nicolas, ce dernier dépassant son niveau de 2022.

Néanmoins, depuis le démarrage de la présente concession on constate une baisse du prix au m² sur tous les secteurs les hausses observées sur Saint Nicolas et Sainte Croix apparaissant non significatives au regard du faible volume de transaction (- de 5 par an).



L'attractivité commerciale de Gambetta est à souligner : secteur enregistrant le plus grand nombre de transactions, il est aussi le secteur où le niveau de prix médian est le plus élevé - 5 084€/m² -

Avec le secteur Quinconces, et dans une moindre mesure Saint Pierre, il se distingue fortement du groupe suivant constitué essentiellement par les secteurs Victoire et Saint Eloi, avec un prix médian entre 3 300 et 3 600€/m². Vient ensuite St Michel, juste en dessous de la barre des 3 000€/m².



➡ En 2025, le marché des locaux commerciaux et professionnels confirme une reprise du volume des transactions dans la majorité des quartiers, particulièrement à Gambetta et aux Quinconces. Cette dynamique s'inscrit cependant dans un contexte de baisse des prix généralisée.

➡ Zoom sur les locaux à destination d'hébergements hôteliers

En 2025, 15 mutations ont été recensées sur le segment de l'hébergement hôtelier. Les transactions concernent majoritairement des lots de copropriété, auxquelles s'ajoutent les ventes de deux immeubles entièrement dédiés à l'hébergement hôtelier, tous deux situés dans le quartier Gambetta.

9 d'entre eux concernaient la transformation de locaux activités / commerces et il est utile de rapprocher ces éléments de l'analyse précédente concernant les locaux tertiaires. Ainsi il est à relever que 40% de ces locaux se trouvent sur le secteur qui pourrait être désigné comme le plus attractif commercialement, Gambetta, mais dont les locaux commerciaux apparaissent connaître une profonde mutation dans leur usage réel.

Dans une moindre mesure, Saint Eloi pourrait connaître la même destinée sur des locaux situés dans les rues moins passantes.

Les hébergements en copropriété présentent une surface médiane de 37 m² pour un prix médian de 4 906 €/m², alimentant un niveau de prix élevé sur ce secteur.

Adresse	Nature de la propriété	Surface utile	Valeur au m²	Prix de vente	QUARTIER
33 Rue Montbazan	IMMEUBLE	180 m²	5 721 €	1 088 181 €	GAMBETTA
14 Rue Maréchal Joffre	IMMEUBLE	243 m²	10 246 €	2 500 000 €	GAMBETTA
31 Rue de La Boétie lot(s) 1	COPROPRIETE	75 m²	4 076 €	305 000 €	GAMBETTA
21 Rue Poquelin Molière lot(s) 83	COPROPRIETE	18 m²	5 967 €	120 000 €	GAMBETTA
10 Rue Dudon lot(s) 4	COPROPRIETE	44 m²	6 860 €	300 000 €	GAMBETTA
28 Rue de La Boétie lot(s) 11	COPROPRIETE	15 m²	7 791 €	115 000 €	GAMBETTA
52 Quai Richelieu lot(s) 19	COPROPRIETE	51 m²	3 238 €	165 000 €	SAINT ELOI
5 Rue Ravez lot(s) 11	COPROPRIETE	29 m²	3 575 €	114 000 €	SAINT ELOI

46 Rue Ausone Lot(s) 1	COPROPRIETE	42 m ²	4 266 €	180 000 €	SAINT ELOI
16 Rue Ravez lot(s) 3	COPROPRIETE	51 m ²	6 934 €	365 000 €	SAINT ELOI
11 Rue Dabadie lot 8	COPROPRIETE	37 m ²	5 975 €	230 100 €	SAINT MICHEL
75 Cours de l'Argonne lot(s) 12	COPROPRIETE	40 m ²	3 900 €	156 000 €	SAINT NICOLAS
7 Quai Sainte-Croix lot(s) 10	COPROPRIETE	24 m ²	4 938 €	130 000 €	SAINTE CROIX
94 Cours de la Somme lot 4	COPROPRIETE	37 m ²	3 514 €	130 000 €	MARNE YSER
12 Rue des Augustins lot(s) 8	COPROPRIETE	33 m ²	4 907 €	168 433 €	VICTOIRE

 **Le marché de l'hébergement hôtelier continue d'entretenir une dynamique de valeurs hautes avec une valeur médiane de 4 906 € avec des prix unitaires nettement supérieurs à ceux des appartements destinés à la résidence principale dont le niveau médian s'établit autour de 4 100 €/m². Le développement de ce type d'hébergement contribue ainsi à alimenter la hausse des valeurs, tout en réduisant l'offre locative traditionnelle.**

LES CHIFFRES CLÉS



Type de logement	Prix moyen (€/m²)	Évolution (par rapport à l'année précédente)
Appartements anciens	4 110 €/m²	-2,4%
Appartements neufs	4 820 €/m²	+10,3%
Maisons anciennes	473 700 €	-2,9%

Source : Média Habitat

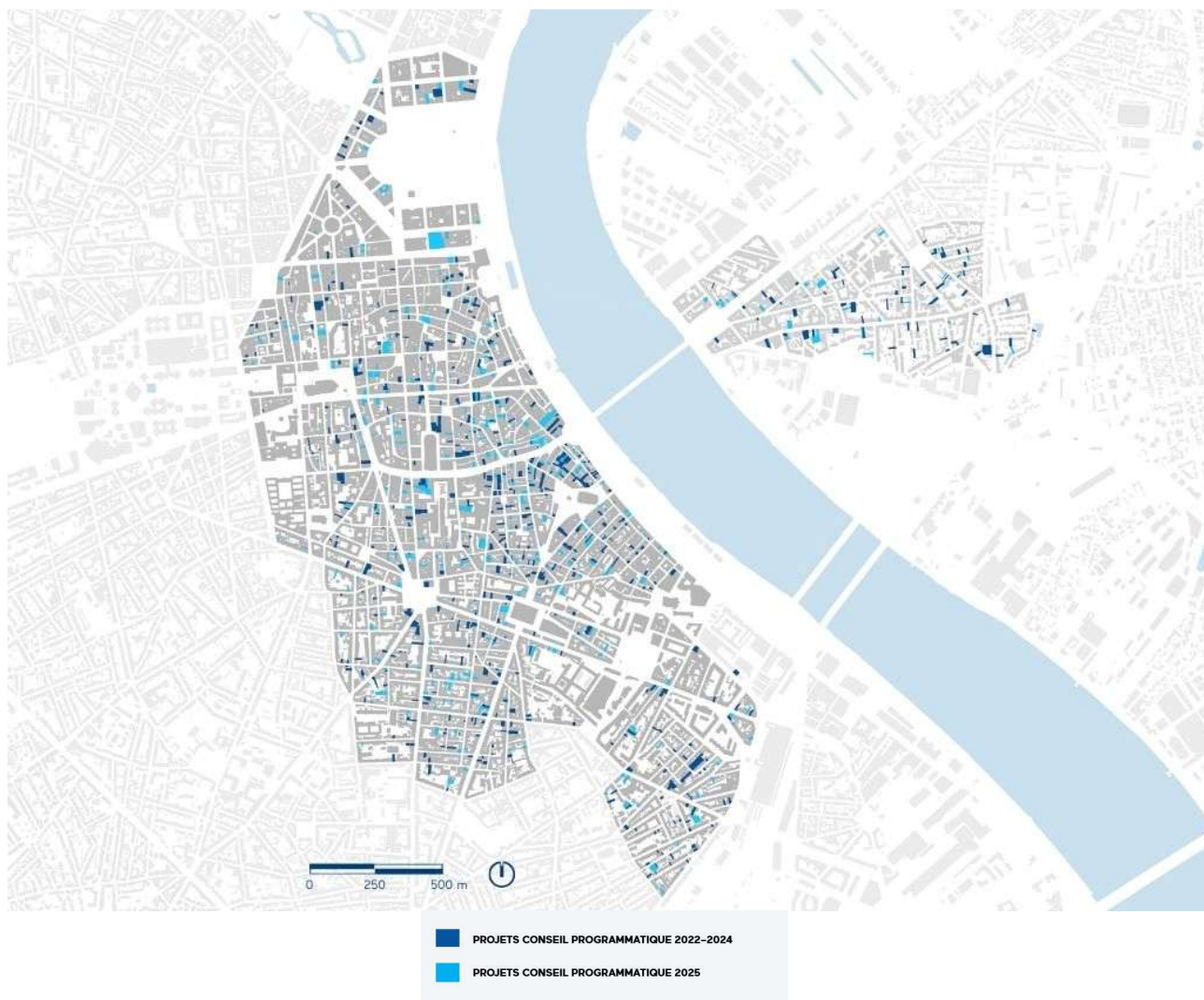
En revanche, le prix médian des maisons, établi à 380 500 € sur le périmètre considéré, se situe sensiblement en dessous de la moyenne observée pour l'ensemble de la commune de Bordeaux ce qui s'explique : par une géographie différente (maisons très chères dans certains secteurs bordelais), par un volume de transactions plus réduit sur le secteur de la concession.

Enfin, les constats en matière d'encadrement des loyers soulignent la nécessité de renforcer le contrôle et l'accompagnement des pratiques, dans un contexte de redynamisation du centre ancien.

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.

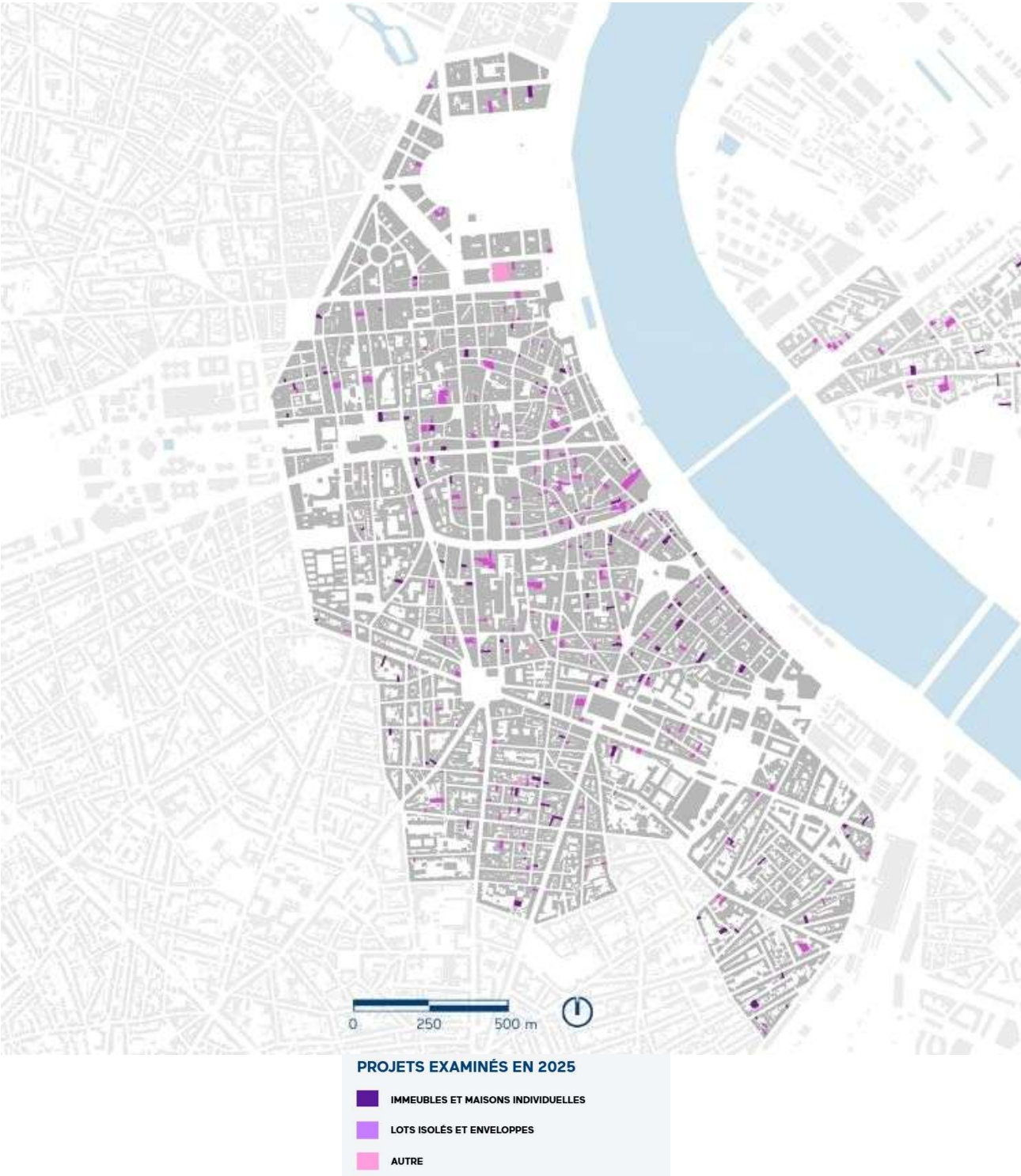


Sur l'année 2025 :

- **19 Conseils programmatiques** ont permis d'échanger sur les projets
- **492 avis rendus** portant sur 372 immeubles,
- **186 projets/dossiers** faisait l'objet d'un **premier examen** portant sur 190 immeubles différents pour un total de 324 logements projetés en réhabilitation et/ou construction, les observations réalisées menant à réduire à 312 le nombre de logements projetés.

