



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 27/09/16

Reçu en Préfecture le : 28/09/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 26 septembre 2016
D-2016/368

Aujourd'hui 26 septembre 2016, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK

Renouvellement du centre historique d'agglomération. Convention Publique d'aménagement. Compte rendu d'activité à la collectivité locale pour le second semestre 2014 et l'année 2015. Approbation

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

I – Contexte et historique de la concession d'aménagement

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (espaces publics, transports, offre en équipements de proximité, etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs : restauration immobilière, sorties d'insalubrité, Opération programmée d'amélioration de l'habitat- renouvellement urbain (OPAH-RU), opérations d'achat/revente sur cahiers des charges en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du centre historique, d'y développer une offre de logements diversifiée, notamment sociaux, et d'améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles,
- la lutte contre la vacance,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de cœurs d'îlots, etc.)

Par le biais de cette Convention publique d'aménagement, dont le périmètre était de 234 hectares pour 24 000 logements, les actions volontaristes sur l'habitat ont permis, depuis 2002, de réhabiliter environ 10% du parc de logements du centre-ville, soit environ 2.400 logements.

Etant donné l'importance stratégique de ce périmètre, qui constitue une part essentielle de l'ensemble classé au patrimoine mondial de l'Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) en 2007, il a été jugé nécessaire de poursuivre l'action initiée en affirmant les valeurs patrimoniale, sociale et économique du centre ville de façon globale.

C'est dans cet objectif que, par délibération en date du 28 avril 2014, la Ville de Bordeaux a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, de concéder l'opération d'aménagement dénommée « Requalification du centre historique » à la Société d'économie mixte In Cité.

Le contrat de concession a ainsi été confié à InCité pour une durée de 6 ans prenant effet le 01/07/2014. Son périmètre géographique couvre désormais un territoire de 344 hectares qui compte 41500 logements.

Il a été notamment étendu :

- au sud coté Gare Saint Jean (où il se superpose avec le périmètre Euratlantique)
- à l'ouest coté Saint Nicolas
- à l'est sur une partie de la Benauge.

Les objectifs de cette nouvelle concession aménagement s'inscrivent dans la continuité de la concession 2002/2014 et en cohérence avec les attendus du projet urbain [re]centres :

- favoriser la mutation des secteurs stratégiques nécessitant des actions de requalification et résorber l'habitat dégradé et/ou indigne
- accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée
- développer le confort urbain

Le traité de concession identifie le territoire du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et les ilots en « couture » du projet Euratlantique comme prioritaires dans l'intervention opérationnelle et en particulier les activités de recyclage foncier (achat et revente).

En ce qui concerne cette activité de recyclage, le programme de la concession comporte :

- le traitement d'immeubles acquis dans la période 2002/2014, qui n'avaient pas encore pu être cédés au 30/06/2014 et ont donc fait l'objet d'un transfert physique et comptable à la nouvelle concession,
- l'acquisition de nouveaux biens à recycler.

Conformément à l'article 26 de la concession aménagement, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale (cf. document en annexe) sur l'avancement de l'opération au cours du second semestre 2014 et pour l'année 2015. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur, comprenant un bilan de l'activité de cette dernière période, doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote.

II - Résultats de la Concession d'aménagement (CA) de juillet 2014 à fin 2015

L'avancement sur les objectifs généraux, conseil, accompagnement, encadrement et recyclage est le suivant :

RESULTATS QUANTITATIFS	Objectif concession aménagement 2014-2020	Avancement global (Réalisé au 31/12/2015 et en cours au 30/05/2016)	% de réalisation de l'objectif
Total Logements	1 830	648	35%
Dont Logements locatifs	1 660	619	37%
Dont Logements sociaux	230	76	33%
Dont Logements privés	1 430	538	38%
Dont Logements occupés par leur propriétaire	170	29	17%
Activités économiques et équipements	69 u	12 u	17%
	4 830 m ²	1 385 m ²	32%
Bicycletteries	2	0	0%

Activités sur la période

- La veille foncière

La veille foncière permet de répondre aux objectifs de la concession, d'une part en orientant les acquéreurs vers le conseil programmatique et les outils d'intervention sur le parc privé comme l'OPAH ou le PIG, d'autre part en détectant des situations d'habitat indigne.

1805 DIA ont été déposées sur le périmètre de la concession en 2015, représentant un accroissement de plus de 30% par rapport à 2014, à périmètre équivalent. Compte tenu de l'élargissement du périmètre, des arbitrages ont été effectués sur les visites, pour une intervention ciblée sur les secteurs prioritaires du PNRQAD et sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

- La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la concession aménagement, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la concession aménagement. 396 avis ont été rendus entre le second semestre 2014 et le 31 décembre 2015, en majorité sur le secteur Saint Michel qui reste toujours dynamique, les quartiers Saint Eloi et Saint Pierre restant actifs.

Les préconisations principales portent sur les problèmes d'habitabilité des logements, la diversification de la typologie des logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements, l'amélioration du traitement des façades et la recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos).

- La lutte contre l'habitat indigne

Les situations d'habitat indigne sont récurrentes : habitat en combles et sous-sol, pièces noires, problèmes de ventilation et d'éclairage naturel ; par ailleurs, des phénomènes nouveaux apparaissent avec le développement de produits dénommés chambres pour étudiants, mais qui constituent des lieux d'habitat minuscules et inconfortables, voire en infraction aux règles minimales d'habitabilité.

Les mesures de police devraient ainsi s'intensifier, mais le contexte contentieux se dégrade et les décisions des tribunaux sont parfois contradictoires, contribuant à l'instabilité du dispositif juridique.

- La poursuite des opérations de restauration immobilière

Les programmes d'Opération de Restauration Immobilière consistent à rendre obligatoires des programmes de travaux sur les immeubles concernés par des situations d'habitat indigne ; ce dispositif coercitif vise à initier et encadrer des programmes de travaux de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'habitat.

Concernant le PRI Saint-Eloi / Salinières, la réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est maintenant quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 95% des 393 logements concernés. L'acquisition par voie d'expropriation s'est poursuivie notamment pour une partie d'immeubles en situation de blocage, qui a fait l'objet d'une acquisition en 2015. Les travaux de démolition et d'aération du cœur d'îlot Bouquière-Buhan sont terminés ; ils ont permis d'améliorer l'habitabilité des logements donnant sur le cœur d'îlot en améliorant leur éclairage, et de permettre la création à terme d'un jardin de poche. Une phase de concertation avec les acteurs locaux et les riverains a été engagée afin d'accompagner l'ouverture de cet espace au public en définissant les modalités d'aménagement et de gestion de ce futur jardin partagé.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan (Saint-Michel), après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires, destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, l'enquête publique organisée début 2013 a donné lieu à Déclaration d'Utilité Publique le 7 juin 2013. Celle-ci porte sur l'amélioration de 106 immeubles représentant 427 logements. Chaque propriétaire a reçu notification du programme de travaux concernant son immeuble en novembre 2013 et dispose d'un délai de 48 mois pour réaliser les travaux. A fin 2015, l'avancement confirme que la dynamique de réhabilitation s'est bien enclenchée : 39% des immeubles sont réalisés ou en cours, et 42% à l'étude.

La Déclaration d'utilité publique (DUP) comportait également un programme d'acquisition nécessaire à l'aménagement d'espaces publics mentionnés au sein de la convention PNRQAD ; le jardin des Faures est en cours de remise à la Ville, un travail de co-conception du jardin est en cours avec les futurs utilisateurs.

Afin de répondre à des situations d'immeubles vacants et particulièrement dégradés, un premier travail de repérage sur les quartiers Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne-Yser a abouti à la notification de travaux obligatoires sur 8 immeubles. Les notifications de travaux sont intervenues mi-2015, pour un délai de réalisation des travaux de 36 mois ; à fin 2015, 38% des immeubles avaient des travaux réalisés ou en cours, et 38% à l'étude.

Enfin, lors des études pré-opérationnelles menées sur Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur Marne/Yser en 2015, 46 immeubles regroupant environ 240 logements ont été repérés comme pouvant relever d'une opération de restauration immobilière ; ils feront l'objet de visites complètes sur les années 2016 à 2018.

- Les aides à l'amélioration de l'habitat privé

L'OPAH-RU et Hôtels Meublés a été lancée en octobre 2011 sur le périmètre du PNRQAD. Sur la période comprise entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 décembre 2015, l'OPAH-RU et hôtels meublés a permis d'améliorer 43 logements locatifs à loyer maîtrisé ; pour l'année 2014, ce sont 19 logements occupés par leur propriétaire ou en accession à la propriété qui ont été produits.

Depuis le lancement de la convention publique d'aménagement, puis la nouvelle concession aménagement, plusieurs dispositifs d'aide - OPAH et Programme d'intérêt général (PIG) - ont été successivement sollicités afin de soutenir les projets de réhabilitation du parc privé.

- La poursuite des actions de recyclage foncier (acquisitions/reventes)

Conformément aux objectifs de la concession aménagement, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété.

Sur la période comprenant le second semestre 2014 et l'année 2015, 15 actes d'acquisition ont été signés (hors stock transféré de la CPA). Si le stock constitué permet de répondre aux objectifs, il s'avère difficile à renouveler du fait de l'accroissement des prix immobiliers.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers de charges. 14 logements locatifs privés ont ainsi été réhabilités, et 4 logements sont sous promesse de vente.

De plus, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à des jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. 1 appartement a été produit par restructuration au sein d'une copropriété au 69 rue Camille Sauvageau et 5 des 9

logements du 49 rue Carpenteyre ; 3 autres logements du 49 Carpenteyre faisaient l'objet d'une promesse de vente au 31 décembre 2015.

Enfin, le théâtre de la Lucarne, dont la réhabilitation s'est achevée à la fin de l'été 2015, a été cédé à la Ville de Bordeaux.

- La production de logement social public

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers de la régularisation d'actes de vente (47) sur des programmes de logements sociaux sous promesse de vente de longue date mais dont l'examen dans le cadre des financements du PNRQAD avait gelé la cession.

En 2015 29 nouvelles promesses de vente ont été signées pour des ventes qui seront régularisées en 2016, compte tenu du délai de montage de ces opérations.

- La mise en œuvre du programme de relogement

Au 31 décembre 2015, 29 ménages ont été relogés définitivement, en grande majorité dans le centre historique.

La mise en œuvre de la charte de relogement du PNRQAD, permettant de réserver 50% des livraisons de logements sociaux produits aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique, a démarré grâce aux premières livraisons de logements.

- L'amélioration du confort urbain et la revitalisation de l'activité commerciale et artisanale

Concernant la création de locaux commerciaux, 6 locaux ont été cédés simultanément à l'immeuble auquel ils étaient attachés ; parmi ceux-ci, le local qui desservira le jardin des Faures. 5 locaux situés en pied d'immeuble d'habitation sont sous promesse de vente, dont l'un destiné à accueillir un pôle médical sur la place Saint Michel

Résultat financier sur la période comprise entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 décembre 2015

- un montant de recettes s'élevant à 12 176 903 €,
 - un montant de dépenses s'élevant à 24 890 459 €, ce montant élevé étant dû en majorité aux acquisitions foncières,
- soit un résultat négatif de 12 713 556 € sur la période.

III - Perspectives 2016

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle Marne/Yser, un plan d'action pluriannuel sera concrétisé, avec les visites préalables à la définition des programmes de travaux obligatoires, et un travail de projet sur les cœurs d'îlots, ce dernier étant confié à l'urbaniste en charge de ReCentres, Philippe Prost.

