

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-401

Convocation du 18 septembre 2026

Aujourd'hui vendredi 25 septembre 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Claudine BICHET, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, Mme Christelle COTTON, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, M. Alain GARNIER, Mme Sophie GAUDRU, M. Yohann GIACOMETTI, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, Mme Yana LANGLOIS, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUIILLIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE
M. Gerald CARMONA à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jean Francois CLEDEL à M. Marc LAFOSSE
Mme Laure CURVALE à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Florence DAMET à M. Christian BAGATE
M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Juliette PEREZ
M. Christophe DUPRAT à M. Eric CABRILLAT
Mme Véronique FERREIRA à M. Jean-Claude MARSAULT
M. Jeremy NICOL à M. Yohann GIACOMETTI
M. Taner OZKOSAR à Mme Cécile DESJAMBES
M. Eric OZOUX à M. Mayeul L HUIILLIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Philippe QUERTINMONT
M. Fabien ROBERT à Mme Ariane ARY
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Ariane VAN GHELUE à M. Georges SIMON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1118651-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié : 02/10/2026

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 septembre 2026	Délibération
	Direction de l'Habitat Mission PRU contractualisés Etat ANRU	N° 2026-401

Concession d'aménagement pour la requalification urbaine du centre historique de Bordeaux 2022 - 2026 - Présentation du Compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) pour l'année 2025 - Décision - Approbation

Madame Alexandra SIARRI présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

La convention publique d'aménagement de 2002, puis la concession d'aménagement de 2014 à 2022, confiées à InCité, ont permis d'accompagner, encadrer, et réaliser des projets de réhabilitation et de production de logements, dont une part sociale, et des actions d'accompagnement relatives à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services et d'activités de proximité. A titre d'illustration, de 2002 à 2022 ont été accompagnés plus de 5 600 porteurs de projet, 220 immeubles représentant 1074 logements ont été recyclés, plus de 30 000 DIA ont été analysées. Ces actions, couplées à la dynamique du marché, ont permis de transformer en profondeur le centre ancien de Bordeaux.

L'intervention sur le centre ancien de Bordeaux se poursuit au travers de la concession d'aménagement délibérée les 20 mai 2022 et 04 avril 2025 (avenant de prorogation). Celle-ci couvre la période du 01 juillet 2022 au 31 décembre 2026. Elle porte sur un périmètre de 344 hectares qui compte environ 41 500 logements. Pour rappel, cette opération a pour objet :

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

Les objectifs opérationnels tels qu'inscrits au traité de 2022 et son avenant, sont les suivants :

- ✓ suivre et connaître les mutations immobilières du centre-ville,
- ✓ produire et accompagner le développement d'une offre de logements abordables et traiter les points durs existants en matière de mal – logement, notamment :
- ✓ acquérir le stock d'immeubles non revendus aux termes de la concession d'aménagement 2014-2022, et finaliser les opérations prévues dans les conditions de programme préalablement définies,

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

Par délibération n°2023-328 du 30 juin 2023, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de clôture de l'opération de la concession 2014-2022. La valeur définitive du stock repris par la concession 2022-2026 a ainsi été établie à 12 687 027,31 €. Ces biens correspondaient à une capacité de production de 66 logements et 2 254m2 d'activités et d'équipement.

Présentation du bilan d'opérations :

Conformément à l'article 16 de la concession d'aménagement, InCité a transmis le compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) sur l'avancement de l'opération d'aménagement. Celui-ci correspond au bilan de l'activité sur l'ensemble de la concession couvrant la période du 01/07/2022 au 31/12/2025 et plus particulièrement l'activité de l'exercice 2025. Il doit être examiné par le concédant qui doit se prononcer par un vote de l'assemblée délibérante.

Bilan quantitatif :

Pour atteindre les objectifs du traité, le concessionnaire s'appuie sur plusieurs leviers et dispositifs :

- ✓ la veille foncière qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre, de conseiller et encadrer les acquéreurs, voire lorsque cela s'avère nécessaire de maîtriser des biens par le biais de la préemption : 2009 déclarations d'intention d'aliéner ont été examinées, soit une sensible augmentation de 15% par rapport à 2024, elle-même en augmentation de 8 % par rapport à 2022. 80 visites de biens ont été réalisées,
- ✓ le conseil programmatique, instance partenariale ayant pour objet l'examen multicritères qualitatif de tous les projets de logements (création, transformation, réhabilitation) sur le périmètre. Réunie 19 fois, l'instance a examiné les projets portant sur 372 immeubles, ceux-ci incluant un peu plus de 620 logements.
- ✓ les opérations de restauration immobilière (ORI) ont pour objet de prescrire par suite de déclaration d'utilité publique (DUP) sur certains immeubles et îlots identifiés, des travaux obligatoires pour la mise aux normes et l'amélioration des conditions d'habitat. Au démarrage de la concession faisaient l'objet d'une DUP active 140 immeubles dont 122 avec des programmes de travaux sur logements, regroupant 542 logements au cadastre et 593 logements à l'état des lieux. Les projets ont avancé dans des temps différents du fait des arrêtés successifs de DUP :
 - ✓ DUP du 7/06/13, prorogée jusqu'au 07/06/2023, a visé 106 immeubles dont 88 avec travaux intérieurs, la DUP pour ORI est désormais terminée,
 - ✓ 3 autres DUP en date du 18/12/2018, du 03/06/21 et du 05/04/22, portent sur 26 immeubles. La DUP du 18/12/2018 a été prorogée de 5 ans en 2023 portant ses effets jusqu'au 18/12/2028. De même, début 2026, la DUP du 03/06/2021 a été prorogée de 5 ans, ses effets porteront jusqu'au 03/06/2031. Ces prorogations doivent permettre d'assurer la réhabilitation des immeubles concernés ou leur maîtrise dans l'hypothèses où les propriétaires feraient valoir leur droit de délaissement.