Ainsi, sur la totalité des projets examinés, qui portaient sur 621 logements en état des lieux, la commission a préconisé la production de 619 logements au lieu des 643 proposés, dans l'objectif d'une plus grande variété de typologies, de surfaces plus confortables et de la non division excessive des immeubles.

Les avis préalables représentent 14,5% des projets vu en CP en 2025 soit 56 projets (contre 4% en 2024 soit 14 projets), soulignant le travail actif mené avec les porteurs de projet via nos différentes missions dont la veille foncière, ce qui permet de les accompagner/guider dans l'élaboration de leurs projets en amont de toute autorisation.

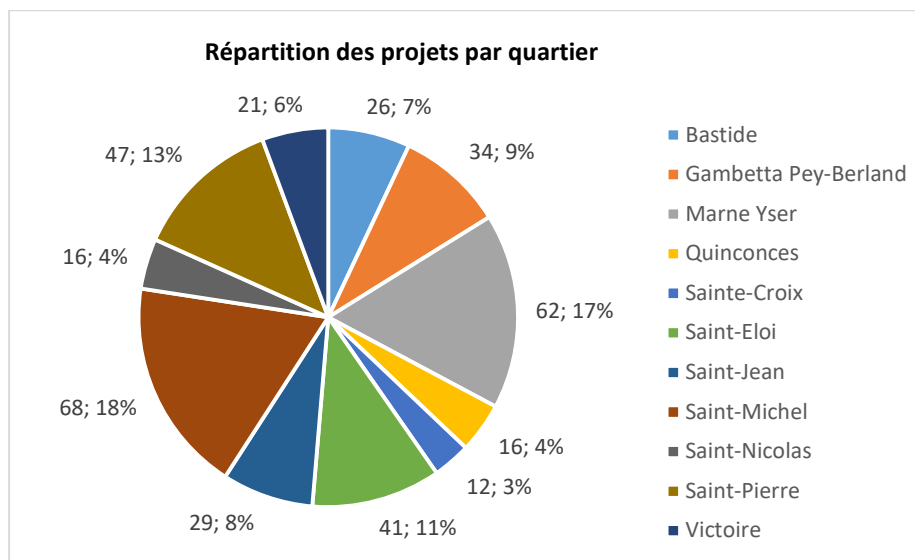


- **La répartition géographique des projets**

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 : 57% des dossiers examinés se situent en secteur PLU et 43 % en SPR.

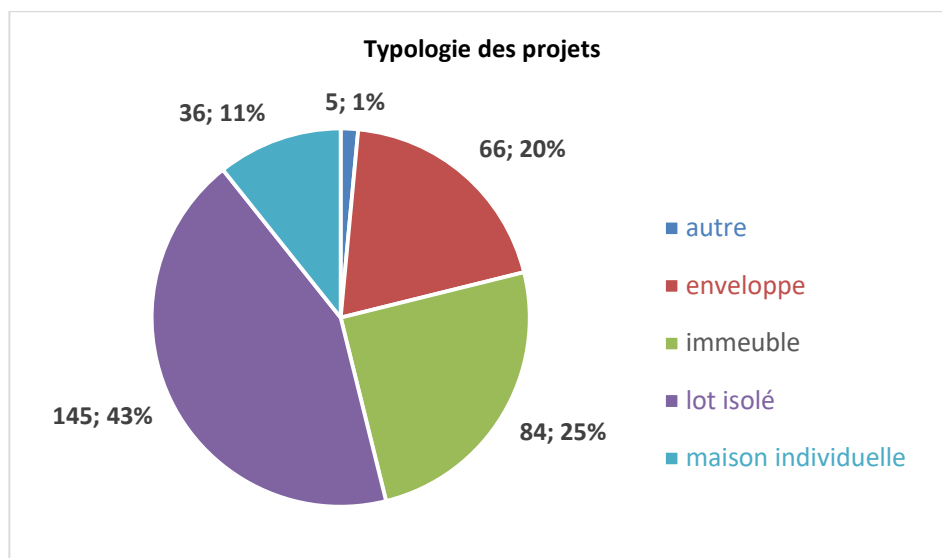
3 quartiers apparaissent plus dynamiques en terme de projets :

- Saint Michel /68 adresses /144 logts projet,
- Marne Yser / 62 adresses /73 logts projet
- Saint Pierre/47 adresses /133 logts projet.



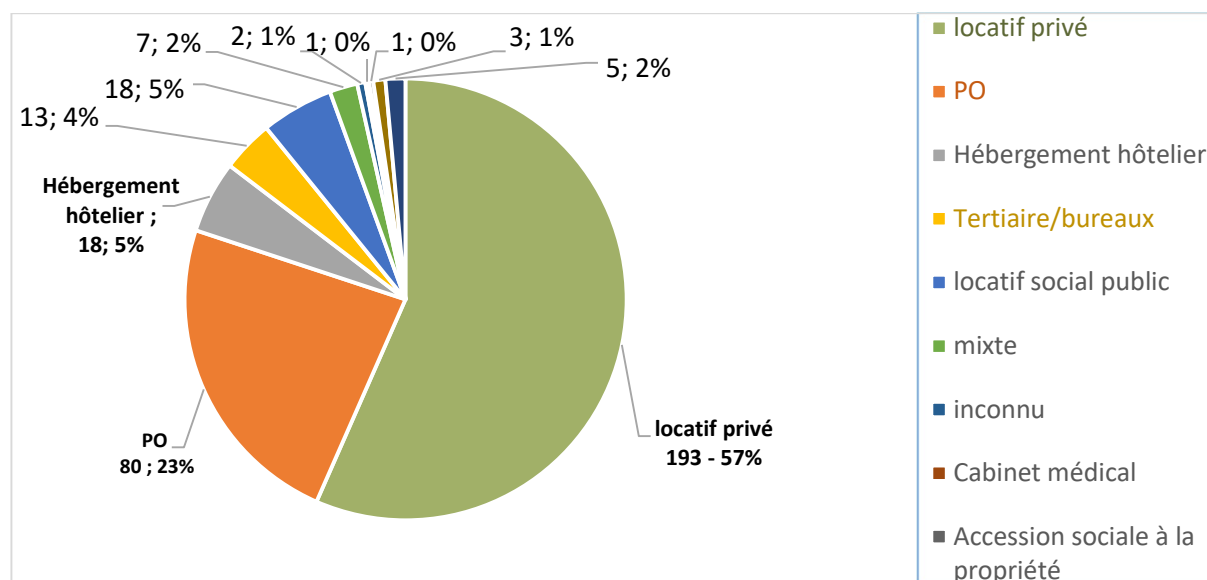
- **Typologie des projets**

La diminution du nombre de projets globaux ne cesse de se confirmer depuis le démarrage de la présente concession. Ainsi, 43% des projets examinés en 2025 concernent des lots isolés au sein des immeubles, soit 145 lots (contre 38%, soit 129 lots en 2024), puis des immeubles dans leur ensemble (ou plusieurs lots au sein d'un même immeuble) pour environ 25% soit 84 immeubles, ce qui est constant par rapport à 2024 (25% en 2024 pour 87 immeubles). Suivent ensuite les projets de travaux portant uniquement sur l'enveloppe des bâtiments pour environ 20% des projets. Les maisons individuelles représentent 11% des projets examinés. Ces derniers projets sont essentiellement examinés 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.



La majorité des projets examinés, 57%, est destinée à l'investissement locatif, soit 193 immeubles pour 401 logements projet.

Viennent en seconde position (près d'un quart (23%)), les projets concernant des **logements de propriétaires occupants** qui ont porté en 2025 sur 80 immeubles différents pour 82 logements en projet, soit un nombre de logement équivalent à celui de 2024, certains de ces projets faisant l'objet d'un dépôt d'autorisation après avoir été examiné préalablement, 26 logements faisant l'objet d'un premier examen en 2025.



Enfin les **hébergements hôteliers** représentent 5% des projets examinés et ont concerné 18 immeubles pour 44 hébergements projetés ainsi qu'un immeuble supplémentaire comportant 1 local d'activité et 9 logements transformé en 21 studios logements touristiques.

Ces 44 hébergements (55 HH en 2024) étaient développés sur 24 locaux déclarés au cadastre : 5 étaient des logements (20 en 2024) et 15 des locaux professionnels (26 en 2024) et les derniers des locaux divers soit, au-delà de cette production le plus souvent peu qualitative, des locaux le plus souvent non adaptés à

cet usage – près de 60% de ces locaux sont situés en RDC, et en vitrine – ainsi qu’une perte de locaux professionnels à disposition et une division importante de locaux préexistants.

Parmi ces 44 HH, seuls **18 ont fait l’objet d’une AOS délivrée** : pour 17 d’entre-eux, les locaux d’origine étaient déclarés comme locaux professionnels ou non existant au cadastre ;

Avec le dispositif de compensation on constate une légère diminution des demandes de transformation de logement en hébergement hôtelier. La proportion des locaux professionnels déclarés au cadastre et transformés en HH reste supérieure à la demande de transformation de logements en HH, mais tend également à diminuer légèrement.

Il n’y a quasiment plus de transformation de logements en HH – seulement 1 demande d’autorisation délivrée en 2025 avec mise en place d’un dispositif ultérieur de compensation.

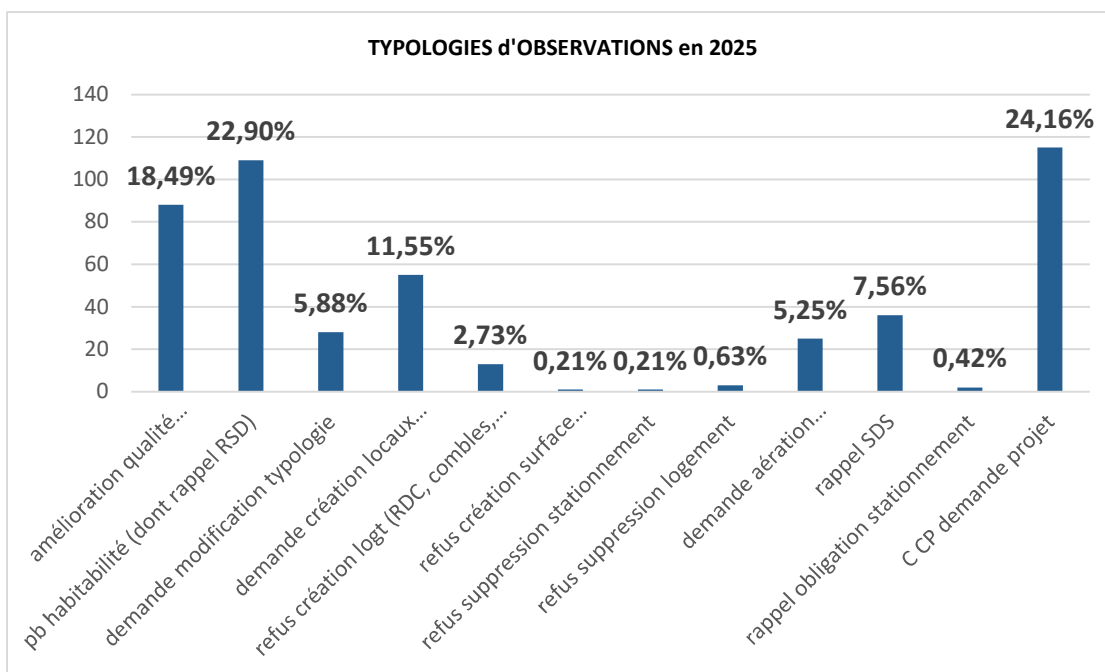
L’examen de ces dossiers est difficile, un simple changement de sous-destination étant le plus souvent déposé sans autre précision sur les aménagements. Les demandes de précisions adressées sont systématiquement accompagnées des règles minimales d’habitabilité régissant de tels locaux.

- **Les tendances**

Sur les 372 immeubles examinés en CP, 32 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 certains des pétitionnaires.