Les études sur l'îlot des Remparts sur lequel sont implantés l'Office national des anciens combattants (ONAC) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) devraient reprendre, dans la perspective d'une démolition/reconstruction de l'ONAC et la création d'une offre de logements sociaux.

2016 verra la livraison de plusieurs programmes de logements sociaux publics initiés dans le cadre du PNRQAD et en particulier ceux réalisés sur les îlots Carpenteyre (16 logements par Aquitanis) et Nerigeau Sauvageau (1^{ère} tranche de 22 logements par Gironde Habitat).

L'OPAH RU arrive à son terme à l'automne 2016, et les conditions de lancement d'une nouvelle OPAH sont actuellement étudiées ; l'objectif est d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec les engagements du PNRQAD.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- APPROUVER le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité locale 2014-2015 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe de la présente délibération, ainsi que la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Anne Marie CAZALET, Madame Emilie KUZIEW,
Madame Elizabeth TOUTON, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL et Monsieur Pierre LOTHAIRE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 septembre 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

CONCESSION
D'AMENAGEMENT
**Requalification du
centre historique
de Bordeaux**

Compte rendu
d'activité à la
Collectivité
Période du
01 07 2014
au 31 12 2015



*Résorption d'habitat insalubre
50 à 54 rue des Faures*



Note de conjoncture et bilan

I. Le contexte

A. Périmètre du contrat de concession

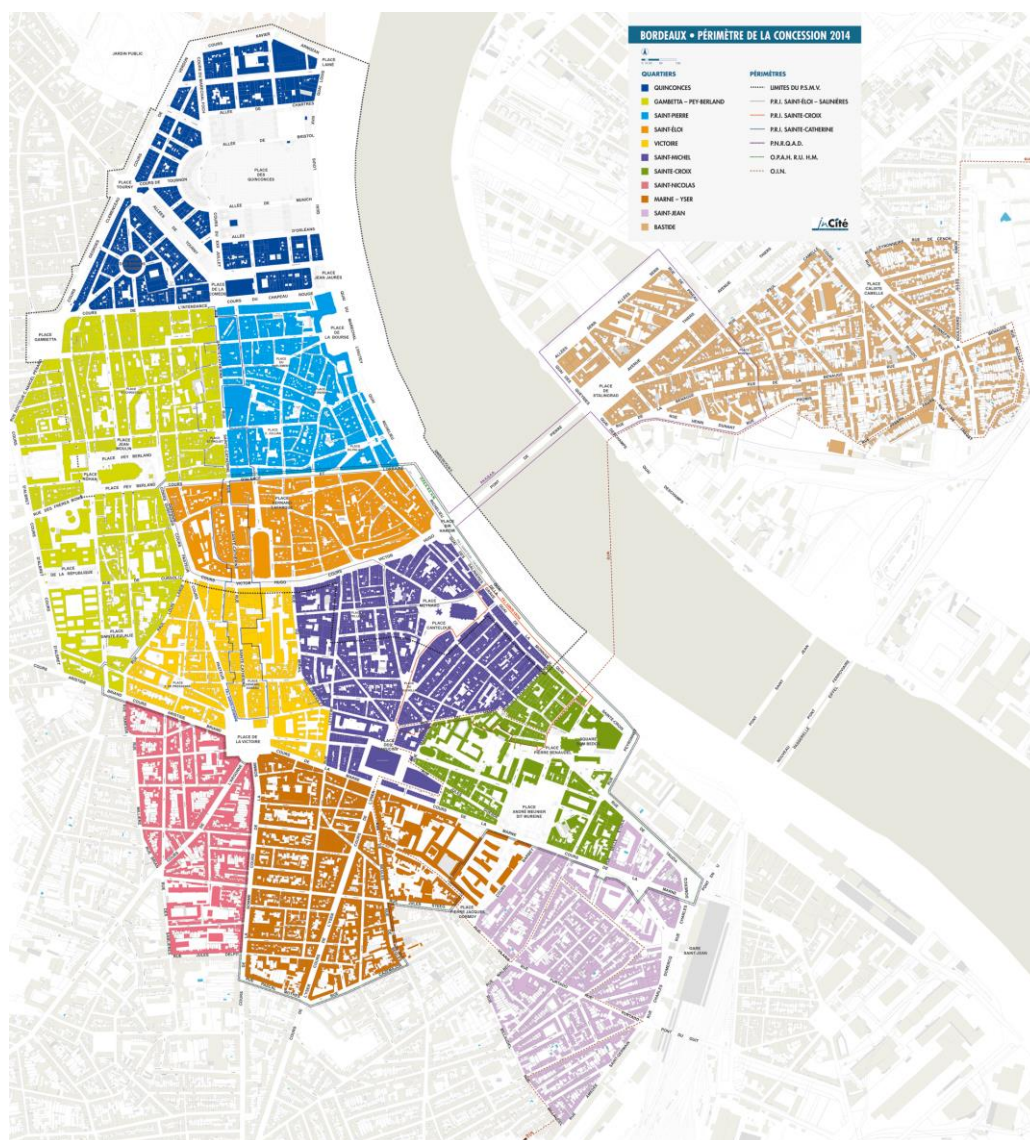
Le contrat de concession a été confié à InCité pour une durée de 6 ans prenant effet le 01/07/2014.

Son périmètre géographique couvre un territoire de 344 hectares qui compte 41 500 logements.

Pour mémoire, le périmètre de la concession 2002/2014 était de 234 hectares et comptait 24 000 logements.

Il a été notamment étendu :

- Au sud coté Gare Saint Jean (où il se superpose avec le périmètre Euratlantique)
- A l'ouest coté Saint Nicolas
- A l'est sur une partie de la Benauges



B. Objectifs et priorités

Les objectifs de cette nouvelle concession s'inscrivent dans la continuité de la Concession 2002/2014 et en cohérence avec les attendus du projet urbain [re]centres :

- Favoriser la mutation des secteurs nécessitant des actions de requalification et résorber l'habitat dégradé et/ou indigne
- Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée
- Développer le confort urbain

Le traité de concession identifie le territoire du PNRQAD et les ilots en « couture » de Euratlantique comme prioritaires dans l'intervention opérationnelle et en particulier les activités de recyclage foncier (achat et revente).

En ce qui concerne cette activité de recyclage, le programme de la concession comporte :

- le traitement d'immeubles acquis dans la période 2002/2014, qui n'avaient pas encore pu être cédés au 30/06/2014 et ont donc fait l'objet d'un transfert physique et comptable à la nouvelle concession
- l'acquisition de nouveaux biens à recycler

Les objectifs généraux (accompagnement, encadrement & recyclage) sont les suivants :

TOTAL LOGEMENTS	1 830
Logements locatifs	1 660
Logements sociaux publics	230
Logements locatifs privés	1 430
Logements locatifs privés conventionnés	500
Logements sociaux privés	430
sociaux } très sociaux }	
Loyers intermédiaires	70
Logements locatifs privés libres	930
Logements occupés par leur propriétaire	170
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	69 u
	4 380 m2
BICYCLETTERIES	2

II. Gouvernance et animation

A. Instances de gouvernance

Le Traité de concession a été confié à InCité par la Ville de Bordeaux.

Néanmoins, conformément à l'Article 5217-2 I du CGCT, Bordeaux Métropole est devenue titulaire au 1^{er} janvier 2015 des compétences en matière de politique de l'habitat.

Or les missions principales du Traité de concession relèvent de cette compétence. De ce fait Bordeaux Métropole s'est vu transférer la qualité de concédant de plein droit.

1. Comité de suivi

Un Comité de suivi 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...) a été mis en place à compter du second semestre 2015.

Ils 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...

2. Comité de pilotage

Le Comité de pilotage devrait se réunir mi 2016, après présentation du premier CRACL à la Collectivité, afin de tirer les enseignements des premiers 18 mois d'activité et de décider d'éventuelles mesures d'orientation stratégique relatives à la conduite du programme et/ou de ses objectifs quantitatifs.

B. Instances d'animation opérationnelle

Les instances d'animation opérationnelle se mettent en place progressivement ou évoluent, du fait de la mutualisation des services de la Ville de Bordeaux avec les services de la Métropole.

A partir de fin 2015, **le suivi de la concession** est assuré au sein de la Direction de l'habitat de Bordeaux Métropole, avec une référente unique pour l'ensemble de l'activité de la concession : un rendez-vous mensuel de suivi technique a été mis en place entre la direction de projet Ville/Bordeaux Métropole et celle de InCité.

Le **Conseil programmatique** réunit InCité, DRAC (Architecte des bâtiments de France, et si nécessaire, Conservateur régional des monuments historiques), Service du droit des sols et Service Habitat : il se réunit toutes les 2 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. 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, la mixité sociale dans l'occupation.

Une instance de **suivi InCité/SCHS** continue à avoir lieu chaque 2 mois, afin d'organiser un suivi des dossiers relatifs à l'habitat indigne.

Une **commission de cession** est réunie pour pré valider le choix des acquéreurs des biens en recyclage, après mise en vente sur le marché et analyse des offres par InCité.

La **Commission sociale et technique** (CST) réunit tous les 2 mois la référente relogement et accompagnement social au sein de l'équipe projet InCité et les partenaires sociaux : CCAS, MDSI, associations, pour effectuer un suivi des relogements et travailler à la mise en place de mesures d'accompagnement individuelles adaptées pour les ménages les plus fragiles.

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2015

A. Résultats quantitatifs

L'avancement sur les objectifs généraux, conseil, accompagnement, encadrement et recyclage sont les suivants :

Avancement au : 31/12/2015		1		2		1+2	
TOTAL OBJECTIFS		REALISE	%	EN COURS	%	AVANCEMENT GLOBAL	%
TOTAL LOGEMENTS	1 830	606	33%	42	2%	648	35%
Logements locatifs	1 660	580	35%	39	2%	619	37%
Logements sociaux publics	230	47	20%	29	13%	76	33%
Logements locatifs privés	1 430	528	37%	10	1%	538	38%
Logements locatifs privés conventionnés	500	53	11%	2	0%	55	11%
Logements sociaux privés	430	45	10%	2	0%	47	11%
sociaux		32		2		34	
très sociaux		16		2		18	
Loyers intermédiaires	70	8		0		8	
Logements locatifs privés libres	930	475	51%	8	1%	483	52%
Logements occupés par leur propriétaire	170	26	15%	3	2%	29	17%
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	69 u	7 u	10%	5 u	7%	12 u	17%
	4 380 m2	768 m2	18%	617 m2	14%	1 385 m2	32%
BICYCLETTERIES	2		0%	0	0%	0	0%

B. Résultats financiers

1. Avancement des dépenses et recettes

REALISE DU 01 07 2014 AU 31 12 2015	Réalisé au 31.12.2014	Réalisé année 2015	Réalisé au 31.12.2015
TOTAL PRODUITS	5 967 181 €	6 209 722 €	12 176 904 €
TOTAL CHARGES	19 462 530 €	5 427 929 €	24 890 460 €
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-13 495 349 €	781 793 €	-12 713 556 €