L'avancement global (travaux réalisés/en cours + autorisations urbanisme obtenues) sur ces 26 immeubles est de 62 % :

- ✓ 9 immeubles (35%) regroupant 39 logements en projet (63 à l'état des lieux) avec des travaux réalisés ou en cours,
- ✓ 7 immeubles (27%) regroupant 42 logements en projet (62 à l'état des lieux) font l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- ✓ 5 immeubles (19%) regroupant 25 logements en projet (39 à l'état des lieux) ont un projet en cours d'élaboration,
- ✓ pour 5 immeubles (19%) représentant 45 logements à l'état des lieux, les situations sont considérées bloquées à fin 2025.
- ✓ la lutte contre l'habitat indigne. Cette mission a connu en 2024 des évolutions organisationnelles suite à la mise en place en 2023 au sein de la Direction de l'Habitat et de la politique de la Ville d'un pôle habitat indigne. La commission LHI s'est réunie 6 fois en 2025. Les instances ont examiné 54 adresses. Des échanges réguliers ont également lieu avec le Centre Permis de louer / Permis de diviser / Encadrements des loyers afin d'échanger au mieux sur certaines situations et les autorisations déposées, dont les permis de diviser, et coordonner les actions.
- ✓ le programme de recyclage foncier, qui consiste à organiser l'acquisition de biens dégradés, en vue de restructurations lourdes avant cession.

Ont ainsi été réalisés en 2025 :

- ✓ l'acquisition de 2 biens, par voie d'expropriation pour le 3, rue de la Fusterie et par exercice du droit de préemption pour le 39, rue Paul Louis Lande. Le montant total de ces acquisitions s'est élevé à 740 538,50 €,
- ✓ les études préalables et de programmation sur 9 immeubles visant des projets de logement et d'hébergement (6), d'activité pour deux d'entre eux, de bicycletterie (de 154 places) et d'un local de pré-collecte des déchets,
- ✓ les travaux de réhabilitation de 3 immeubles, permettant l'accession à la propriété en BRS à 11 ménages, et de 2 locaux commerciaux. La bicycletterie de la rue des Menuts a été livrée, sa mise en service est imminente,
- ✓ les livraisons de 5 immeubles issus du recyclage de l'ancienne concession, permettant la mise en location de 16 logements sociaux publics et de 2 locaux d'activité été livrés en 2025,
- ✓ les ventes en recyclages pour un montant de 1 835 017,10 € HT, correspondant à la cession de 11 logements dont 5 cédés à des accédants en BRS et 6 destinés à du locatif social public, 1 local d'activités, le foncier de 2 opérations d'accession sociale en BRS à l'OFS et une assise foncière nue par suite des démolitions réalisées dans le cadre de la concession en vue de son aménagement en cours-jardin partagé pour la copropriété concernée.

Bilan financier :

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

	Avenant traité concession 2022-2026	Réalisé cumul 2022-2025	Prévisionnel cumul au 31/12/2026
TOTAL dépenses	37 564 913 €	28 479 456 €	34 316 510 €
TOTAL recettes	34 067 524 €	18 057 729 €	26 864 977 €
Recettes - Dépenses	- 3 497 389 €	-10 421 727 €	- 7 451 533 €
Prix de revient prévisionnel du stock	3 546 593 €		14 265 100 €

au 31/12/2026			
Résultat	49 204 €		6 813 567 €

Les évolutions des postes de dépenses :

Globalement les dépenses baissent de près de 3,25 M€ par rapport au bilan prévisionnel issu de l'avenant au traité, au regard. Pour l'année 2025, les dépenses sont moindres que prévues essentiellement du fait de la non-finalisation d'une acquisition projetée, de frais de commercialisation reportés, et de report des dépenses de travaux du fait au regard du décalage dans la réalisation de différentes opérations.

Les évolutions sont essentiellement dues à :

- ✓ la prise en compte du coût prévisionnel des relogements attachés à différents immeubles en DUP ORI,
- ✓ le coût de la gestion intercalaire,
- ✓ les frais de contentieux.

Les évolutions des postes de recettes :

Le poste de recettes accuserait, au terme de la concession, une baisse de près de 7,4 M€ par rapport au dernier bilan approuvé et ce en lien avec :

- ✓ un décalage des projections de cession, représentant un montant de 4,3 M€,
- ✓ un décalage dans la réalisation de travaux décalant d'autant les cessions (environ 1,66 M€),
- ✓ un décalage dans la perception des subventions projetées liées au décalage de certaines opérations et de prévisions revues à la baisse.

Au regard de ce bilan, le montant du stock au 31/12/2026 est estimé à 14 265 100 €, le résultat net après rachat s'établissant à 6 813 567 €.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

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

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

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

ENTENDU le rapport de présentation

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

CONSIDERANT le compte-rendu d'activité à la collectivité 2025 de la concession 2022-2026 joint à la présente délibération,

DECIDE

Article UNIQUE : d'approuver le compte-rendu d'activité à la collectivité 2025 de la concession 2022-2026, tel que joint en annexe de la présente délibération.

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité.

Pour : 104
 Contre : 0
 Abstention : 0
 Non-participation au vote : 0

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2026

Par le/la secrétaire de séance, Signé numériquement le 01/10/2026 Par Emmanuel SALLABERRY Vice-président 	Pour expédition conforme, Signé numériquement le 02/10/2026 Par Thomas CAZENAVE Président 
--	--