Les observations les plus récurrentes concernent pour :

- **24%, une demande de précisions sur le projet ou les aménagements intérieurs**
- **23%, des problèmes d’habitabilité avec le rappel des réglementations**
- **18%, l’amélioration de la qualité des travaux et des aménagements**
- **11.5%, la création de locaux résidentiels**
- **6% , la modification des typologies**
- **7.5%, le rappel de la SDS**



» Focus sur la production de loyers sociaux dans le cadre de la Servitude de Diversité Sociale

Sur la totalité des autorisations d'urbanisme examinées en Conseil Programmatique et accordées en 2025 (ce qui représente 208 immeubles/350 logements EDL/343 logements projet), ce sont **31 LLS** qui ont été **sollicités** par la Commission **au regard de l'état du bien ou du projet connu** par la Commission c'est-à-dire un immeuble nécessitant des travaux globaux.

Parmi ces 31 logements, **22** seulement pouvaient être **strictement exigibles au regard des documents d'urbanismes fournis dans l'autorisation et/ou exigibles dans le cadre de l'instruction** (15 LLS sur ces 22 ont déjà été comptabilisés les années précédentes – en 2025 ces projets ont fait l'objet d'autorisation pour des adaptations au projet initial).

Concernant uniquement les nouveaux dossiers vus en 2025 qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme déposée et obtenue en 2025 (portant sur 99 immeubles différents / 168 logements EDL/157 logements projet), la commission a rappelé que 7 d'entre eux devaient faire l'objet d'un loyer social au regard des travaux globaux réalisés sur les immeubles concernés.

Parmi ces 7 logements, seulement 2 étaient exigibles au titre des documents fournis et/ou exigibles dans le cadre de l'instruction de l'autorisation, et les propriétaires se sont engagés à leur réalisation dans l'autorisation d'urbanisme obtenue.

Parmi les nouveaux projets vus en 2024 mais avec une AOS délivrée en 2025, sur les 11 LCS demandés par la Commission, 9 étaient exigibles selon ces mêmes critères (soit 81%) pour lesquels les pétitionnaires se sont engagés à les réaliser.

Ces éléments mettent une nouvelle fois en relief différentes difficultés quant à l'application de la SDS :

- le maigre contenu des autorisations d'urbanisme, dont l'objet et les pièces composant le dossier 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. En effet, les opérations animées et PIG, 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 efficace pour les pétitionnaires qui déclarent réaliser un conventionnement dans la notice de l'autorisation mais ne respectent pas ensuite cet engagement de conventionner auprès de l'ANAH que ce soit avec ou sans travaux.

Un Courrier type de relance aux porteurs de projet est mis en place par inCité pour leur rappeler leur engagement sur les AOS délivrée relevant de la SDS et alors qu'aucune démarche concrète n'apparaissait engagée dans ce sens.

- 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.

Les conditions d'exercice de l'activité de conseil au programme restent toujours difficiles au regard des objectifs qualitatifs généraux et de mixité de production :

La part de projets examinés en avis préalable est peu importante, bien que quelques projets majeurs dans leur échelle aient pu être examinés et travaillés en amont. Néanmoins, l'écart est souvent grand entre le projet présenté et les attendus qualitatifs et de mixité de typologie, un découpage important des immeubles étant majoritairement proposé.

La commission a ainsi fait l'objet de demandes récurrentes sur des projets déjà examinés, validés voire autorisés administrativement en vue d'un nouveau redécoupage de la restructuration validée préalablement, invoquant des problèmes de commercialisation et ne proposant quasiment plus que des logements type studio ou T2, le T3 apparaissant comme une typologie maximum, sa surface ayant par ailleurs tendance à se réduire. Ainsi, un programme important de 19 logements, autorisation délivrée, a fait l'objet d'une demande de modification en 23 puis 24 logements. Une solution à 22 logements a été arrêtée préservant les dispositions patrimoniales et produisant un logement conventionné supplémentaire par rapport au nombre exigible. De fait, certains dossiers sont examinés de nombreuses fois en commission.

Cette division s'exerce également à l'échelle de la maison ou du grand appartement avec une hausse constante de leur transformation en colivings, les dispositions intérieures n'étant plus alors celles d'un appartement familial, le bien étant divisé en multiples chambres avec le plus souvent autant de petits sanitaires, les pièces « communes », de dimension réduite, et les locaux résidentiels insuffisants voire inexistantes ; la qualification de chaque projet est alors en question : s'agit-il toujours d'un unique logement ou de multiples unités d'habitation.

A noter que la suppression « provisoire » de logements par changement d'usage (le changement de destination étant impossible) pour y installer des locaux d'activité a diminué en 2025 – seulement 3 locaux au sein de 3 immeubles différents étant ainsi concernés sur le périmètre de la concession.

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 → 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

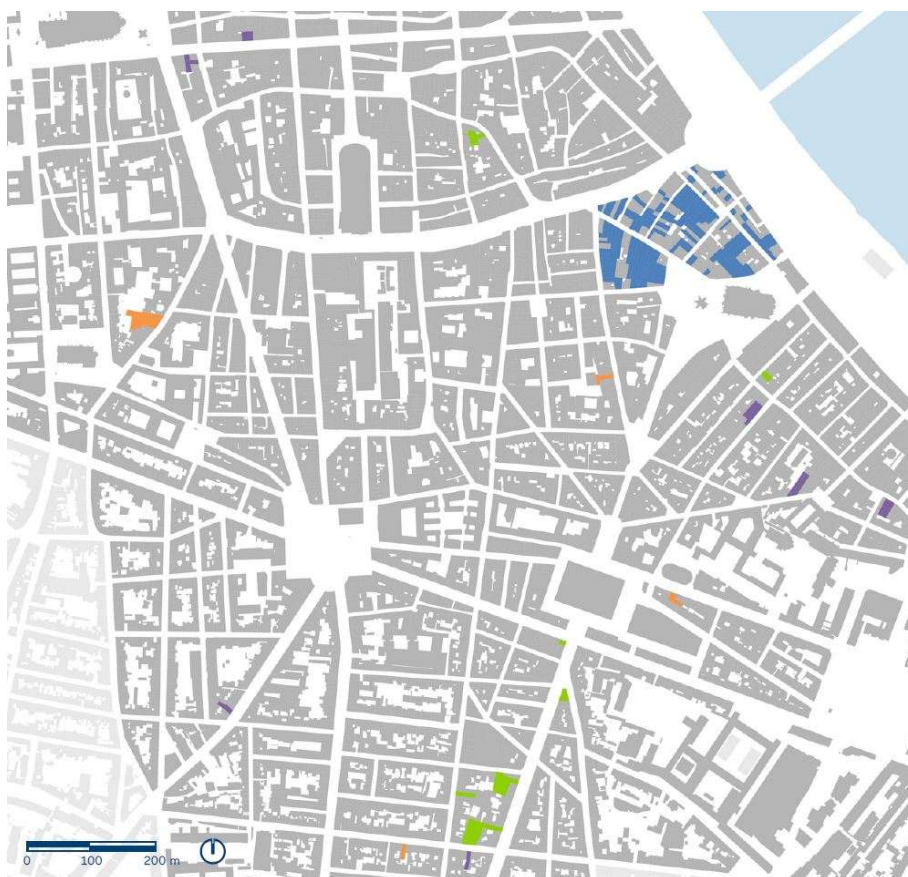
DUP 18/12/2018
prorogée → 18/12/2028
11 immeubles

66 logements au cadastre
90 logements à l'état des lieux

DUP du 03/06/2021
prorogée → 03/06/2031
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 concentre sur les DUP actives. inCité continue néanmoins 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) est réalisée et la prise de possession effective depuis le 16 juin 2025. La fixation judiciaire du prix est attendue pour juin 2026.

• AVANCEMENT DES DUP ORI 2018, 2021, 2022 AU 31/12/2025

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.

Concernant la DUP du 03/03/2021, un dossier a été établi par inCité en vue d'une demande de prorogation pour 5 ans et actée par Bordeaux Métropole en janvier 2026. La DUP est prorogée jusqu'au 3 juin 2031.

La mise en œuvre de la **DUP ORI du 05/04/2022** est en phase active suite aux notifications des programmes de travaux en juillet 2024.

Néanmoins, et alors que l'enquête parcellaire a fait l'objet d'un décalage important par rapport à la prise de DUP ORI, il apparaît nécessaire de solliciter une demande de prorogation auprès de la Préfecture d'ici fin 2026 afin de s'assurer de la complète réalisation des programmes de travaux.

→ **L'avancement global** (travaux réalisés/en cours + autorisations urbanisme obtenues) sur ces 26 immeubles est de **62%**, 2 immeubles supplémentaires étant en travaux à fin 2025:

- **9 immeubles regroupant 39 logements en projet** (63 à l'état des lieux) avec des travaux réalisés ou en cours soit 35% de réalisation ;

- **4 immeubles** en monopropriétés : 2 dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement, (71 cours de l'Yser et 57 rue Lafontaine), 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 acquis en 2025 dont la préemption au prix a été engagée en 2024 , le jumelage de ces 2 immeubles étant projeté ;
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
- **9 lots** (hors lots en expropriation direction en vue de leur démolition), ont été acquis au sein de 3 copropriétés différentes de la DUP ORI 2018, ce, suite à l'exercice du droit de délaissement pour 7 d'entre-eux, à la mise en place d'une procédure d'expropriation pour les 2 autres lots acquis en 2024. Le propriétaire du dernier lot de l'un de ces immeubles a à son tour exercé son droit de délaissement tout début 2026 alors que le projet de réhabilitation de la copropriété était finalisé, ce qui amènera inCité à devenir propriétaire de l'ensemble de l'immeuble dans la cadre de la présente concession.

Courant 2025, incité a cédé au syndicat des copropriétaires du 68 Kleber la pleine propriété des lots qui furent maîtrisés et sont aujourd'hui démolis en vue de l'aération de la parcelle et du cœur d'îlot ; l'espace ainsi dégagé est intégré aux parties communes de l'immeuble afin de développer un jardin et d'implanter les locaux résidentiels de l'immeuble.

→ Articulation avec les dispositifs d'aides financières

inCité a poursuivi jusqu'en mars 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.

En mars 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. En effet, lors de la 1^{ère} OPAH RU CD, le syndic de copropriété avait refusé l'obtention d'un prêt copropriété avec la Caisse d'Epargne Ile de France (seule banque qui acceptait en France d'octroyer des prêts copropriétés) au motif qu'il avait eu une mauvaise expérience avec cet organisme. Sur cette copropriété, les travaux de démolition à charge de la concession ont été menés à bien par inCité et achevés toute fin 2023 et les travaux de réhabilitation enclenchés tout début 2026.



AVANT

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



APRES DEMOLITION DU SECOND CORPS DE BATIMENT

A venir une cour jardin partagée et des locaux résidentiels



TRAVAUX EN COURS SUR LE CORPS AVANT

Pour les 2 autres copropriétés, bénéficiant d'un permis de construire délivré à la fin de la 1^{ère} OPAH RU CD, les dossiers ont été suspendus à la mise en place de la nouvelle OPAH CD qui a pris le relais au printemps 2024, animée par un nouvel opérateur.

Pour ces immeubles, les projets ont fait l'objet de différentes évolutions du projet nécessitant le dépôt de permis de construire modificatifs. L'un d'entre eux a été délivré début 2025, mais ainsi qu'évoqué précédemment, cette copropriété est actuellement en situation de blocage cumulant absence de suivi à la hauteur des problématiques et défaillance de propriétaire. L'éventualité d'un exercice du droit de délaissement généralisé n'est pas à écarter.

Pour l'autre, le PC modificatif est en cours d'instruction. De fait son accompagnement financier est suspendu dans l'attente d'un chiffrage des travaux mis à jour.

L'interruption du dispositif spécifique d'aide aux copropriétés durant une année, le temps long du montage des dossiers de financement et de leur validation, l'absence de dispositif de préfinancement des aides mobilisées, le « monopole » bancaire de la Caisse d'Epargne Ile de France avec des conditions pour l'obtention d'un prêt copropriété onéreuses (le prêt travaux se fait sur l'assiette globale des subventions, malgré qu'une avance Anah soit mobilisable et les taux d'intérêt restent élevés), ralentissent considérablement les calendriers de travaux, accentuant d'autant dans la durée les difficultés financières que peuvent rencontrer les propriétaires, alors plus enclins 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.

A souligner que 13 logements locatifs sociaux seront réalisés sur ces immeubles en obligations de travaux, permettant le retour des occupants ou la préservation de logements sociaux « de fait ».

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. La procédure s'est poursuivie en 2025 avec le dépôt des mémoires en défense d'inCité et de la Préfecture. 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, accompagné d'une association, a attaqué l'arrêté de cessibilité. Celui-ci a été débouté et a fait appel de la décision, mais la cour d'appel a rejeté sa demande le 11/03/2025. Celui-ci a déposé un recours auprès du Conseil d'Etat
- **DUP ORI 2021** : 2 procédures ont été engagées visant le retrait de la DUP.
La première s'est conclue par un désistement.
L'autre requête a été rejetée par le tribunal au 1^{er} trimestre 2024. Le requérant a fait appel de la décision. L'instruction a été clôturée au 05/01/2026 et est en attente de fixation de la date d'audience.