REALISE DU 01 07 2014 AU 31 12 2015	Réalisé au 31.12.2014	Réalisé année 2015	Réalisé au 31.12.2015
Etudes pré opérationnelles	16 464 €	22 403 €	38 867 €
AMO programmations/DUP/travaux	16 €		16 €
Assistance foncière & procédures	10 198 €	17 403 €	27 601 €
Assistance juridique	6 250 €	5 000 €	11 250 €
Diagnostics techniques			
Acquisitions foncières	15 005 813 €	1 745 982 €	16 751 795 €
Logement social	7 805 852 €	40 000 €	7 845 852 €
Accession à la propriété	1 670 922 €	0 €	1 670 922 €
Locatif privé à réhabiliter	3 627 712 €	1 547 800 €	5 175 512 €
Activités écos & autres	1 357 207 €	0 €	1 357 207 €
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...)	49 225 €	40 000 €	89 225 €
Frais d'acquisition	494 895 €	118 182 €	613 077 €
Relogement, accompagnement social	88 760 €	45 546 €	134 306 €
Déménagements, équipements, frais directs	88 760 €	45 546 €	134 306 €
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)			
Gestion intercalaire	1 690 358 €	326 241 €	2 016 599 €
Protection patrimoine, surveillance	273 989 €	79 907 €	353 895 €
Gestion et entretien courants & Taxes foncières	1 374 022 €	237 962 €	1 611 985 €
Charges de copropriété	42 347 €	8 372 €	50 719 €
Réhabilitations	1 997 845 €	2 045 960 €	4 043 805 €
Travaux démolition, mise en état & aménagement	354 805 €	199 580 €	554 384 €
Travaux réhabilitation logements	1 191 457 €	1 610 085 €	2 801 542 €
Travaux réhabilitation commerces			
Honoraires techniques	451 584 €	236 295 €	687 878 €
Frais de commercialisation			
Communication	34 325 €	11 591 €	45 917 €
Divers		6 292 €	6 292 €
Rémunération concessionnaire	462 500 €	952 750 €	1 415 250 €
Part forfaitaire	462 500 €	952 750 €	1 415 250 €
Part variable			
Forfait clôture opération			
Frais financiers	166 465 €	271 163 €	437 628 €
TOTAL CHARGES	19 462 530 €	5 427 929 €	24 890 460 €

REALISE DU 01 07 2014 AU 31 12 2015	Réalisé au 31.12.2014	Réalisé année 2015	Réalisé au 31.12.2015
Ventes immeubles logements	1 590 475 €	2 385 797 €	3 976 272 €
Logement social	747 100 €	677 500 €	1 424 600 €
Accession à la propriété		1 308 297 €	1 308 297 €
Locatif privé à réhabiliter	843 375 €	400 000 €	1 243 375 €
Locatif privé sans travaux VIR			
Ventes activités écos & autres	42 000 €	1 497 055 €	1 539 055 €
Commerces & activités écos			
Autres locaux		1 047 285 €	1 047 285 €
Locaux résidentiels			
Stationnements	42 000 €	449 770 €	491 770 €
Gestion temporaire	128 822 €	211 625 €	340 448 €
Logements	73 043 €	115 344 €	188 387 €
Commerces	47 327 €	76 374 €	123 700 €
Autres Produits	8 452 €	19 908 €	28 360 €
Subventions	0 €	912 352 €	912 352 €
ANRU PNRQAD		858 998 €	858 998 €
CUB PNRQAD		53 354 €	53 354 €
Autres subventions			
Participation au bilan Ville de Bordeaux + Métropole	4 200 000 €	1 200 000 €	5 400 000 €
Produits financiers	5 884 €	2 893 €	8 777 €
TOTAL PRODUITS	5 967 181 €	6 209 722 €	12 176 904 €

2. Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération

Un financement a été mis en place en début d'opération afin de permettre la reprise du stock d'immeubles de la concession 2002/2014 puis d'engager de nouvelles acquisitions et d'assurer les travaux d'aménagement et de réhabilitation.

Il s'agit d'un prêt de 15 000 000 € contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour une durée de 6 ans à compter du 02 06 2014, au taux fixe annuel de 1,80% avec amortissement annuel.

Le capital restant dû au 31 12 2015 était de 14 166 667 €.

IV. Analyse des résultats et perspectives

A. Veille, conseil et encadrement

1. La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

La veille foncière a pour vocation première de nous permettre une bonne connaissance du marché immobilier, en ce qui concerne les évolutions de prix, mais également la nature et la qualité des biens mis sur le marché et leur destination.

Il contribue directement, à répondre aux objectifs de la concession, en orientant les acquéreurs vers

- Le Conseil programmatique : un projet est notamment systématiquement demandé aux acquéreurs d'immeubles entiers
- L'OPAH ou le PIG : l'existence de ces dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat est portée à la connaissance des acquéreurs, qui sont mis en relation avec les équipes d'animation

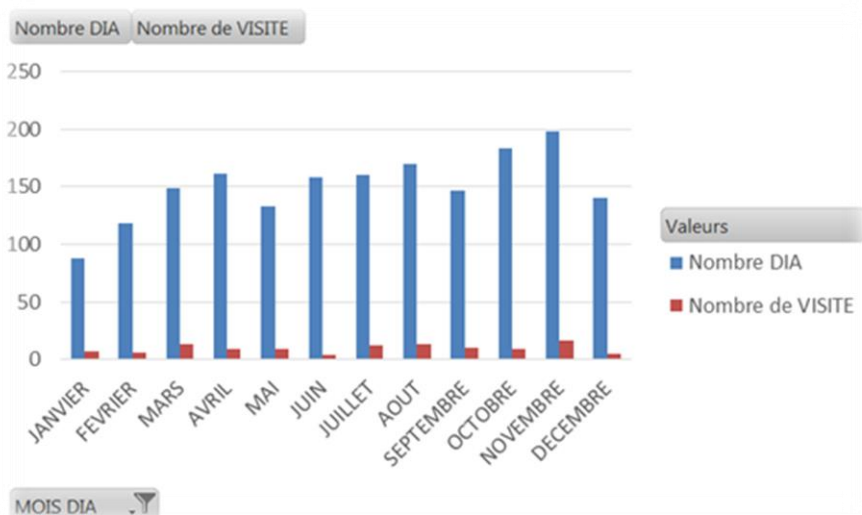
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SCHS.

a) Volume de l'activité du marché

En 2015, **1 805 DIA ont été déposées sur le périmètre**, ce qui constitue un accroissement significatif par rapport à 2014 : à périmètre équivalent (par extrapolation du nombre de DIA traitées sur le 2d semestre 2014), l'accroissement du nombre de DIA est de plus de 30%.

Compte tenu de l'élargissement du périmètre, nous avons dû effectuer des arbitrages sur les visites, en concentrant notre intervention sur les secteurs prioritaires au titre du PNRQAD, et sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

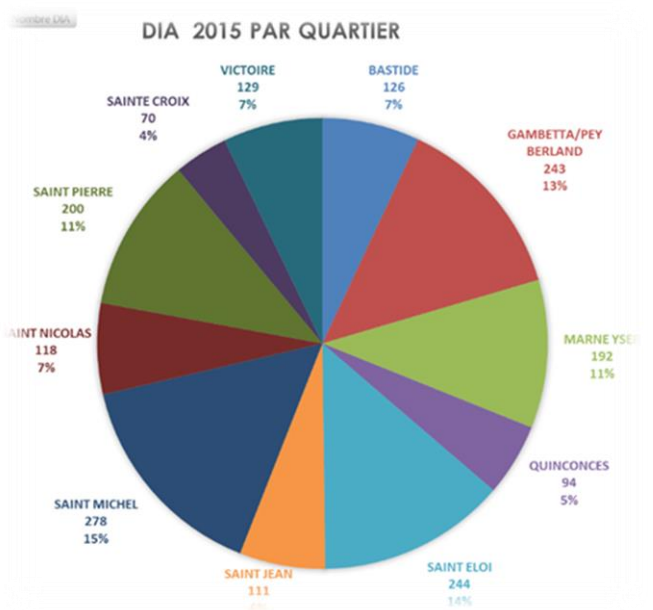
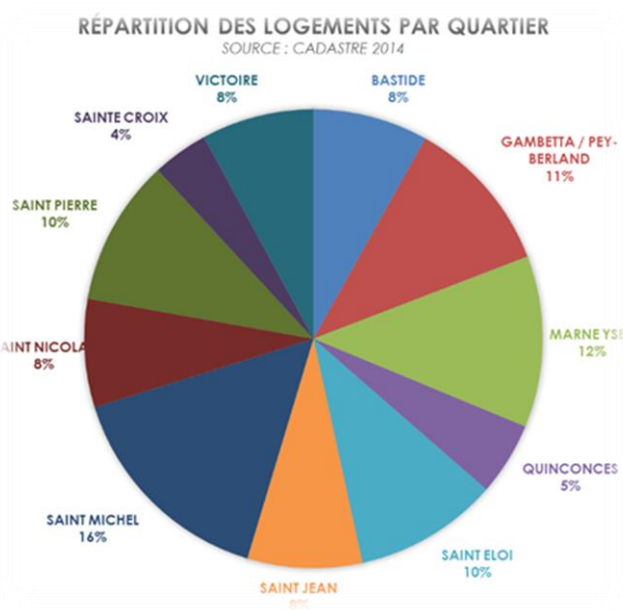
Ces arbitrages ne permettent pas d'intensifier l'action sur les nouveaux secteurs : Saint Jean, Saint Nicolas et Benauge, dans lesquels nous avons pu cependant déceler le développement d'opérations de découpage concentrant des problèmes d'habitabilité. Une démarche a été engagée pour mettre en place une collaboration avec Euratlantique sur le quartier Saint Jean, sur lequel il est titulaire du droit de préemption, qui devrait permettre que soit mise en place mi 2016 une délégation du DPU au bénéfice d' InCité sur le périmètre couvert par la concession.



Volume mensuel des DIA et visites :

Les visites privilégient les ventes d'immeubles en bloc et de logement potentiellement indignes

Localisation des DIA :
 Un nombre de DIA proportionnel au poids en logement de chaque quartier



b) Des prix qui restent à un niveau très élevé

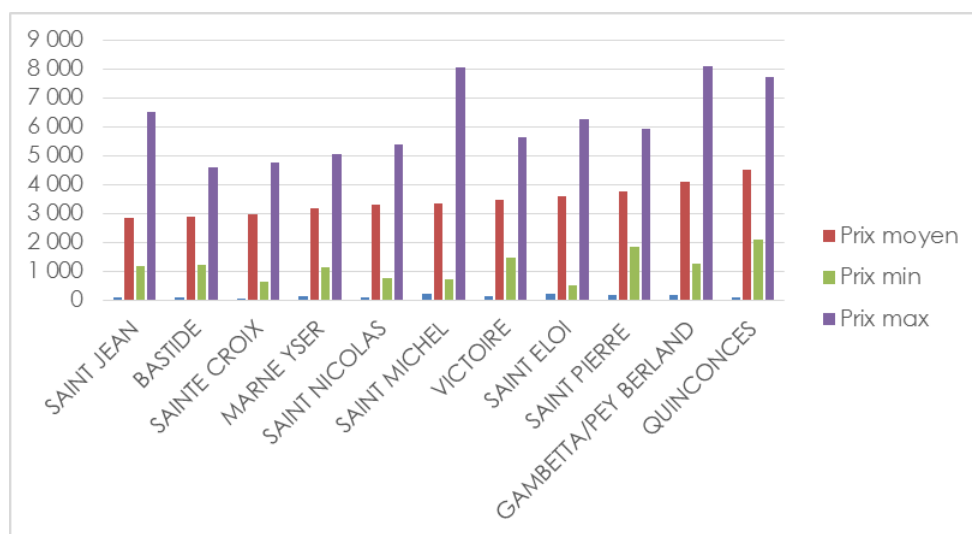
Comme en 2014, on constate des montants de transaction qui restent à des niveaux très élevés et même « anormalement élevés » sur certaines ventes d'immeubles et de logements isolés ; ils témoignent d'un positionnement patrimonial inquiétant : acquisition à un prix qui impose un rendement locatif maximal sans marge budgétaire pour des travaux d'amélioration.