- **DUP ORI 2022** : pour mémoire, 2 propriétaires ont déposé un recours à l'encontre de la DUP qui se sont conclus pour l'un par un désistement pour l'autre par le rejet de la requête en annulation en condamnant cet autre propriétaire à verser à INCITE une somme au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

• UNE ETUDE PRÉALABLE A DUP ORI EN COURS : L'ÎLOT MAUCAILLOU

32 immeubles, 134 logements visités par l'architecte habilité en 2025

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 ont été réalisées courant du 1^{er} semestre 2025 et ont permis de vérifier la très forte densité de l'îlot, dans un processus long... mais toujours en marche.



alignement d'immeubles sur voies publiques

+

constructions/extensions successives

+

surélévations

+

surélévation et extensions

+

sur-découpage des immeubles en multiples logements

=
asphyxie progressive du cœur d’îlot
+
accessibilité des services de secours incendie en question
=
DÉGRADATION GÉNÉRALE DES CONDITIONS D’HABITAT

Lors du Comité de suivi du 7/11/2025, ont été présentées de premières propositions d’interventions à l’échelle de l’îlot, incluant des démolitions partielles d’immeubles permettant une aération et une renaturation du cœur d’îlot dans l’objectif d’améliorer durablement les conditions générales d’habitabilité, la question de l’accessibilité des services de secours incendie étant également posée. Les grands principes d’intervention ont été validés et il a été convenu de les approfondir et de vérifier leur faisabilité techniques et financières.

Etaient également validés le principe de comités techniques thématiques réunissant :

- d’une part différents services de la collectivité impliqués dans la Lutte contre l’Habitat Indigne (LHI) La Direction de l’Habitat et de la politique de la Ville et différents autres services
- d’autre part différents services de Bordeaux métropole et service partenaires tels que l’UDAP ou le SDIS afin de partager constats et propositions

Ces COTECH sont organisés sur le 1^{er} semestre 2026.

B.2 - Lutte contre l’habitat indigne

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.

En 2025, pilotée par cette même direction, la nouvelle **Commission technique de lutte contre l’habitat indigne** associant différents partenaires, CAF, DDTM, ADIL... ainsi que des services de la Ville dont le CCAS a été définitivement mise en place.

Cette commission s’est réunie 6 fois en 2025.

Mise en place en 2025 d’un point de préparation LHI :

Proposé par inCité, un temps de préparation commun en amont de la commission est devenu effectif. Il réunit la chargée de mission habitat indigne de Bordeaux Métropole et la responsable du Centre périls et habitat insalubre de Bordeaux Métropole, ainsi que les différentes référentes d’inCité travaillant sur les outils de la concession (Conseil Programmatique, Veille foncière, Relogement et Aides à l’habitat privé). Il permet une meilleure transversalité et réflexion collective. Il est également garant d’une culture et discours communs auprès des propriétaires, et professionnels de l’immobilier divers qui parfois tentent d’échapper à leurs responsabilités. Enfin, cette instance permet d’alléger les commissions LHI qui elles, mobilisent beaucoup de partenaires et de concentrer les échanges entre deux commissions LHI.

Cette instance s’est réunie 4 fois en 2025.

InCité participe activement à la proposition de l’ordre du jour de ces deux instances, 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.

Il a été aussi convenu qu'inCité envoie également des courriers aux propriétaires concernés par des procédures LHI dont les immeubles nécessiteraient un projet global, pour informer sur les outils d'accompagnement de la concession (Conseil Programmatique par exemple) ainsi que l'accompagnement réalisé dans le cadre de l'offre de service « Mon Accompagnateur Rénov » (MAR) étant précisé qu'inCité est un accompagnateur agréé parmi d'autres.

→ Ces 2 instances ont permis d'aborder 54 immeubles.

60% des immeubles sont 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 en 2026 dans le cadre de cette nouvelle organisation.

→ Un travail partenarial avec le Centre Permis de louer/ Permis de diviser/ encadrements des loyers toujours 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.

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.

De façon plus globale, il était proposé que ce travail partenarial services collectivité- incité puisse s'adosser à un partage d'information depuis le logiciel CARt@DS de la collectivité. Une proposition de convention a été rédigée à l'été 2025, quant au partage interservices et avec inCité mais la mise en œuvre d'un tel dispositif n'est pas effective à fin 2025.

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 et organisé des visites d'immeubles, avant et après travaux à destination des participants

C. 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 2025

- **5 nouveaux ménages** recensés
- **26 ménages** ont fait l'objet d'un suivi
- **7 ménages relogés** dont **5 relogements définitifs** et **2 relogements temporaires** réalisés, 3 autres ménages déjà relogés étant toujours par ailleurs en attente d'un relogement définitif ou d'un retour dans leur immeuble d'origine.

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 situations sont de plus en plus complexes et nécessitent un accompagnement social de plus en plus poussées. Nous avons ainsi initié en 2025 la mise sous protection d'un locataire.

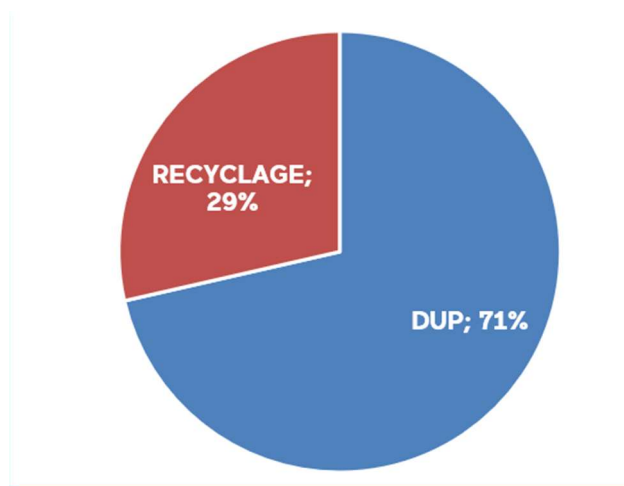
Les ménages à reloger sont de plus en plus isolés, et dans des situations extrêmement précaires, les ouvertures de droit et/ou régularisations administratives sont de plus en plus fréquentes et complexes, ce qui est un préalable indispensable pour toutes recherches de solution de relogement.

• MOTIF DU RELOGEMENT

Sur les 7 relogements définitifs ou provisoires réalisés en 2025 tous motivés par l'état de dégradation de l'immeuble :

- 2 font suite à des immeubles acquis par inCité en vue de leur recyclage
- 5 concernent des occupants d'immeubles faisant l'objet d'obligation de travaux (DUP ORI).

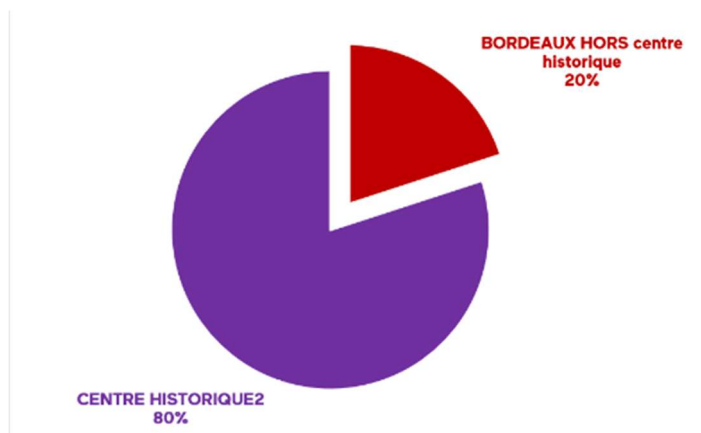
MOTIF DU RELOGEMENT EN 2025



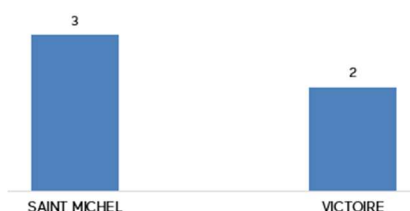
• LIEU ET PARC DES RELOGEMENTS DÉFINITIFS

LOCALISATION DES RELOGEMENTS DÉFINITIFS
2025

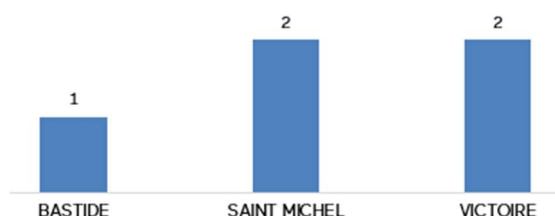
100% des relogements ont été réalisés sur la commune de Bordeaux dont près de 80% sur le centre historique, dans le périmètre de la concession et quartiers d'origine des occupants.



QUARTIERS D'ORIGINE



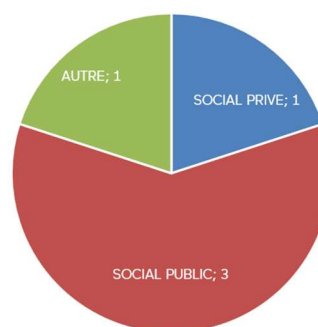
QUARTIERS DE RELOGEMENT



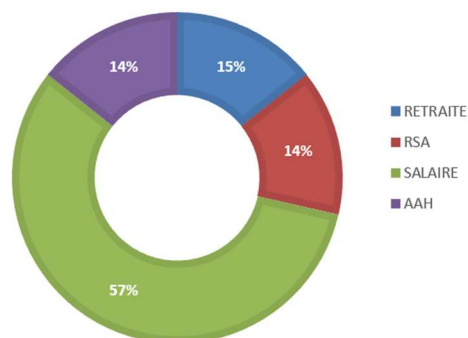
Les ménages relogés définitivement relevaient tous sauf un du logement social et les relogements ont été réalisés en majorité sur le parc social public (3=60%), l'un des 2 relogements sur le parc privé étant réalisé au sein d'un logement conventionné. A noter que 2 relogements ont pu être réalisés très rapidement suite à l'acquisition de l'immeuble par inCité grâce à la livraison la même année de 2 opérations de logements sociaux publics.

Les besoins en typologies portaient essentiellement sur des petits logements, T1 et T2 pour 4 des 5 ménages.

PARC DU RELOGEMENT DEFINITIF



Les conditions de ressources des 7 ménages relogés restent modestes pour la plupart d'entre eux bien que 4 d'entre eux soient salariés.



L'année 2025 confirme une évolution du dispositif de relogement, marquée par une baisse du nombre de relogements effectifs mais par une augmentation significative de la complexité des situations accompagnées. Les ménages concernés présentent des profils de plus en plus fragiles : isolement social, ressources faibles et instables, problématiques administratives lourdes, troubles psychiques non ou peu pris en charge, situations de mal-logement extrême. Ces réalités rendent indispensable un accompagnement social soutenu, parfois de longue durée, en amont même de toute recherche de logement. L'ouverture et la régularisation des droits deviennent un préalable incontournable, conditionnant la faisabilité de toute solution de relogement.

La poursuite du travail partenarial est indispensable. Les co-accompagnements permettent d'enclencher des dynamiques positives là où l'accompagnement isolé montre ses limites : accès aux soins, protection juridique, sécurisation administrative et financière. Toutefois, ces coopérations, tout comme les missions de médiation locataire-propriétaire, peuvent interroger le périmètre de cette mission.

Le bilan 2025 met à nouveau en lumière un décalage persistant entre l'offre de logements disponibles et les besoins réels des ménages à reloger. La demande se concentre fortement sur des logements de petite typologie et à très faible loyer (PLAI), alors que l'offre reste contrainte. Ce décalage ralentit les parcours résidentiels et génère des situations d'attente prolongée, y compris pour des ménages en situation d'urgence.

À ces difficultés peuvent s'ajouter des retards importants dans la livraison des logements pré-ciblés, prolongeant la durée des Conventions d'Occupation Précaire. Ces situations génèrent de l'incertitude pour les ménages, complexifient le suivi social et mobilisent l'accompagnement dans la durée sur des situations initialement prévues comme transitoires.

D. ACTIONS DE RECYCLAGE FONCIER

D.1 - Droit de préemption urbain

La délégation du droit de préemption urbain n'a pas été reconduite dans le cadre de la prolongation de la concession. Si aucune préemption n'a été engagée au cours de l'année 2025 par le service foncier de Bordeaux Métropole, 4 DIA concernant des biens situés dans des secteurs prioritaires et/ou pouvant présenter un intérêt particulier pour la collectivité (repérage habitat indigne, (totalisant 31 logements et 3 locaux d'activités) ont fait l'objet d'un travail conjoint resserré entre inCité et ce service en vue d'une éventuelle préemption.

D.2 - Acquisitions foncières en 2025

Deux immeubles en DUP ORI ont fait l'objet d'une acquisition pour un montant global de de **740 538.50€**. Ils permettront la réalisation de 8 logements et d'un local d'activité :

- L'immeuble **39 rue Paul-Louis-Lande**, acquis suite à une préemption au prix permettra de faire aboutir une programmation de logements sociaux publics assise sur 2 immeubles contiguës.
- Suite à la procédure d'expropriation engagée, l'acquisition et prise de possession du **3 rue de la Fusterie-6 rue des Pontets** est effective, mais le montant est susceptible d'évoluer en raison de l'appel formé par l'exproprié contre le jugement de première instance.

Au montant de ces acquisitions viennent s'ajouter les frais de redevance BRS Opérateur réglés par l'aménageur à l'OFS l'autorisant à construire ou réhabiliter 2 immeubles dont le foncier a préalablement été cédé à l'OFS, pour un montant de 34 677€.

N° voie	Voie	Nom voie	Programme	Nb lgts / hbgtz produits	m2 lgts / hbgtz produits	Nb locaux activité éco produit	m² locaux d'activité produits	Montant acquisition
39	rue	Paul Louis Lande	LLS	3	183 m2	1	35 m2	410 000,00 €
3 6	rue rue	Fusterie Pontets	Hbgt social	4	135 m2	0	0 m2	295 871,50 €
TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES				7	318 m2	1	35 m2	705 871,50 €
24-26	rue	Planterose						25 810,00 €
25	rue	du Cloître						8 857,00 €
TOTAL REDEVANCE BRS / OPERATION								34 667,00 €
TOTAL GENERAL				7	318 m2	1	35 m2	740 538,50 €



39, rue Paul Louis Lande

Préemption au prix sur immeuble en DUP ORI en vue de son jumelage avec le 41 rue Paul Louis Lande



3 rue de la Fusterie – 6 rue des Pontets

*Expropriation au prix
Immeuble inclus dans l'étude de faisabilité pour la réalisation d'un programme d'hébergement social multi-sites*

C.3 - Cessions

En 2025, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de **1 835 017.10€** correspondant à la production suivante :

- **11 logements** : 5 acquis par des accédants à la propriété (accession sociale en BRS) et 6 destinés à du locatif social public
- **1 local d'activité** au sein de l'opération de logement social public
- **le foncier de 2 opérations d'accession sociale en BRS**
- **1 assise foncière nue** suite aux démolitions réalisées dans le cadre de la concession en vue de son aménagement en cour-jardin partagé pour la copropriété concernée

Les montants de ces cessions sont identiques aux montants prévisionnels projetés au CRAC 2024.

N° voie	Nom voie	Programme	Nb lgts produits	Superficie logement produits	Nb local activité produit	m² locaux activité produit	m² jardin, cour, terrasse privatif produits	date cession	Montant cession HT
68	Kleber lots 12,13,14,15,16 emprise au sol après démolition	cour commune pour la copropriété	0				90 m2	27/05/2025	1,00 €
24- 26	Planterose foncier à OFS	accession sociale en BRS					48,7 m2	04/09/2025	347 363,00 €
24- 26	Planterose / T4 D / R+3/4 + 1 parking	accession sociale en BRS	1	94 m2			37,13 m2	14/11/2025	345 971,56 €
24- 26	Planterose / T2 R+1	accession sociale en BRS	1	48 m2			13,35 m2	08/12/2025	170 616,11 €
24- 26	Planterose / T3 R+3	accession sociale en BRS	1	58 m2			4,25 m2	22/10/2025	208 530,81 €
24- 26	Planterose / T4 R+1	accession sociale en BRS	1	78 m2			7,43 m2	22/12/2025	270 142,18 €
24- 26	Planterose / T2 R+2	accession sociale en BRS	1	46 m2			8,15 m2	31/10/2025	161 137,44 €
25	Cloître foncier logts à OFS	accession sociale en BRS						23/12/2025	113 030,00 €
25	Cloître foncier local d'activité à OFS	local activité en BRSA						23/12/2025	50 915,00 €
14	Observance	LLS	6	217 m2	1	43,8 m2		11/11/2025	167 310,00 €
TOTAUX			11	541 m2	1	44 m2	209,01 m2		1 835 017,10 €

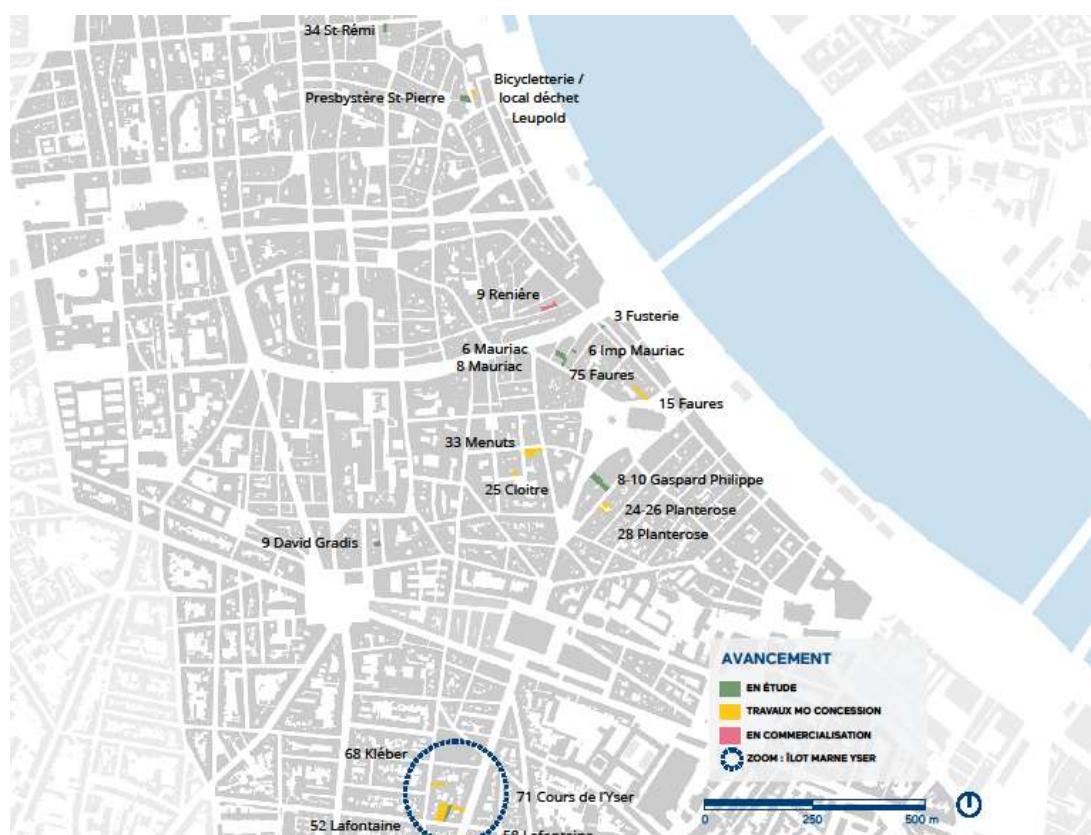
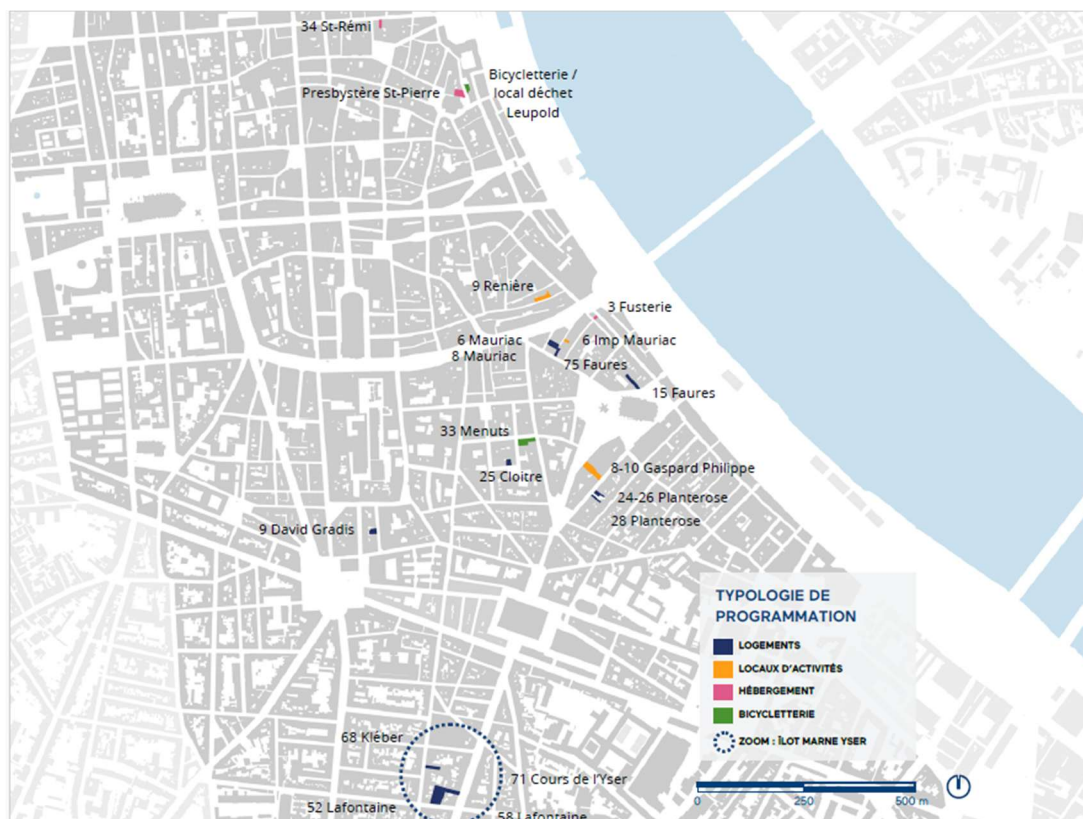
Certaines cessions envisagées au CRAC 2024 n'ont pu aboutir et sont décalées à 2026 dont notamment celles des immeubles en échange avec DIGNEO/ Groupe Action Logement.

La cession du 42 Hamel n'a pu être finalisée, Clairisienne-Domofrance s'étant désengagée de cette acquisition fin 2025. La vente de ce bien est pour l'instant suspendue et il a été convenu que les études réalisées par Clairisienne soient reprises et finalisées par inCité dans le cadre de la concession en vue d'engager a minima la démolition et reconstruction du clos couvert.

Les cessions des logements des opérations en accession sociale à la propriété en BRS se poursuivront en 2026, les 2 opérations qui seront finalisées en 2026 étant quasiment toutes précommercialisées.

C.4 - Études préalables et programmation

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



LOGEMENTS/ HEBERGEMENTS

- Suite à la libération du squat de l'immeuble **28 rue Planterose** à la rentrée 2025, la phase finale de l'étude de projet a pu reprendre. L'autorisation de travaux ayant été délivrée en novembre 2025, le démarrage des travaux peut être projeté pour le 3^{ème} trimestre 2026
- 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 a été reconduite en 2025.

Parallèlement, InCité, le CCAS de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont poursuivi la réflexion commune engagée pour construire des scénari adaptés aux besoins d'hébergement social et d'accueil des publics vulnérables en centre-ville de Bordeaux. La prise de possession de l'immeuble 3 rue de la Fusterie mi 2025 a permis d'engager l'étude de faisabilité qui porte sur 3 sites, les **34 rue Saint Rémi** et **3 rue de la Fusterie**, maîtrisé dans le cadre de la concession et le **Presbytère Saint Pierre** propriété de la Ville de Bordeaux.

Un premier COTECH associant la DDETS Gironde a eu lieu au premier mois de 2026, permettant la présentation de 3 scénari : résidence sociale, pension de famille ou scénario mixte associant pension de famille et logements sociaux.

Suite aux échanges, un scénario hybride mixant les 3 typologies d'hébergement est envisagé.

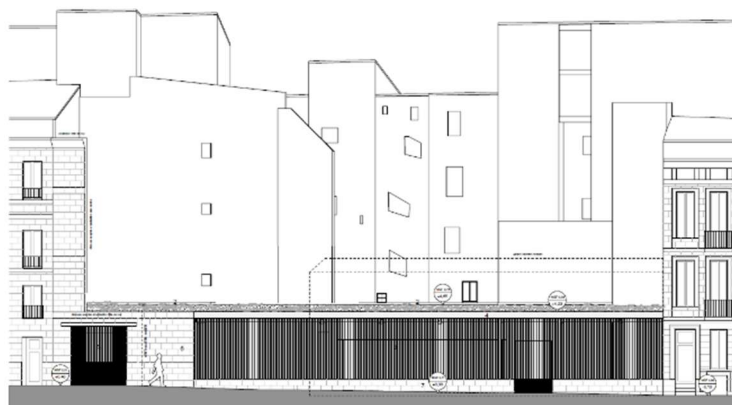
- Les échanges avec la Foncière Logement du Groupe Action Logement, dans le cadre du dispositif DIGNEO, se sont poursuivis en vue d'étudier les conditions de cession de 3 biens initialement destinés à des opérateurs privés classiques. Différentes solutions de montage opérationnel sont toujours à l'étude, dont celle d'un montage en VIR dont inCité serait le promoteur (réalisation hors concession), la vente in fine ne concernant que les logements, les locaux d'activité étant alors conservés par la Foncière économique d'inCité. Dans ce cadre, des études financières plus fines ont été réalisées.
- 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 toujours 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 2025.