Ces comportements ont un effet immédiat de frein à l'amélioration de l'habitat et de pression sur les loyers.

Une étude plus fine des prix a été engagée en 2015 afin d'analyser plus finement les évolutions du marché.

◆ **Etude des prix des appartements sur 2015** (source : DIA 2015)

Appartement	Nombre de transactions	Prix moyen
⊕ SAINT JEAN	74	2 860 €
⊕ BASTIDE	74	2 872 €
⊕ SAINTE CROIX	58	2 955 €
⊕ MARNE YSER	146	3 192 €
⊕ SAINT NICOLAS	83	3 297 €
⊕ SAINT MICHEL	226	3 361 €
⊕ VICTOIRE	111	3 468 €
⊕ SAINT ELOI	200	3 575 €
⊕ SAINT PIERRE	166	3 755 €
⊕ GAMBETTA/PEY BERLAND	169	4 098 €
⊕ QUINCONCES	73	4 505 €
Total général	1 380	3 507 €



◆ Analyse des transactions sur les immeubles en rénovation

Un travail d'analyse a été mené sur une base de 109 transactions portant sur des appartements situés dans des immeubles en rénovation complète par des opérateurs privés.

81 de ces ventes portent sur des prix avant travaux, 28 sur des prix incluant les travaux.

L'analyse de ces ventes permet d'approcher plus finement le niveau atteint sur le marché des biens en rénovation, le cadre et les contraintes de coût auxquelles se trouve confrontée l'action de recyclage menée dans le cadre de la concession.

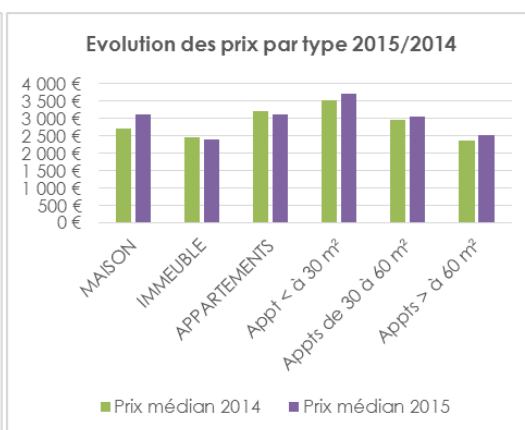
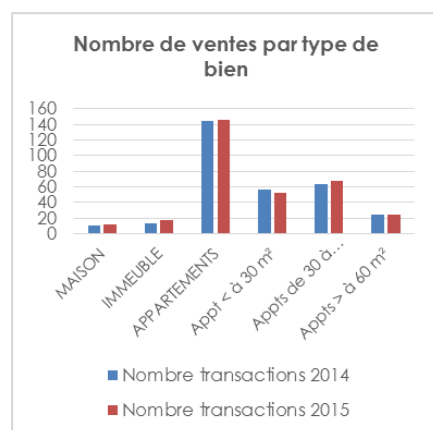
Ventes avant travaux	Nombre transactions	Prix médian	Surface médiane	Prix m2 médian
TOTAL	81	127 000 €	58 m2	2 170 €
2013	42	119 502 €	63 m2	1 492 €
2014	11	149 000 €	47 m2	2 881 €
2015	28	152 617 €	48 m2	2 953 €

Ventes travaux inclus	Nombre transactions	Prix médian	Surface médiane	Prix m2 médian
TOTAL	28	127 000 €	72 m2	5 642 €
2013	4	342 376 €	70 m2	5 122 €
2014	18	384 192 €	72 m2	5 996 €
2015	6	369 255 €	73 m2	5 237 €

◆ Analyse des prix sur le secteur Marne Yser

Une analyse plus fine a été menée dans ce secteur, dans le cadre des études pré opérationnelles engagées début 2015 à la demande de la Collectivité.

Les prix y ont atteint un niveau particulièrement élevé au regard de la qualité et de l'état des bien vendus.



2015 au regard de 2014 :

- Un nombre de transactions stable
- 17 immeubles à un prix médian stable de 2 400 € au m2
- 146 appartements à un prix médian de 3 130 € au m2 mais des T1 à plus de 3 700 € au m2
- 12 maisons à un prix médian de 3 130 € au m2 en hausse significative de 15%

Etude 2015/2014 des ventes d'habitation sur Marne Yser	Nombre transactions	Nombre transactions	Prix médian	Prix médian	Evolution	Evolution
	2014	2015	2014	2015	Nombre transactions	Prix médian
MAISON	11	12	2 727 €	3 133 €	9%	15%
IMMEUBLE	14	17	2 472 €	2 391 €	21%	-3%
APPARTEMENTS	145	146	3 207 €	3 130 €	1%	-2%
Appt < à 30 m²	57	53	3 519 €	3 711 €	-7%	5%
Appts de 30 à 60 m²	63	68	2 969 €	3 056 €	8%	3%
Appts > à 60 m²	25	25	2 363 €	2 523 €	0%	7%

Cette méthode d'analyse sera systématisée en 2016 sur les quartiers d'intervention prioritaire. Elle doit permettre notamment d'identifier les points qui font blocage à l'amélioration du parc privé et ceux sur lesquels les dispositifs d'intervention publique doivent et/ou peuvent faire levier.

2. Le conseil programmatique

L'activité du Conseil programmatique, colonne vertébrale des missions de conseil et d'encadrement des programmes, s'est poursuivie dans le cadre du périmètre de la concession 2014/2020, étendu aux quartiers Saint Jean, Saint Nicolas, une partie de Bastide Benauges et élargi sur les secteurs Marne Yser et Sainte Croix dans leurs parties sud.

Le volume général d'activité:

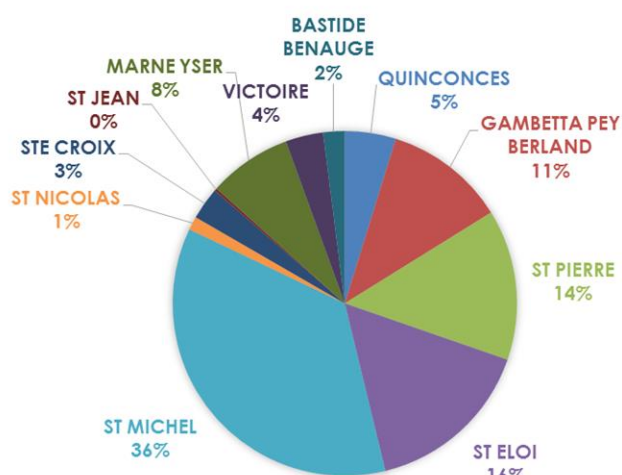
- 396 avis rendus sur 216 immeubles dont 105 examinés pour la 1^{ère} fois : une baisse de près de 10 % du nombre d'avis mais un nombre de logements concernés en hausse de 15%
- 42 ont donné lieu à une visite d'immeuble (74 en 2014)

Grâce à la mise en place d'une personne référente du Conseil programmatique au sein de l'équipe, le travail d'accompagnement des projets s'est amélioré, construit sur des échanges avec les porteurs de projet.

Les tendances fortes qui se dégagent de l'analyse de l'activité :

a) Géographie des projets :

CONSEIL PROGRAMMATIQUE 2015



- Une dynamique toujours forte et dominante sur **Saint Michel**, soutenue par les immeubles en ORI : 50 immeubles examinés en 2015 soit une hausse de 40 %
- Le secteur **Marne Yser** représente 8 % des projets examinés : cette proportion ne traduit pas l'activité réelle de ce quartier, dans lequel beaucoup de travaux continuent à se réaliser sans autorisation préalable et où nous constatons la présence d'opérateurs immobiliers qui ne souhaitent pas s'inscrire dans les objectifs fixés par la Collectivité, tant en ce qui concerne la qualité des travaux que la mixité sociale. Les projets examinés le sont donc essentiellement grâce à la veille sur les autorisations d'urbanisme.
- Les quartiers **Saint Eloi**, **Saint Pierre** et **Gambetta** Pey Berland restent actifs, représentant chacun entre 10 et 16 % des dossiers

b) Caractéristiques des projets et des avis rendus

- Une pression persistante des opérateurs sur la production de petits logements mais une amélioration dans la répartition entre typologies dans les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées : les T1 représentent 14 % des logements créés et les T2 31 %, soit 45 % au total de petites typologies contre 68% l'année précédente.
On peut parler d'un bond qualitatif dans la production de logements familiaux (> au T3).
- Le Conseil programmatique se confirme comme une source essentielle dans la poursuite des objectifs de conventionnement en loyers sociaux dans le parc privé : 60 logements, soit 27% des logements produits ont fait l'objet d'une demande de conventionnement (demande systématique de 30% de loyers conventionnés dès que l'opération comprend plus de 3 logements)
La réalisation de 19 conventionnements était confirmée à la fin de l'année, tandis que les négociations se poursuivaient pour les autres.
- 56% des projets examinés ont fait l'objet d'un avis portant sur des problèmes d'habitabilité : la tendance lourde au « remplissage » à outrance des immeubles et des parcelles en est la cause directe et nous rencontrons de grandes difficultés à faire évoluer un certain nombre de projets qui, sans forcément relever d'une infraction lourde aux règles, produisent néanmoins une offre d'habitat particulièrement médiocre.
- Si on peut se satisfaire de voir s'améliorer la qualité globale de certains projets, en typologie et surface, ainsi que par la production d'espaces extérieurs privatifs dédiés aux habitants, pour autant, nous sommes confrontés à des projets d'une très faible qualité, avec des porteurs de projet en recherche de rentabilité à court terme, qui refusent de se placer dans une logique de valorisation patrimoniale.

B. Action sur le parc privé

1. Lutte contre l'habitat indigne

· Veille, alerte et signalements :
L'activité de « détection » se poursuit et s'intensifie grâce à la veille foncière, à la veille sur les autorisations d'urbanisme et au partenariat avec les acteurs sociaux du territoire

a) Le constat partagé :

- Présence récurrente de situations d'habitat indigne : habitat en combles et sous-sol, pièces noires, problèmes de ventilation et d'éclairage naturels

- Apparition de phénomènes nouveaux : on assiste notamment au développement des « produits » présentés sous le vocable logement « étudiant », colocation de chambres, qui produisent des lieux d'habitat minuscules et inconfortables, voire en infraction aux règles minimales d'habitabilité
- Nécessité d'intensifier les mesures de police, mais un contexte où le contentieux s'intensifie et où les décisions des tribunaux sont pour le moins contradictoires, ce qui contribue à l'instabilité du dispositif juridique de lutte contre l'habitat indigne

b) Action :

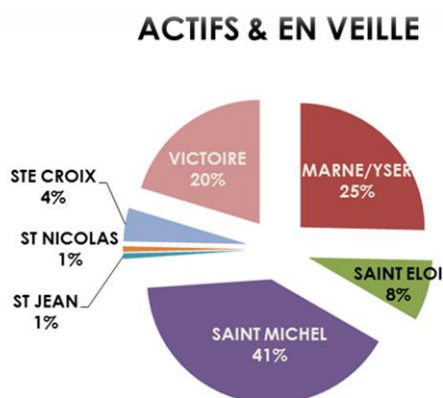
- Le partenariat SCHS mis en place se poursuit :
 - signalements et demandes de visite
 - orientation systématique des propriétaires vers les dispositifs d'aide à l'amélioration par le SCHS
 - instance de coordination bimensuelle avec pour objectifs : le suivi des situations et des procédures, l'arbitrage sur les modalités d'action à mettre en place

En 2015, des discussions ont été menées avec le SCHS afin d'améliorer les délais et les modalités de traitement des situations.