► LOCAUX D'ACTIVITES

- Concernant le **8-10 Gaspard Philippe**, les échanges se sont poursuivis avec 2 opérateurs santé susceptible de s'engager dans ce projet : ICY SANTÉ et OFFICE SANTÉ. Suite à un arbitrage de la collectivité, l'étude s'est poursuivie avec Office santé qui a présenté 3 scénarios, l'un identique à la demande initiale, un autre mixant espaces santé et locaux associatif, le dernier scénario proposant de dédier l'ensemble du bâtiment à la santé, une partie des locaux étant alors réservés à des patriciens libéraux et à la radiologie. C'est ce dernier scénario qui est actuellement privilégié. La demande de subvention Fond Vert, qui aurait pu venir financer les travaux de démolition du bâtiment existant n'a pu aboutir en l'absence de stabilité du projet et des engagements financiers qui y sont associés. Les travaux de démolition n'ont donc pas été engagés.
- **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 spatialement que financièrement. Néanmoins, l'absence de financement spécifique pour une telle structure a amenée à l'abandon d'un tel projet public. L'immeuble a été mis en commercialisation en 2025, en l'état, toujours à vocation tertiaire ; un sous-seing a été conclu et une autorisation d'urbanisme déposée et obtenue au 1^{er}

- Enfin concernant le local situé **6 impasse Mauriac**, les échanges se sont poursuivis avec la copropriété, particulièrement peu mobilisée, afin de faire avancer le projet de réhabilitation de l'immeuble dont dépend la commercialisation du local.

- **20-26 Leupold /154 places+1 local de pré-collecte** : l'année 2025 a été consacrée au dépôt et instructions des différentes autorisations d'urbanisme rendues nécessaires par les exigences du service AOS, la prorogation du permis valant démolition délivré en décembre 2020 s'avérant impossible. Suite à l'obtention d'un nouveau permis de démolir entérinant la phase de démolition d'ores et déjà réalisée, un nouveau permis de construire a été déposé en suivant en juin 2025. Il n'a pu être délivré qu'en janvier 2026, retardant d'autant la suite de l'opération. Les travaux devraient débuter à la rentrée 2026. L'opération ne pourra donc être livrée d'ici l'achèvement de la présente concession.



C.5 – Travaux

→ 3 opérations d'accès sociale à la propriété en BRS en travaux en 2025 et achèvement de la bicycletterie Menuts-Cloître-Cordeliers:

- L'opération **24 et 26 Planterose** était en voie d'achèvement fin 2025 et la livraison programmée pour le 2nd trimestre 2026, 5 lots sur 6 étant d'ores et déjà vendus, le dernier lot ayant fait l'objet de 2 désistements successifs.



- La réhabilitation du **25 rue du Cloître** était enclenchée en juillet 2025. Les 2 logements ont trouvé preneur courant 2026 et devraient rentrer dans les lieux début 2027.



- 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 étaient achevés à la rentrée 2025 permettant le démarrage des travaux de réhabilitation.



33 Menuts – Cordeliers - Cloître /106 places : l'opération a été livrée à la rentrée 2025. Néanmoins la bicycletterie n'a pu être cédée à Bordeaux Métropole et mise en service, le service référent ayant sollicité au printemps 2025 l'étude de la mise en volume de ce local pour se détacher de la copropriété. Cette évolution n'a néanmoins pas été validée par cette dernière. La cession du bien ayant de fait été repoussée, la mise en

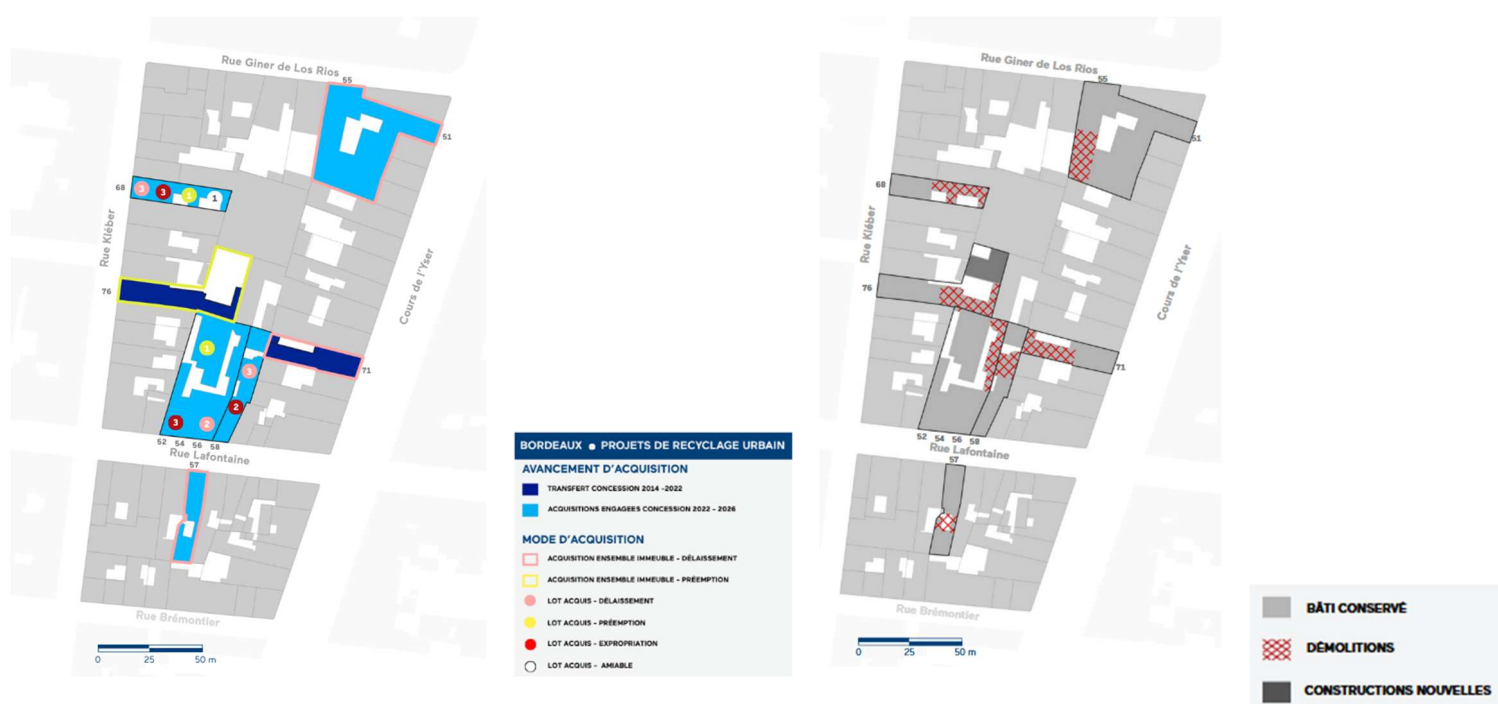


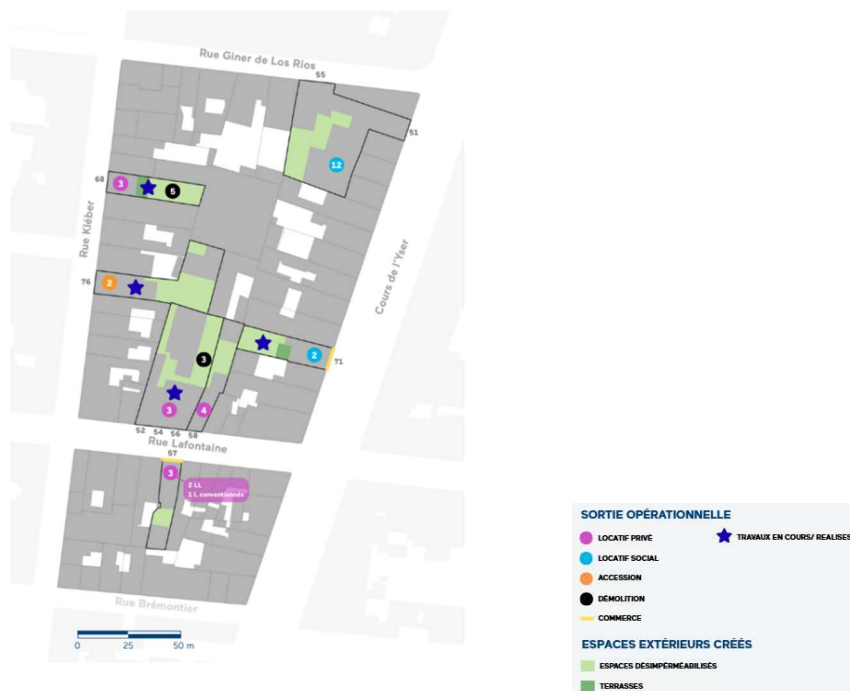
service du local devrait pouvoir être effective à la rentrée 2026.

LES ACTIONS DE RECYCLAGE A L'ÉCHELLE 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 d’immeubles recyclés lors de l’ancienne concession d’aménagement, 5 opérations ont été livrées en 2025, permettant la mise en location de 16 logements sociaux publics et 2 locaux d’activité.



76- 78 rue des Faures
inCité

8 logements
4 PLUS et 4 PLAI
1T3, 3T2, 2T3D, 2 T4D
+
2 locaux d’activité

MOE : Brachet de la Valette/ Justine LAJUS PUEYO

7 rue Veyrines
Gironde Habitat



4 logements
2 PLUS et 2 PLAI
1 studio, 3T2
+
cour plantée partagée

MOE : MAJOLICE



14 rue Sanche de Pomiers
inCité

1 logement
PLAI
Maison de ville T3



MOE : Atelier Gotham
20 rue des Fours
Domofrance

3 logements
2 PLUS et 1 PLAI
1 T2, 1 T3D+, 1 T4
+ 1 garage

MOE : Fabre- de Marien



71 rue Camille Sauvageau
inCité

Locaux d'activité

MOE : Atelier Gotham

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.

Le travail d'optimisation de la taxe foncière s'est poursuivi, permettant sur certains immeubles l'exonération totale de celle-ci.

V PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ au 31/12/2026

A. PERSPECTIVES SUR LA PRODUCTION PAR RECYCLAGE

L'ensemble des acquisitions à réaliser dans le cadre de la présente concession sera achevé fin 2026 hormis 1 immeuble concerné par une acquisition obligatoire et faisant l'objet d'une procédure spécifique : il s'agit d'un immeuble en DUP ORI avec droit de délaissement exercé ; la fixation judiciaire du prix est en cours de sollicitation par le propriétaire.

De fait, les objectifs fixés en termes de production dans le cadre de l'avenant du 28 avril 2025 ne peuvent être atteints fin 2026 pour ce qui concerne la production de logements sociaux. Ils ne pourront être assurés qu'au terme de cette acquisition, et ce à un logement près en l'état des programmations projetées.

Par ailleurs 8 des logements locatifs privés produits, seront des logements conventionnés. Il est également à souligner que l'ensemble de la production de logement en accession, sauf un, 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.

➡ A fin 2026, 76% de la production de logements/ hébergements (70 logements/ hébergement) issus du recyclage a une vocation sociale.

37% des logements produits (hébergements exclus) sont des logements familiaux : T3 à T5

1

2

1+2

		TOTAL OBJECTIFS AVENANT 28/04/2025	<i>pour mémoire</i> CAPACITE PRODUCTION selon ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2024	CAPACITE PRODUCTION selon ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2025	CAPACITE PRODUCTION selon ACQUISITIONS OBLIGATOIRES PREVUES en 2026	TOTAL CAPACITE PRODUCTION SELON ACQUISITIONS AU 31/12/2026	en %
LOGEMENTS		105	86	88	4	92	88%
Logements sociaux publics		53	28*	31	0	31	58%
Logements locatifs privés		33	41	40	1	41	124%
Accession à la propriété		19	17	17	3	20	105%
HEBERGEMENT SOCIAL		11	7	11	0	11	100%
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/	en m ²	2 805 m ²	2 729 m ²	2773 m2	0 m2	2773 m2	97%
GARAGES	en unités	20	19	19	0	19	95%
BICYCLETTERIES	en unités	2+1	2+1	2+1	0	2+1	100%
+ LOCAL DECHETS	en m ²	316 m ²	319 m ²	319 m ²	0	319 m2	100%
TERRAINS		2		2	0	2	100%

A ce stade, issus de cette concession, se sont ainsi près de 5 000 m² de logement qui seront réhabilités avec des aménités résidentielles renouvelées : plus de 700 m² de cour, jardins, prolongements extérieurs privatifs ou partagés, 24 locaux poubelles et 20 locaux vélos attachés aux résidences viennent ainsi accompagner ces réhabilitations, participant à une qualité d'usage au quotidien pour les résidents et plus globalement à celle d'une rue, d'un îlot.

Le cumul des ventes réalisées et projetées d'ici fin 2026 représentent 46% des logements produits au sein des immeubles maîtrisés d'ici le 31 12 2026.

	TOTAL OBJECTIFS AVENANT 28/04/2025	CAPACITE A PRODUIRE SELON ACQUISITIONS AU 31/12/2026	ACQUISITIONS REALISEES au 31/12/2025	VENTES REALISEES au 31/12/2025	en % / stock existant au 31/12/25	VENTES PROJETEES en 2026	CUMUL VENTES PROJETEES au 31/12/26	en % / capacité à produire à fin concession
LOGEMENTS	105	92	88	21	24%	21	42	46%

Logements sociaux publics		53	31	31	9	29%	7	16	52%
Logements locatifs privés		33	41	40	4	10%	5	9	22%
Accession à la propriété		19	20	17	8	47%	9	17	85%
HEBERGEMENT SOCIAL		11	11	11	0	0%	0	0	0%
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	en m²	2 805 m²	2773 m²	2773 m²	158 m²	6%	278 m²	436 m²	16%
	en U	20	19	19	3	16%	5	8	42%
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	en U	2+1	2+1	2+1	0	0%	1	1	50%
	en m²	316 m²	319 m²	319 m²	0 m²	0%	131 m²	131 m²	41%
TERRAINS		2	2	2	2	100%	0	2	100%

Ainsi, au terme de cette concession, 14 immeubles et 10 lots sont projetés comme non commercialisés. Nous pouvons distinguer les types de situation suivantes :

- Les lots de copropriétés : 10 lots (9 logts + 1 local autre) au sein de 5 copropriétés :
 - 4 lots dont les travaux de réhabilitation seront en cours - **6 Mauriac et 68 Kléber**- permettant d'envisager leur vente courant 2027
 - 6 lots au sein de copropriétés qui connaissent des situations de blocage dans la mise en route ou la poursuite des travaux de réhabilitation
- Les immeubles acquis tardivement : la prise de possession ou maîtrise complète de 2 immeubles n'interviendra qu'en 2026 : **28 Fours**- la programmation projetée étant la réalisation d'une opération d'accession sociale à la propriété en BRS, et le **58 Lafontaine** (acquisition du dernier lot)
- Les immeubles « projet » faisant l'objet de programmations spécifiques : 4 immeubles
 - pour 3 d'entre eux les études de faisabilités devraient être néanmoins être achevées et les opérateurs désignés ou pré-ciblés : l'immeuble sis **8-10 Gaspard Philippe** (1 200m² d'activité dédié à la santé) et les 2 immeubles **34 rue Saint Rémi** et **3 Fusterie** faisant partie de l'étude d'hébergement social multi-sites.
 - l'immeuble **12-13 Maucaillou**, compris dans l'ilot Maucaillou en cours d'étude qui ferait potentiellement l'objet d'une démolition partielle en vue de l'aération de l'ilot.
- Les immeubles en travaux : 1 à 2 immeubles
La réalisation de la **bicycletterie et le local de pré-collecte déchets rue Leupold** seront en cours et les travaux de démolition -reconstruction du **42 Hamel** possiblement engagés
- Les immeubles en cours de commercialisation (6 immeubles) : **9 rue Renière, 41 Fusterie, 94 Marne**, ainsi que les 3 immeubles faisant l'objet des échanges précédemment évoquées avec DIGNEO - **75 Faures, 8 Mauriac, 57 Lafontaine** –

		TOTAL OBJECTIFS AVENANT 28/04/2025	CAPACITE A PRODUIRE SELON ACQUISITIONS AU 31/12/2026	CUMUL VENTES PROJETEES au 31/12/26	STOCK A FIN CONCESSION 2022-2026	stock en % / capacité à produire à fin concession
LOGEMENTS		105	92	42	50	54%
Logements sociaux publics		53	31	16	15	48%
Logements locatifs privés		33	41	9	32	78%
Accession à la propriété		19	20	17	3	15%
HEBERGEMENT SOCIAL		11	11	0	11	100%
LOCAUX A VOCATION ECONOMIQUE/ GARAGES	en m ²	2 805 m ²	2773 m ²	436 m ²	2337 m ²	84%
	en U	20	19	8	11	58%
BICYCLETTERIES + LOCAL DECHETS	en U	2+1	2+1	1	1+1	0%
	en m ²	316 m ²	319 m ²	131 m ²	188 m ²	59%
TERRAINS		2	2	2	0	0%

Ne sont pas inclus dans ce stock les 2 immeubles en BRS-BRSA sis 15 rue des Faures et 28 Planterose, dont le foncier devrait être cédé au COL et les lots commercialisés d'ici fin 2026. Ces immeubles ne seront néanmoins pas livrés à cette date.

Enfin, à ce stock prévisionnel vient s'ajouter l'immeuble ayant fait l'objet d'un exercice du droit de délaissement, mais dont l'acquisition ne devrait pas être réalisée fin 2026 au regard de la procédure de fixation du prix par le juge sollicité par le propriétaire.

A noter que ce prévisionnel peut évoluer au regard du droit de délaissement qui peut être exercé sur les immeubles sous obligations de travaux ainsi que de la décision de maîtriser des immeubles dont les travaux n'auraient pas été engagés dans le délai de réalisation notifié. Un premier bilan concernant ces immeubles pourrait amener à la maîtrise de 3 immeubles et 5 lots de copropriété dans les 18 mois à venir.

Par ailleurs, des échanges ont été engagés avec un opérateur à qui un immeuble a été cédé suite à consultation et avec cahier des charges. Celui-ci a enclenché les travaux sans les finaliser. Face à cette défaillance, une procédure de résolution de la vente est envisagée. Une expertise technique va être engagée afin d'en définir les conditions.

C. BILAN PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ AU 31 12 2026

Le décalage dans le calendrier des cessions à un impact important sur le bilan financier prévisionnel à fin de concession qui peut être établi, un travail parallèle ayant été mené sur les prix de cession des biens destinés à une programmation de logements ou hébergements social publics au regard des fortes contraintes budgétaires de ces programmes.

Ainsi, le résultat prévisionnel recettes/dépenses à fin concession s'établit à – **7,4 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 **14.2M€**, soit un résultat de **6.8 M€**.

	CRAC 2024 APPROUVÉ	TOTAL REALISÉ 2022-2025 <i>dont transfert du prix de revient stock</i>	en % selon dernier CRAC approuvé	PREVISIONNEL 2026	TOTAL PREVISIONNEL au 31 12 26	ECART / CRAC 2024 APPROUVE	en % selon CRAC 2024
TOTAL DEPENSES	37 839 599 €	28 479 456 €	75%	5 837 054 €	34 316 510 €	-3 523 089 €	-9%
Etudes pré opérationnelles	164 553 €	81 919 €	50%	86 645 €	168 564 €	4 011 €	2%
Acquisitions foncières	17 080 814 €	14 447 872 €	85%	472 451 €	14 920 324 €	-2 160 490 €	-13%
Relogement, accompagnement social	241 367 €	179 917 €	75%	80 235 €	260 151 €	18 784 €	8%
Gestion intercalaire	2 231 370 €	2 149 275 €	96%	215 223 €	2 364 498 €	133 128 €	6%
Travaux	11 071 386 €	6 748 943 €	61%	3 229 550 €	9 978 493 €	-1 092 893 €	-10%
VRD	13 669 €	21 466 €	157%	0 €	21 466 €	7 798 €	57%
Commercialisation	409 218 €	87 367 €	21%	111 022 €	198 389 €	-210 829 €	-52%
Frais de contentieux	75 556 €	106 129 €	140%	15 000 €	121 129 €	45 573 €	60%
Communication	17 789 €	9 600 €	54%	2 050 €	11 650 €	-6 139 €	-35%
Rémunération concessionnaire	6 512 900 €	4 638 473 €	71%	1 621 379 €	6 259 851 €	-253 049 €	-4%
Frais financiers	20 977 €	8 494 €	40%	3 500 €	11 994 €	-8 983 €	-43%
TOTAL RECETTES	34 228 177 €	18 057 729 €	53%	8 807 248 €	26 864 977 €	-7 363 200 €	-22%
Ventes charges foncières	0 €	1 €		0 €	1 €	1 €	
Ventes immeubles logements	12 874 850 €	3 923 360 €	30%	3 086 976 €	7 010 336 €	-5 864 515 €	54%
Ventes activités écos & autres	1 906 251 €	117 720 €	6%	787 904 €	905 624 €	-1 000 627 €	48%
Gestion temporaire Autres produits	282 576 €	367 598 €	130%	39 785 €	407 383 €	124 806 €	144%
Subventions	2 645 880 €	597 005 €	23%	1 392 583 €	1 989 589 €	-656 292 €	75%
Participation au bilan concédant	16 400 000 €	12 900 000 €	79%	3 500 000 €	16 400 000 €	0 €	100%
Produits financiers	118 618 €	152 045 €	128%	0 €	152 045 €	33 427 €	28%
RECETTES- DEPENSES	-3 611 422 €	-10 421 727 €	289%	2 970 194 €	-7 451 533 €	-3 840 111 €	106%
PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL DU STOCK					14 265 100 €		
RÉSULTAT PRÉVISIONNEL					6 813 567 €		

L'EVOLUTION DES POSTES DE DEPENSES

Le poste de dépense s'établirait à 34.3 M€ à fin concession soit inférieur de 3.5 M€ au dernier bilan approuvé et de 3.25M€ au bilan prévisionnel attaché à l'avenant de la prolongation de la concession, soulignant un souci constant de maîtrise des coûts.

Pour l'année 2026, les dépenses sont moindres que prévues essentiellement du fait de la non-finalisation d'une acquisition projetée, de frais de commercialisation reportés, et de diminution des dépenses de travaux

Ainsi si lors du dernier CRAC, la cession de 3 immeubles était projetée au-delà de 2026 (dont 2 à acquérir en 2026), le présent compte rendu annuel prévoit un décalage dans la cession de 14 immeubles (dont celle de facto de l'immeuble dont l'acquisition obligatoire ne sera pas finalisée en 2026). Les cessions de 7 de ces immeubles sont néanmoins projetées en 2027 dont celle du 8-10 Gaspard Philippe, où devrait être développée une maison de santé, mais dont le montage opérationnel a fait l'objet de nombreux échanges en 2025 avec la collectivité et de potentiels porteurs de projet.

- **Du décalage dans la réalisation de travaux décalant d'autant les cessions (environ 1.66M€) :**

La part importante de logements à céder au sein de copropriétés (1,35M€ de recettes projetées) pèse in fine fortement sur le poste recette à fin concession. En effet, si la très forte implication d'inCité en tant que copropriétaire dans tous les aspects du projet (technique, financier, administratif, qualitatif) assure la réalisation d'un projet, le calendrier de réalisation est néanmoins dépendant des temporalités de décision attachées au fonctionnement des copropriétés, la défaillance de certains copropriétaires pouvant durablement bloquer/ stopper les calendriers de réalisation et ce alors que la très grande part de la quote-part du montant des travaux et honoraires est d'ores et déjà appelée.

Les travaux de la dernière bicycletterie accompagnée du local de pré-collecte débiteront à la rentrée 2026, la cession à Bordeaux métropole est donc décalée en début d'année 2027.

- **Du décalage dans la perception des subventions projetées liées au décalage de certaines opérations et de projections moindres.**

A noter que la bonne commercialisation des opérations en BRS - 3 opérations en travaux et 1 en fin d'étude fin 2025- permettent de tempérer ce recul. Seule l'opération projetée au 28 Fours a été décalée, du fait de prise de possession tardive de l'immeuble qui doit intervenir mi 2026.

PROJECTION FINALISATION OPERATIONNELLE

Au regard de ces éléments, il nous semble nécessaire de mettre l'accent sur les points suivants :

- **Le montant des acquisitions in fine**

Ce montant sera nécessairement augmenté de l'acquisition obligatoire de l'immeuble en cours de procédure.

- **Le cas particulier du poste travaux**

Ce poste comprend les travaux d'entretien et les travaux de démolition et réhabilitation et/ou construction pris en charge dans le cadre de la concession et les honoraires et prestations qui y sont attachés.

Au terme de la concession, ce poste est en deçà des montants précédemment projetés du fait globalement d'un décalage dans la réalisation des travaux, le démarrage ou la finalisation de ces travaux étant projetés post concession.