- Un travail a été mené avec le Chargé de mission Hôtels meublés
- Des contacts ont été noués avec la CAF dans le but de mettre en place une action concertée dans le cadre des dispositions créées par la loi ALUR en matière de suspension des aides au logement.

Plus de 60 immeubles en suivi, dont, sur le périmètre de la concession.

Sur le périmètre de l'OPAH, ce sont 157 logements qui étaient en suivi ou en veille



2. Travaux obligatoires : 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).

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.

a) PRI « Saint Eloi Salinières »

◆ Les ilots « Saint Eloi »

Pour mémoire :

Les 2 DUP couvrant 5 ilots du quartier Sainte Eloi sont arrivées à leur terme : l'une s'est éteinte le 31 mars 2014 (ilots Saint James et Teulère), la seconde (ilots Bouquière Buhan, Bouquière Sainte Colombe et Renière) le 5 juin 2015.

Elles portaient au total sur 79 immeubles regroupant 393 logements.

L'activité perdue, malgré le terme des DUP, sur quelques immeubles qui n'ont pas achevé leurs travaux et une acquisition par expropriation est intervenue en 2015 sur une partie d'immeuble en situation de blocage.

Le bilan à fin 2015 est le suivant :

DUP SAINT ELOI	Nombre immeubles en DUP	Réalisé+ en cours	A l'étude	Bloqué
Saint James	23	21	2	
Teulère	11	11		
Bouquiere Buhan	16	14		2
Bouquiere Sainte Colombe	4	4		
Reniere	25	22	1	2
31 12 15	79	72 91%	3 4%	4 5%

◆ Les ilots « Faures Gensan » et « Fusterie » :

Pour mémoire :

Ces 2 ilots situés dans le quartier Saint Michel font l'objet d'une DUP depuis le mois de juin 2013 et les propriétaires ont reçu notification officielle du programme de travaux fin 2013, avec un délai maximum de réalisation de 48 mois.

La DUP concerne 106 immeubles regroupant 427 logements (au cadastre), dont 30 soit 7%, étaient occupés par leur propriétaire à la date de la DUP.

Il est cependant important de distinguer 2 catégories de travaux prescrits :

- Les travaux de réhabilitation affectant les logements en parties communes et/ou privatives : 89 immeubles pour 326 logements
- Les travaux limités à des arasements et ravalements de murs mitoyens, qui concernent 17 immeubles

A fin 2015, l'avancement confirme que la dynamique de réhabilitation s'est bien enclenchée :

DUP SALINIÈRES	Nombre immeubles en DUP	Réalisé+ en cours	A l'étude	Bloqué	Acquis
Fusterie + Faures Gensan	106	41	45	18	2
31 12 15		39%	42%	17%	2%

La DUP comportait également un programme d'acquisition nécessaire à l'aménagement d'espaces publics (Jardin des Faures et transformation de l'impasse Mauriac en rue) : 5 des 6 immeubles ou parties d'immeubles concernés ont été acquis, le dernier est en cours d'acquisition devant le juge.

Le jardin des Faures est en travaux et sera remis à la Ville de Bordeaux à la fin du printemps 2016.

b) ORI à l'immeuble sur Saint Michel/Sainte Croix et Marne Yser

Pour mémoire :

8 immeubles, 7 dans le périmètre Saint Michel/Sainte Croix et 1 dans le quartier Marne Yser, regroupant 52 logements au cadastre dont 1 occupé par son propriétaire, font l'objet d'une DUP de travaux obligatoires en date du 25 juillet 2014.

Il s'agit pour un grand nombre d'immeubles vacants et dégradés de longue date : il a donc été décidé de limiter le délai de réalisation des travaux à 36 mois.

Les notifications de travaux sont intervenues mi 2015, suivies de l'enquête parcellaire dans la seconde quinzaine du mois de juin, mais les propriétaires avaient été informés du programme de travaux largement en amont de la procédure et certains avaient engagé les travaux.

A fin 2015, la situation était la suivante :

ORI à l'immeuble	Nombre immeubles en DUP	Réalisé + en cours	A l'étude	Bloqué
DUP du 25 07 2014	8	3	3	2
31 12 15		38%	38%	25%

c) Etudes pré opérationnelles d'ORI

Dans le cadre des études pré-opérationnelles menées sur Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur « Marne Yser » en 2015, 46 immeubles regroupant environ 240 logements ont été repérés comme pouvant relever d'une opération de restauration immobilière.

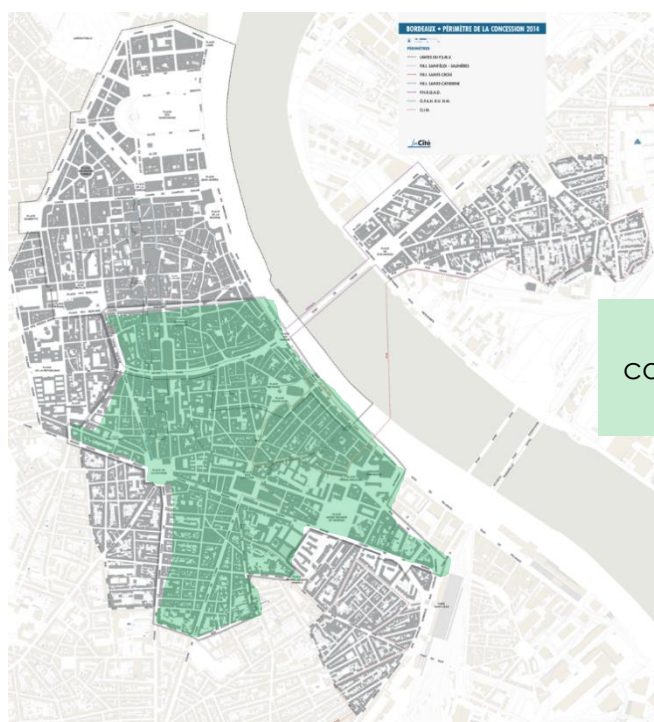
Ils feront l'objet de visites complètes par un architecte habilité selon un calendrier établi sur les années 2016 à 2018, en fonction des moyens humains mobilisables pour assurer la mise en route puis le suivi du dispositif.

3. Aides à l'amélioration

Pour mémoire, le périmètre est couvert :

- pour partie par l'OPAH RU HM, qui permet de mobiliser des aides spécifiques adaptées aux problématiques du territoire, notamment pour les immeubles en DUP de restauration immobilière
- pour le reste du territoire par le dispositif du PIG métropolitain

L'équipe d'animation de l'OPAH a été complètement renouvelée début 2014 : elle est composée d'une chef de projet à plein temps et de 2 chargées d'opération qui partagent leur temps entre OPAH et PIG.



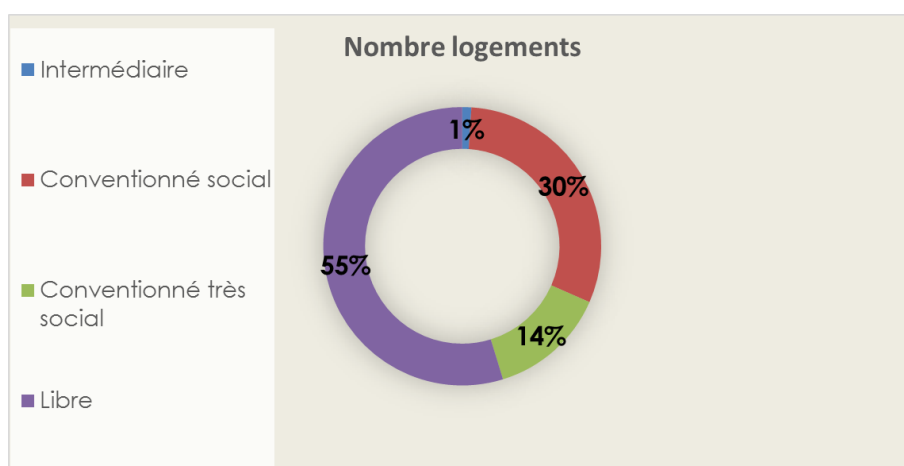
Périmètre de la concession couvert par l'OPAH RU HM

a) Les dossiers ayant fait l'objet d'une demande de financement OPAH entre le 01 07 2014 et le 31 12 2015 :

◆ **Locatif (dossiers déposés et agréés):**

95 logements réhabilités dont 43 conventionnés, soit 45 % des logements dans les immeubles concernés.

Production OPAH sur concession 2014				
Loyer	Intermédiaire	Conventionné social	Conventionné très social	Libre
Nombre logements	1	29	13	52



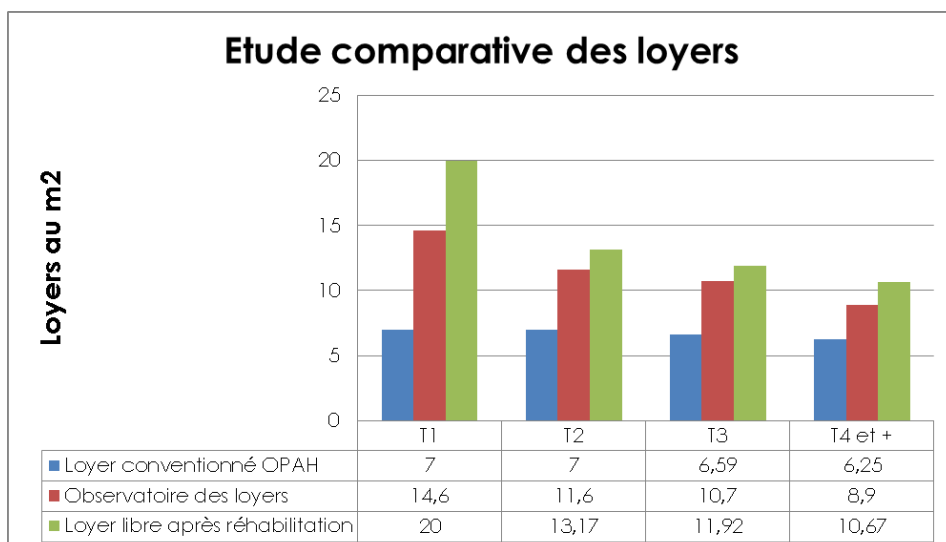
L'activité s'est ralentie en 2015 :

- Les dossiers engagés sont de plus en plus longs à monter, notamment avec les investisseurs professionnels
- Le prospect est difficile du fait de l'écart croissant entre loyer marché et loyer social ou très social conventionné

Une actualisation de l'étude comparative réalisée en 2011 a été engagée, visant à éclairer les écarts entre loyers conventionnés et loyers libres dans le parc privé.