La projection du cout de ces travaux a été réalisée et représente un montant prévisionnel de 3M€, portant ce poste in fine à près de 13M€ soit une augmentation d'environ 2.1M€ par rapport au montant projeté lors de l'avenant.

Cette évolution in fine est essentiellement due :

- A l'évolution des travaux portés à ce stade d'évolution de l'opération du 42 Hamel à la charge de la concession : ensemble des travaux de démolition et de construction du clos couvert, soit près de 1,7M€, l'évolution de la recette correspondant à un bien pour partie réalisée n'étant pas à ce jour projetée.

- A la projection du coût des travaux de réhabilitation de la dernière opération d'accès sociale en BRS au 28 Fours, soit 0,80M€.
- A l'évolution du montant des travaux au sein des copropriétés (environ +490 000€) et des montants projetés de 4 opérations en BRS en cours (environ +570 000€)

- **La question du prix de cession des immeubles destinés au logement social public :**

L'évolution du prix de cession des 8 immeubles restants est apparue incontournable afin de rendre plus soutenables ces opérations. Une décote a été opérée représentant un montant total de près de 455 000€.

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 du Droit de Préemption Urbain au concessionnaire.

A noter également qu'une réforme du code fiscal est en cours visant à supprimer le principe de la TVA sur marge ; cette suppression entraînera un questionnement des prix de commercialisation visant les opérateurs qui ne récupèrent pas la TVA, notamment tous les particuliers.

Il convient également de préciser que, différentes actions en justice sont en cours consécutives aux effondrements des immeubles 19 et 21 rue de la Rousselle, ce dernier immeuble ayant été recyclé dans le cadre de la précédente concession. Il est à souligner que l'expertise judiciaire a déchargé inCité de toute responsabilité au titre de sa mission d'aménageur.

V. ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL

A. Synthèses financières

Codes Immeubles	Noms Immeubles	Prévu avenant prorogation 28 04 2025 HT en € courant	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Réalisé Année 2025	Prévisionnel Année 2026	Prévisionnel Cumul au 31 12 2026
5500	CONCESSION BORDEAUX							
	Exporter sous PDF	Calcul du prévisionnel						
DEPENSES		37 839 599 €	17 415 841 €	3 367 581 €	3 198 864 €	4 497 171 €	5 837 054 €	34 316 510 €
Acquisitions foncières		17 080 814 I	12 593 623 I	575 446 I	480 467 I	798 336 I	472 451 I	14 920 324 I
Relogement, accompagnement social		241 367 I	48 298 I	48 784 I	45 426 I	37 409 I	80 235 I	260 151 I
Gestion intercalaire		2 231 370 I	1 259 462 I	252 919 I	340 870 I	296 024 I	215 223 I	2 364 498 I
Travaux		11 071 386 I	2 828 448 I	1 117 313 I	966 850 I	1 836 332 I	3 229 550 I	9 978 493 I
VRD		13 669 I	8 839 I	4 830 I	0 I	7 798 I	0 I	21 466 I
Commercialisation		409 218 I	15 285 I	22 440 I	17 296 I	32 346 I	111 022 I	198 389 I
Frais de contentieux		75 556 I	21 362 I	15 989 I	38 204 I	30 573 I	15 000 I	121 129 I
Communication		17 789 I	480 I	1 200 I	5 731 I	2 189 I	2 050 I	11 650 I
Divers		0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Rémunération concessionnaire		6 512 900 I	636 222 I	1 316 621 I	1 295 678 I	1 389 951 I	1 621 379 I	6 259 851 I
Frais financiers		20 977 I	1 118 I	1 806 I	26 I	5 543 I	3 500 I	11 994 I
RECETTES		34 228 177 €	2 741 016 €	6 559 490 €	4 129 189 €	4 628 034 €	8 807 248 €	26 864 977 €
Ventes charges foncières		0 I	0 I	0 I	0 I	1 I	0 I	1 I
Ventes immeubles logements		12 874 850 I	712 000 I	1 054 868 I	372 390 I	1 784 101 I	3 086 976 I	7 010 336 I
Ventes activités écos & autres		1 906 251 I	0 I	4 I	66 800 I	50 916 I	787 904 I	905 624 I
Ventes autres destinations		0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I	0 I
Gestion temporaire		282 576 I	29 016 I	83 118 I	125 149 I	130 316 I	39 785 I	407 383 I
Subventions		2 645 880 I	0 I	139 784 I	227 948 I	229 273 I	1 392 583 I	1 989 589 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		118 618 I	0 I	31 716 I	86 902 I	33 427 I	0 I	152 045 I
RECETTES - DEPENSES		-3 611 422 €	-14 674 825 €	3 191 909 €	930 326 €	130 863 €	2 970 194 €	-7 451 533 €
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL STOCK au 31 12 2026								14 265 100 €

B. Plan de trésorerie

	Prévisionnel de trésorerie				
	2022	2023	2024	2025	2026
Solde disponibilité	0K€	-1 675K€	1 517K€	2 447K€	2 578K€
Dépenses:					
Acquisitions & relogements	-12 642K€	-624K€	-526K€	-836K€	-553K€
Travaux	-2 853K€	-1 145K€	-984K€	-1 876K€	-3 341K€
Gestion intercalaire	-1 259K€	-253K€	-341K€	-296K€	-215K€
Rémunérations	-636K€	-1 317K€	-1 296K€	-1 390K€	-1 621K€
Etudes et Frais accessoires	-25K€	-27K€	-52K€	-93K€	-104K€
Frais financiers	-1K€	-2K€	-0K€	-6K€	-4K€
Total Dépenses	-17 416K€	-3 368K€	-3 199K€	-4 497K€	-5 837K€
Recettes:					
Cessions	712K€	1 055K€	439K€	1 835K€	3 875K€
Subventions	0K€	140K€	228K€	229K€	1 393K€
Recettes diverses	29K€	83K€	125K€	130K€	40K€
Produits financiers	0K€	32K€	87K€	33K€	0K€
Participations	2 000K€	5 250K€	3 250K€	2 400K€	3 500K€
Total Recettes	2 741K€	6 559K€	4 129K€	4 628K€	8 807K€
Transfert du stock restant à recycler au 31/12/2026					14 265K€
Moyens de trésorerie:					
Financements:					
Financement MT - Péréquation acquisition stock					
Avance Bordeaux Métropole	13 000K€				
Financement CT - ligne de trésorerie exploitation					
Avance Trésorerie InCité					
Remboursements:					
Remboursement MT - Péréquation 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€
Solde intermédiaire de trésorerie	-1 675K€	1 517K€	2 447K€	2 578K€	6 814K€
Solde Financement :					
Avance Bordeaux Métropole	13 000K€	13 000K€	13 000K€	13 000K€	0K€
Intérêts / Trim.	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€

C. Acquisitions réalisées en 2025

Parcelle cadastrale	N° voie	Voie	Nom voie	Date acquisition	Montant acquisition	Programme	Nb lgts / hbgt produits	m2 lgts/hbgt produits	Nb locaux activité produit	m² locaux d'activité produits
HC 66	39	rue	Paul Louis Lande	31/01/2025	410 000,00 €	LLS	3	183 m2	1	35 m2
DO79	3 6	rue rue	Fusterie Pontets	16/06/2025	295 871,50 €	Hbgt social	4	135 m2	0	0 m2
TOTAL ACQUISITIONS					705 871,50 €		318 m2	318	1 m2	35
DN0443 DN0558	24-26	rue	Planterose	04/09/2025	25 810,00 €					
DR0154	25	rue	du Cloître	23/12/2025	8 857,00 €					
TOTAL REDEVANCE BRS / OPERATIONS ACCESSION SOCIALE					34 667,00 €					
TOTAL GENERAL					740 538,50 €		318		1	

D. Ventes réalisées en 2025

Parcelle cadastrale	N° voie	Voie	Nom voie	Date cession	Montant cession HT	Montant cession TTC	Programme	Nb lgts / hbpts produits	m2 lgts / hbpts produits	Nb locaux activité éco produit	m² locaux d'activité produits	Acquéreur
DB 196	68	rue	Kleber lots 12,13,14,15,16 emprise au sol après démolition	27/05/2025	1,00 €	1,00 €	cour commun pour la copropriété	0			90 m2	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DN0441 DN0443 DN0558 DN0559	24 26	rue	Planterose foncier	04/09/2025	347 363,00 €	366 467,97 €	accession sociale en BRS				48,7 m2	OFS
DN0441 DN0443 DN0558 DN0559	24 26	rue	Planterose Lots 5, 7 & 12	14/11/2025	345 971,56 €	365 000,00 €	accession sociale en BRS	1			37,13 m2	BOISSIERES N'TSAKALA
DN0441 DN0443 DN0558 DN0559	24 26	rue	Planterose lots 2 & 9	08/12/2025	170 616,11 €	180 000,00 €	accession sociale en BRS	1			13,35 m2	BRION
DN0441 DN0443 DN0558 DN0559	24 26	rue	Planterose lots 6 & 13	22/10/2025	208 530,81 €	220 000,00 €	accession sociale en BRS	1			4,25 m2	COSTACHESCU
DN0441 DN0443 DN0558 DN0559	24 26	rue	Planterose lots 1 & 8	22/12/2025	270 142,18 €	285 000,00 €	accession sociale en BRS	1			7,43 m2	JOUSSEAUME IAVNOVA
DN0441 DN0443 DN0558 DN0559	24 26	rue	Planterose lots 4 & 11	31/10/2025	161 137,44 €	170 000,00 €	accession sociale en BRS	1			8,15 m2	LAMBERT
DR0154	25	rue du	Cloître foncier logts	23/12/2025	113 030,00 €	119 246,65 €	accession sociale en BRS					OFS
DR0154	25	rue du	Cloître foncier local d'activité	23/12/2025	50 915,00 €	61 098,00 €	local activité en BRSA					OFS
DP0057	14	rue de l'	Observance	11/11/2025	167 310,00 €	167 310,00 €	LLS	6	1	43,8		inCité
					1 835 017,10 €	1 934 122,62 €		11	1	43,8	209,01 m2	

E. Détail du calcul de la rémunération du concessionnaire

Codes Immeubles		Noms Immeubles	Prévu avenant prorogation 28 04 2025 HT en €courant Total durée concession	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Réalisé Année 2025	Prévisionnel Année 2026	Prévisionnel Cumul au 31 12 2026
5500		CONCESSION BORDEAUX							
Rémunération concessionnaire		6 512 900 €		636 222 €	1 316 621 €	1 295 678 €	1 389 951 €	1 621 379 €	6 259 851 €
386250 - A	Animation/Suivi/Pilotage art.18.2.a du Traité		5 544 209 €	602 500 €	1 217 050 €	1 229 220 €	1 241 512 €	1 253 927 €	5 544 209 €
386250 - B	Réhab construction (5%)		435 257 €	12 362 €	67 925 €	53 282 €	93 389 €	161 205 €	388 163 €
386250 - C	Commercialisation art 18.2.b du Traité (3%)		443 433 €	21 360 €	31 646 €	13 176 €	55 050 €	116 246 €	237 479 €
386250 - D	Clôture opération art 18.2.c du Traité		90 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	90 000 €	90 000 €

F. Détail des subventions prévisionnelles

Codes Immeubles		Noms Immeubles	Prévu avenant prorogation 28 04 2025 HT en écourant Total durée concession	Réalisé Année 2022	Réalisé Année 2023	Réalisé Année 2024	Réalisé Année 2025	Prévisionnel Année 2026	Prévisionnel Cumul au 31 12 2026
5500		CONCESSION BORDEAUX							
Subventions			2 645 880 €	0 €	139 784 €	227 948 €	229 273 €	1 392 583 €	1 989 589 €
705 410		Subventions OPAH ETUDES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 420		Subventions ingénierie	81 876 €	0 €	0 €	0 €	0 €	83 711 €	83 711 €
705 440		Subventions Bordeaux Métropole	53 354 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 450		Subventions ANRU	-258 207 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-122 207 €	-122 207 €
705 460		Subventions ANRU + ANAH THIR ORI	139 784 €	0 €	139 784 €	0 €	0 €	0 €	139 784 €
705 470		Subventions Région	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 480		Subventions Département	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 490		Autres subventions	8 640 €	0 €	0 €	0 €	8 640 €	0 €	8 640 €
705 491		Subventions RHI THIR ORI	2 278 069 €	0 €	0 €	195 910 €	220 633 €	1 265 994 €	1 682 538 €
705 492		Subventions DETR	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 497		Subventions DSIL	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 493		Subventions Fonds verts recyclage	342 365 €	0 €	0 €	32 038 €	0 €	165 085 €	197 123 €
705 494		Subventions FRLA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 495		Subventions agence de l'eau	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
705 496		Subventions Fonds verts renaturation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