Elle a été alimentée par les données collectées sur les immeubles livrés réhabilités dans le cadre de l'OPZH (conventionnés et libres), ainsi que par les données analysées par l'A'URBA en 2015 sur le parc locatif privé dans le secteur Bordeaux Centre /Talence, dans le cadre de l'observatoire des loyers.

Les données étudiées mettent en évidence les écarts croissants entre loyers conventionnés et libres, en particulier sur les petits logements :



Ce ralentissement est également à mettre en perspective avec la chute des conventionnements de loyers au niveau national, qui est particulièrement forte : ainsi, on est passé de 38 682 logements conventionnés en 2006 à 4 678 en 2014, avec une chute libre entre 2009 et 2011, de 37 700 à 10 000 environ.

◆ **Propriétaires occupants (dossiers déposés et agréés) :**

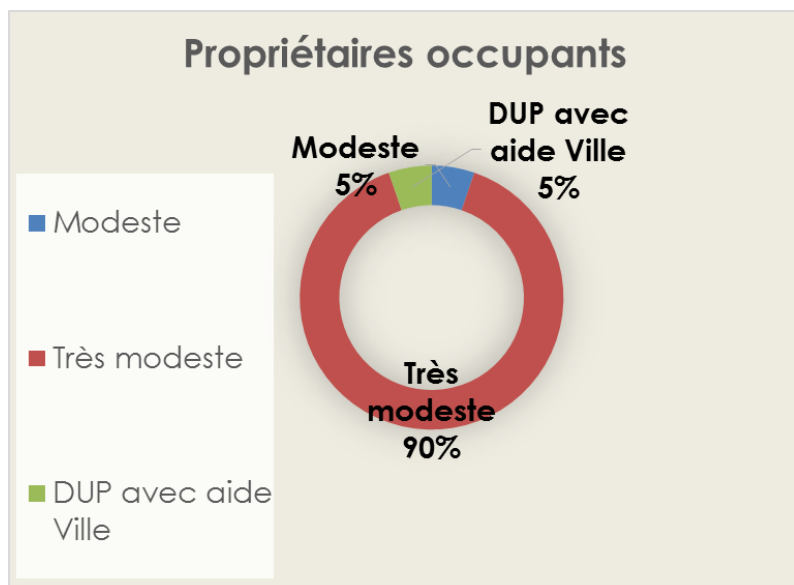
Production OPAH sur concession 2014

Catégorie propriétaire occupant	Modeste	Très modeste	DUP avec aide Ville	Total
Nombre	1	17	1	19

Légende :

Modeste & Très modeste = barème de ressources ANAH

DUP avec aide Ville = Propriétaire occupant sous DUP ORI relevant des plafonds définis par la Ville de Bordeaux pour bénéficier d'une aide au titre de la DUP



Les dossiers déposés durant l'année 2015 ont concerné exclusivement des propriétaires aux ressources très modestes. En effet, les propriétaires occupants à ressources modestes n'ont pu bénéficier d'aides en 2015 pour cause d'insuffisance de crédits ANAH.

b) Le FIG :

Les premiers dossiers ont pu être subventionnés sur le territoire de la concession non couvert par l'OPAH RU ORI :

- 14 logements locatifs dont 7 conventionnés
- 1 propriétaire occupant

c) Origine des dossiers (bailleurs et occupants confondus)

Le conseil programmatique, via les demandes de mixité sociale à l'immeuble, et la veille foncière, sont les sources essentielles de prospection pour l'OPAH RU : 36 % des dossiers déposés.

Les dossiers issus des opérations de restauration immobilière de Faures Gensan et Fusterie montent en puissance : ils représentent 65 logements dont 28 conventionnés soit 24% des logements locatifs réhabilités dans le cadre de l'OPAH.

Au global, 19% des dossiers sont réalisés dans le cadre de DUP ORI et 11% dans des immeubles recyclés par InCité avec cahier des charges.

Le bouche à oreille (8%) et les supports de communication (15%) sont également des vecteurs de prospection.

C. Recyclage foncier

1. Action foncière

Les conditions d'acquisition sur le marché constituent un handicap réel compte tenu du niveau atteint par les prix immobiliers, et d'une inflation persistante dans le centre historique (*cf. Veille foncière en supra*)

Ce niveau de prix pèse sur la capacité à tenir le cap du programme de recyclage fixé à la concession, du moins aux conditions économiques définies au contrat.

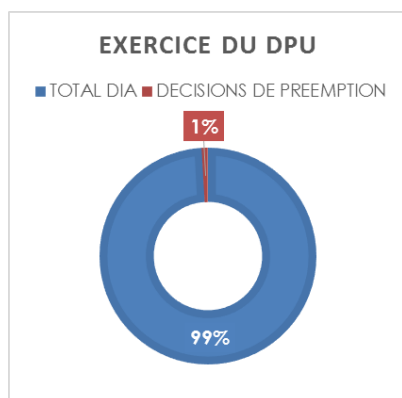
Au 31 12 2015 cependant, les acquisitions réalisées ont pu l'être à des valeurs compatibles avec les équilibres prévus au bilan prévisionnel.

Néanmoins, le niveau de prix auquel se maintient le marché, conjugué aux volumes de travaux nécessaires, constitue une véritable difficulté dans la production de logements sociaux ou en accession à prix maîtrisé.

2. Droit de préemption urbain

En 2015, InCité a utilisé le droit de préemption urbain à **21 reprises**, soit sur **0.85 % des transactions de la période**.

ANNEE	TOTAL DIA	DECISIONS DE PREEMPTION	% des DIA	PREMPTION AU PRIX	% des PREEMPTIONS	ACQUISITION PAR DPU	% des DIA	DPU AU PRIX	% des acquisitions par DPU
2d semestre 2014	672	5	0,74%	0	0%	1	0,15%	0	0%
CUMUL 31/12/2014	672	5	0,74%	0	0%	1	0,15%	0	0%
2015	1 805	16	0,89%	3	19%	4	0,22%	2	50%
CUMUL 31/12/2015	2 477	21	0,85%	3	14%	5	0,20%	2	40%



Ces décisions n'ont pas toutes été menées à leur terme :

- InCité s'est désistée de 6 acquisitions
- 5 vendeurs ont renoncé à vendre
- 3 immeubles faisaient l'objet d'une fixation de prix par le juge à fin 2015
- 4 acquisitions ont été régularisées au 31 12 2015

3. Acquisitions foncières

15 biens immobiliers ont été acquis sur la période (hors stock transféré de la concession précédente) ; ils sont situés : 11 à Saint Michel, 2 à Saint Eloi, 2 dans le secteur Marne Yser.

Les acquisitions réalisées sur la période sont les suivantes :

Montant des achats par destination	2014		2015	
	ACHAT	Eviction commerciale	ACHAT	Eviction commerciale
Accession	145 000 €			
Activité économique	495 797 €	70 000 €		
Equipement public	49 225 €		40 000 €	
Locatif privé	326 000 €		1 547 800 €	
Locatif social	427 303 €		40 000 €	
Total général	1 443 325 €	70 000 €	1 627 800 €	

Au total, en incluant le stock transféré de la précédente concession, le montant des achats cumulés au 31 12 2015 est le suivant :

DESTINATION	Acquis		Transfert CPA Bdx 1	
	Achat	Eviction	Achat	Eviction
Accession	145 000 €		1 525 922 €	
Activité économique	495 797 €	70 000 €		
Equipement public	89 225 €		396 456 €	1 364 €
Locatif privé	1 873 800 €		3 241 712 €	60 000 €
Locatif social	467 303 €		6 924 328 €	454 221 €
Parking			392 298 €	
Total général	3 071 125 €	70 000 €	12 480 717 €	515 585 €

Ces acquisitions permettront de produire à l'issue du recyclage :

Logements			
Destination	Etat achat		Total général
	Acquis 2014/2015	Transfert CPA Bdx 1	
Accession	1	17	18
Locatif privé	16	42	58
Locatif social	7	111	118
Total général	24	170	194

Activités économiques	195 m ²	2 442 m ²	2 637 m ²
Locaux résidentiels		56 m ²	56 m ²

Au regard des objectifs annuels du contrat de concession, l'avancement en capacité de production est le suivant :

	Avancement cumulé	% du prévisionnel
LES ACQUISITIONS FONCIERES		
Acquisitions immeubles logements	194 lots	105%
Logement social	118	142%
Accession à la propriété	18	57%
Locatif privé à réhabiliter	58	82%
Locatif privé sans travaux VIR		
Acquisitions activités écos & autres	2693 m ²	
Commerces & activités écos	2 637	203%
Locaux résidentiels	56	13%

Si le stock constitué permet de répondre aux objectifs, il s'avère difficile à renouveler du fait de l'accroissement des prix immobiliers.

L'année 2015 a cependant permis de constituer un stock nouveau pour la production de logements locatifs privés (16 logements).

Les locaux à destination d'activités économiques sont constitués de 22 locaux en pied d'immeuble et d'un immeuble destiné à une restructuration lourde avec démolition partielle.

4. Cessions

a) Logement social public

Le second semestre 2014 et le début 2015 ont permis la régularisation d'actes de vente (47) sur des programmes de logements sociaux sous promesse de vente de longue date, mais dont l'examen dans le cadre des financements du PNRQAD avait gelé la cession. En 2015 de nouvelles promesses de vente ont été signées pour des ventes qui seront régularisées en 2016, compte tenu des délais de montage de ces opérations (29).

VENDUS			PROMESSE DE VENTE																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Locatif social public</th> <th>31 12 15</th> </tr> <tr> <th>Loyer</th> <th>Recyclé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loyer PLS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Loyer PLUS</td> <td>38</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>Loyer PLAI</td> <td>9</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Locatif social public		31 12 15	Loyer	Recyclé		Loyer PLS			Loyer PLUS	38	47	Loyer PLAI	9		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Locatif social public</th> <th>31 12 15</th> </tr> <tr> <th>Loyer</th> <th>Promesse de vente</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loyer PLS</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Loyer PLUS</td> <td>14</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Loyer PLAI</td> <td>7</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Locatif social public		31 12 15	Loyer	Promesse de vente		Loyer PLS	8		Loyer PLUS	14	29	Loyer PLAI	7	
Locatif social public		31 12 15																																	
Loyer	Recyclé																																		
Loyer PLS																																			
Loyer PLUS	38	47																																	
Loyer PLAI	9																																		
Locatif social public		31 12 15																																	
Loyer	Promesse de vente																																		
Loyer PLS	8																																		
Loyer PLUS	14	29																																	
Loyer PLAI	7																																		

b) Logements en accession à la propriété

Les cessions réalisées sur la période concernent des logements dont la réhabilitation complète a été réalisée par InCité : 1 logement produit par restructuration au sein d'une copropriété au 69 rue Camille Sauvageau et 5 des 9 logements du 49 rue Carpenteyre.

3 autres logements du 49 rue Carpenteyre faisaient l'objet d'une promesse de vente au 31 12 2015.

VENDUS			PROMESSE DE VENTE																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Accession à la propriété</th> <th>31 12 15</th> </tr> <tr> <th>Destination principale</th> <th>Recyclé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accession</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>			Accession à la propriété		31 12 15	Destination principale	Recyclé		Accession	6	6	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Accession à la propriété</th> <th>31 12 15</th> </tr> <tr> <th>Destination principale</th> <th>Promesse de vente</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accession</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>			Accession à la propriété		31 12 15	Destination principale	Promesse de vente		Accession	3	3
Accession à la propriété		31 12 15																					
Destination principale	Recyclé																						
Accession	6	6																					
Accession à la propriété		31 12 15																					
Destination principale	Promesse de vente																						
Accession	3	3																					

c) Logements locatifs privés

Les cessions ont porté sur 3 immeubles à réhabiliter cédés sous cahier des charges et 1 logement isolé réhabilité par InCité (14 logements).

1 immeuble était sous promesse de vente au 31 12 2015 (4 logements).

Les études étaient en cours pour la réhabilitation par InCité de 5 logements qui seront vendus après travaux.

VENDUS			PROMESSE DE VENTE																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Locatif privé</th> <th>31 12 15</th> </tr> <tr> <th>Loyer</th> <th>Recyclé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Libre</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intermédiaire</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Social</td> <td>3</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Très social</td> <td>3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Locatif privé		31 12 15	Loyer	Recyclé		Libre	8		Intermédiaire			Social	3	14	Très social	3		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Locatif privé</th> <th>31 12 15</th> </tr> <tr> <th>Loyer</th> <th>Promesse de vente</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Libre</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intermédiaire</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Social</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Très social</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Locatif privé		31 12 15	Loyer	Promesse de vente		Libre	2		Intermédiaire			Social	2	4	Très social		
Locatif privé		31 12 15																																							
Loyer	Recyclé																																								
Libre	8																																								
Intermédiaire																																									
Social	3	14																																							
Très social	3																																								
Locatif privé		31 12 15																																							
Loyer	Promesse de vente																																								
Libre	2																																								
Intermédiaire																																									
Social	2	4																																							
Très social																																									

d) Locaux à destination d'activités économiques ou de locaux résidentiels

Le Théâtre de la lucarne, dont la réhabilitation s'est achevée à la fin de l'été 2015, a été cédé à la Ville de Bordeaux dans la foulée.

6 locaux ont été cédés simultanément à l'immeuble auquel ils étaient attachés. Parmi eux, le local qui desservira le jardin des Faures.

5 locaux situés en pied d'immeubles d'habitation sont sous promesse de vente, dont l'un destiné à accueillir un pôle médical sur la Place Saint Michel.

VENDUS

		Activités écos & Equipements	
Valeurs		Recyclé	
	Nombre		7
	Surface		768

PROMESSE DE VENTE

		Activités écos & Equipements	
Valeurs		Promesse de vente	
	Nombre		5
	Surface		617

e) Stock de biens à recycler constitué

		Locatif social		31 12 15
Loyer	Stock	Stock	(1)	
Loyer PLS				
Loyer PLUS	20	3		39
Loyer PLAi	14	2		

(1) : immeubles acquis partiellement

		Accession à la propriété		31 12 15
Destination principale	Stock			
Accession	3			3

		Locatif privé		31 12 15
Loyer	Stock			
Libre	23			44
Intermédiaire	4			
Social	7			
Très social	10			

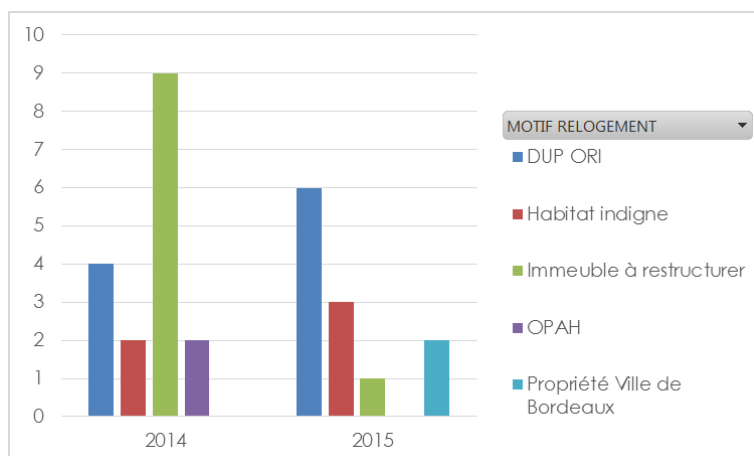
		Activités écos & Equipements	
Valeurs	Stock		
Nombre	9		
Surface	1308		

D. Relogement et accompagnement social

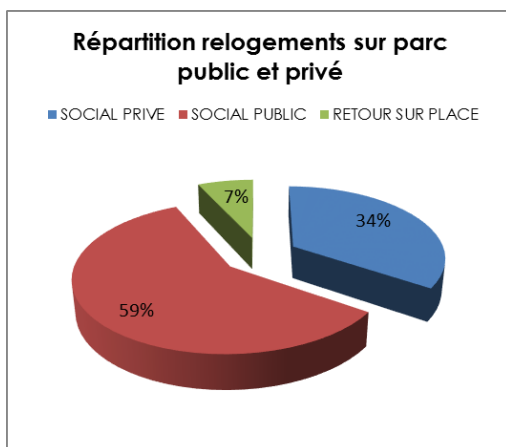
Au 31 12 2015, 29 ménages ont été relogés définitivement.

1. Motif du relogement :

Année	DUP ORI	Habitat indigne	Immeuble à restructurer	OPAH	Propriété Ville de Bordeaux	Total général
2014	4	2	9	2		17
2015	6	3	1		2	12
Total général	10	5	10	2	2	29

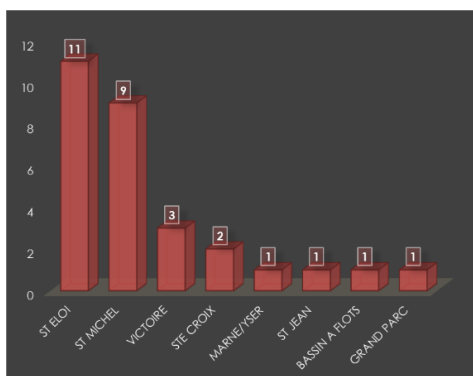


2. Lieu et parc de relogement :



SOCIAL PRIVE	10
SOCIAL PUBLIC	17
RETOUR SUR PLACE	2
Total général	29

La part des relogements dans le parc social augmente significativement grâce aux livraisons des opérations du PNRQAD



Quartier de relogement


ST ELOI	11
ST MICHEL	9
VICTOIRE	3
STE CROIX	2
MARNE/YSER	1
ST JEAN	1
BASSIN A FLOTS	1
GRAND PARC	1
Total général	29

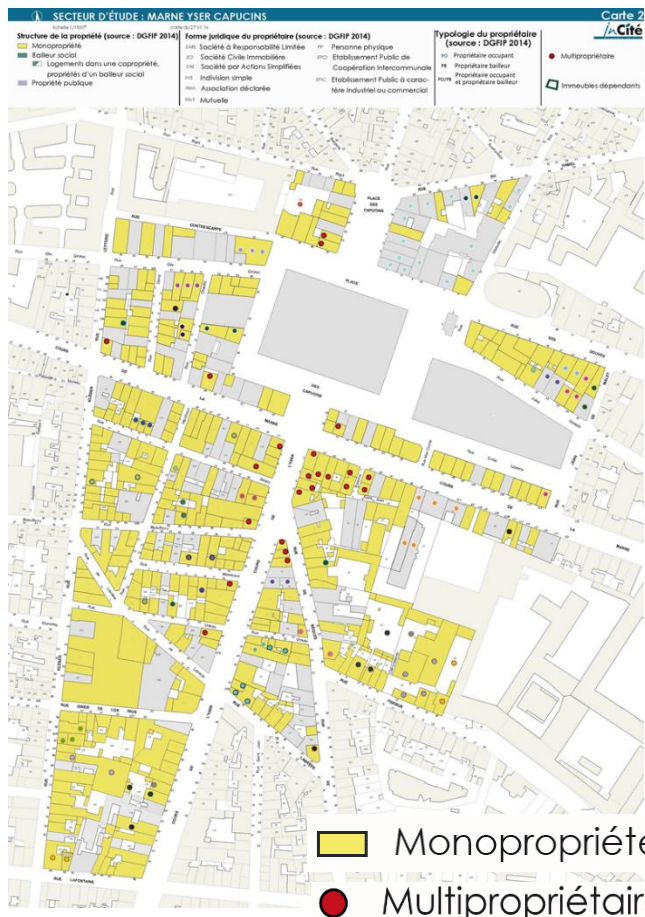
E. Etudes pré-opérationnelles

En janvier 2015, au vu de signes forts de dégradation des conditions de vie et du vivre ensemble dans le secteur **Marne Yser**, la Ville de Bordeaux a demandé à InCité d'engager des études pré opérationnelles sur l'habitat et le commerce de proximité, dans la perspective de définir un programme d'actions cohérentes et combinées sur ce territoire.

L'étude s'est déroulée sur toute l'année 2015. Les éléments de diagnostics ont été présentés à l'été 2015 et ont donné lieu à des investigations complémentaires sur 5 ilots « tests », de manière à élaborer un programme d'actions à valider et engager en 2016.

1. Périmètre de l'étude et méthode de travail

	Méthodologie d'étude	
	1	Croisement de données
	Cadastre, SCHS, autorisations d'urbanisme, logements vacants...	
	2	Repérage de terrain
Etat du bâti, occupation, estimation nombre logements, usages des rez de chaussée		
3	Analyse croisée des données recueillies	
<ul style="list-style-type: none"> • Structure de la propriété • Vacance • Etat général immeuble • Surface des logements 		
4	Catégorisation immeubles et interventions	

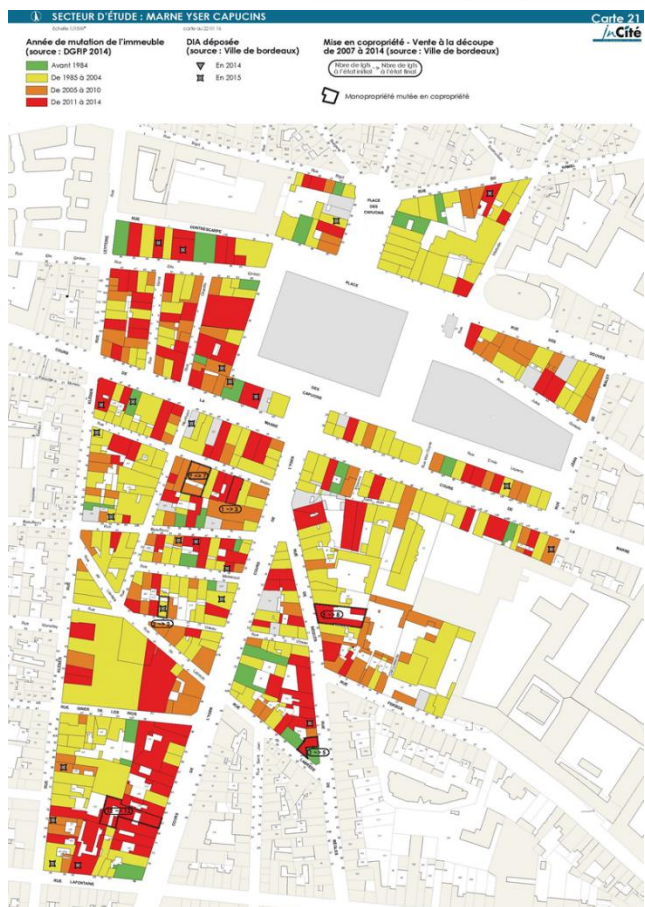


Un secteur marqué par la Mono-propriété à vocation locative

Structure de la propriété (source : DGFIP 2014)

496 parcelles
1 729 logements au cadastre (DGFIP)
1 805 logements estimés à l'état des lieux

89 logements occupés par le propriétaire ou l'usufruitier soit
5% de propriétaires occupants

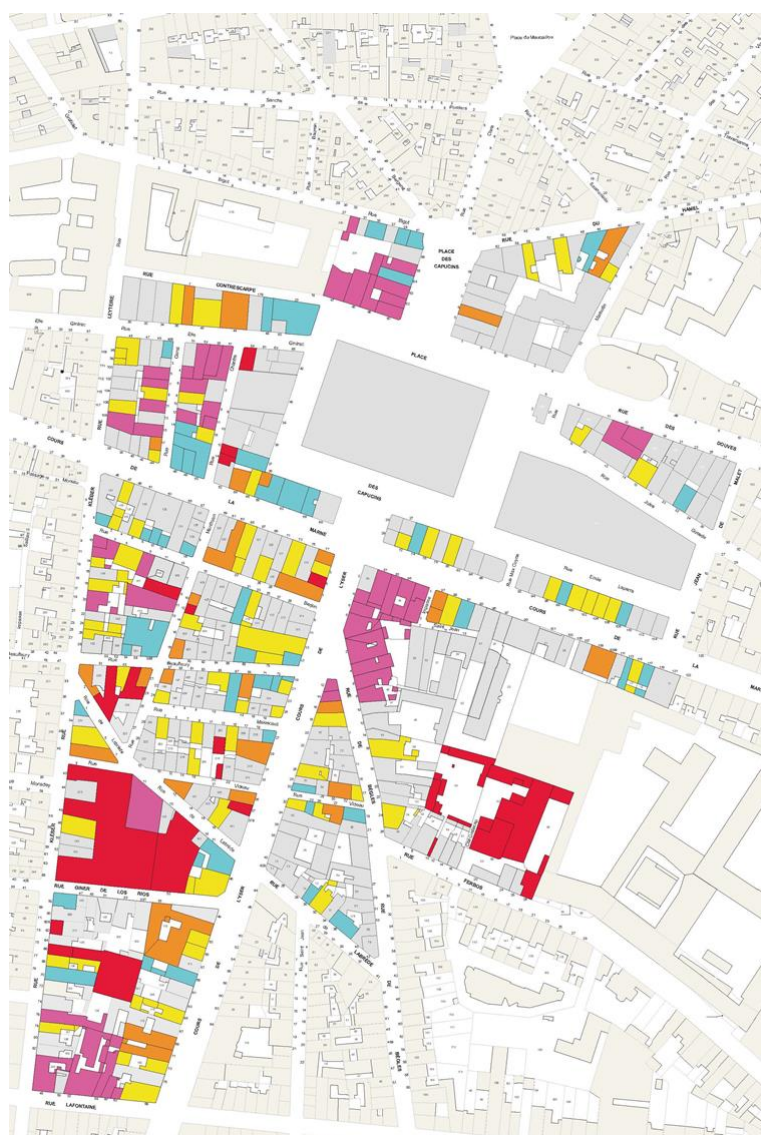







Des mutations foncières nombreuses et sectorisées

Année de mutation de l'immeuble (source : DGFIP 2014)

- Avant 1984
- De 1985 à 2004
- De 2005 à 2010
- De 2011 à 2014

Modes d'intervention identifiés



	Restauration immobilière à l'îlot + OPAH
	Restauration immobilière à l'immeuble + OPAH
	Immeuble à réhabiliter relevant de mesures incitatives OPAH
	Problèmes d'habitabilité supposés – Prévention habitat indigne & OPAH
	Restructuration d'îlot

V. Perspectives pour 2016

L'étude pré-opérationnelle engagée sur le secteur Marne Yser se concrétisera par un plan d'action pluri-annuel, avec l'engagement des visites d'immeubles préalables à la définition des programmes de travaux obligatoires et un travail de projet sur les cœurs d'îlots potentiellement à restructurer ; ce volet sera mené par un travail conjoint avec l'urbaniste en charge de ReCentres , Philippe Prost.

Les études sur l'îlot « des Remparts » sur lequel sont implantés l'ONAC et le CROUS devraient reprendre, dans la perspective d'une démolition/reconstruction de l'ONAC et de la création d'une offre mixte de logements sociaux et libres.

2016 verra la livraison de plusieurs programmes de logements sociaux publics initiés dans le cadre du PNRQAD, et en particulier ceux réalisés sur les îlots Carpenteyre (16 logements par Aquitanis) et Nerigean Sauvageau (1^{ère} tranche de 22 logements par Gironde Habitat).

L'OPAH RU arrive à son terme à l'automne 2016, et les conditions de lancement d'une nouvelle OPAH seront étudiées.

L'objectif est également d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne.

Un travail coordonné va notamment être mené avec les services métropolitains sur les anciens hôtels meublés transformés de fait en logement, sans mise aux normes de surface et de confort.

L'ensemble de ces objectifs donnera lieu à l'établissement d'un calendrier d'action opérationnelle à compter de 2016.

Il ressort d'ores et déjà des études menées sur le secteur Marne Yser, que ce calendrier « transpercera » l'échéance du 30 juin 2020.

Par ailleurs, les données économiques évoluent ; couts d'acquisitions, situation du marché immobilier, financements publics.

A la fin de l'année 2016, il sera donc nécessaire de réinterroger concomitamment et de manière croisée :

- Calendriers opérationnel et contractuel
- Programme de l'opération
- Structure et modalités de financement

VI. Annexes

A. Tableau des acquisitions 2014

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : ACHATS 2014

N° voie	Voie	Nom de voie	Mode acquisition	Identité vendeur	Date acquisition	Montant acquisition en €
25 rue	Beaufleury		Préemption - amiable	CTS RAYMOND	22/12/2014	145 000
10 rue	de la Sau		Préemption - amiable	STEPANI	27/10/2014	130 000
10 rue	de la Sau		Expropriation	CTS CARAYON	05/09/2014	166 000
68 rue	Faures		Expropriation	SCI 5 rue d'ENGIEN	12/12/2014	49 225
8 & 10 rue	Gaspard Philippe		Amiable	AXA ASSURANCES	05/12/2014	30 000
30-32 rue	Nerigean		Amiable	RODRIGUEZ	07/11/2014	160 000
61 rue	Sauvageau		Expropriation	HEINDRICKX	04/08/2014	267 303
71 rue	Sauvageau		Expropriation	HEINDRICKX	04/08/2014	495 797

B. Tableau des acquisitions 2015

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : ACHATS 2015

N° voie	Voie	Nom de voie	Mode acquisition	Identité vendeur	Date acquisition	Montant acquisition
9 rue	Bouviars		Préemption - juge expr	SCI LES GENETS	21/07/2015	352 800
4 rue	Dabadie		Préemption - amiable	SCI COLALARA	11/06/2015	330 000
78 rue	Faures		Préemption - amiable	CTS MARTAGON	23/06/2015	300 000
30 rue	Maubec		Amiable	M. et MME BOUMRAR	22/12/2015	240 000
22 rue	Menuts		Amiable	CTS PILOU-BRUN	20/03/2015	40 000
23 rue	Monadey		Préemption - amiable	CTS SZTARK - LACOSTE	26/02/2015	325 000
94 cours	Victor Hugo		Amiable	Syndicat des copropriétaires de l'imn	10/12/2015	40 000

	Avancement cumulé	% du prévisionnel
LES ACQUISITIONS FONCIERES		
Acquisitions immeubles logements	194	105%
Logement social	118	142%
Accession à la propriété	18	57%
Locatif privé à réhabiliter	58	82%
Locatif privé sans travaux VIR		
Acquisitions activités écos & autres	2693	
Commerces & activités écos	2 637	203%
Locaux résidentiels	56	13%

C. Tableau des cessions 2014

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : VENTES 2014

N° voie	Voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipr produits	Surface logements produite	Surface activités économiques ou équipement produite	Année vente	Prix de vente HT	Acquéreur
35 rue	Labirat		Locatif privé	4	0	161		2 014	234 000	S.A.R.L. LE NOUVEAU PATRIMOINE
29 place	Meynard		Locatif privé	5	1	281	39	2 014	545 000	PAVILLON PREVOYANCE
42 rue	Sainte Colombe		Locatif privé	1	0	16		2 014	64 375	SCI ANASEB
26 rue	Menuts		Locatif social	4		196	60	2 014	72 500	DOMOFRANCE
2 à 14 rue	Nerigean		Locatif social	21	1	1910	61	2 014	367 200	GIRONDE HABITAT
17 rue	Renière		Locatif social	3	0	160		2 014	68 000	GIRONDE HABITAT
59 rue	Sauvageau		Locatif social	1	1	75	51	2 014	143 400	GIRONDE HABITAT
61 rue	Sauvageau		Locatif social	3	0	102		2 014	96 000	GIRONDE HABITAT
	Saint Christoly		Parking					2 014	42 000	

D. Tableau des cessions 2015

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : VENTES 2015

N° voie	Voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipr produits	Surface logements produite	Surface activités économiques ou équipement produite	Année vente	Prix de vente HT	Acquéreur
49 rue	Carpenteyre		Accession	1		42		2 015	157 463	DUMOUSAUD
49 rue	Carpenteyre		Accession	1		42		2 015	127 489	TAZI
49 rue	Carpenteyre		Accession	1		49		2 015	182 284	SAUTEREAUX
49 rue	Carpenteyre		Accession	1		61		2 015	173 451	LAUQUE
49 rue	Carpenteyre		Accession	1		124		2 015	379 276	HOURCQ & LIVRY
69 rue	Sauvageau		Accession	1		94		2 015	288 333	MAIZIERE & HEBERT
49 rue	Carpenteyre		Equipement public		1		372	2 015	1 047 285	VILLE DE BORDEAUX
24 rue	Planterose		Locatif privé	4	0	240		2 015	400 000	S.A.R.L B&L Associés
18&20 rue	Jules Guesde		Locatif social	7	1	421	65	2 015	230 000	DOMOFRANCE
33 rue	Permentade		Locatif social	4	1	207	66	2 015	245 000	CLAIRSIENNE
25 rue	Sauvageau		Locatif social	4	1	170	54	2 015	202 500	DOMOFRANCE
	Saint Christoly		Parking					2 015	453 194	

	Avancement cumulé	% du prévisionnel
LES VENTES		
Ventes immeubles logements	67	96%
Logement social	47	196%
Accession à la propriété	6	23%
Locatif privé à réhabiliter	14	70%
Locatif privé sans travaux VIR		
Ventes activités écós & autres		
Commerces & activités écós	396	
Autres locaux	372	101%
Locaux résidentiels	0	
Stationnements	42	

E. Subventions

1. Subventions perçues

Subventions perçues au 31 12 2015	ANRU				CUB			
	Montant appelé	Date appel	Montant perçu	Date perception	Montant appelé	Date appel	Montant perçu	Date perception
26 Buhan	15 000 €	19/11/14	15 000 €	17/03/15				
43/45 Carpenteyre	48 750 €	19/11/14	48 750 €	17/03/15				
50/52/54 rue des Faures	22 500 €	19/11/14	22 500 €	17/03/15				
26 rue des Menuts	11 932 €	19/11/14	11 932 €	17/03/15				
17 Renière	6 000 €	19/11/14	6 000 €	17/03/15	22 866 €	04/12/14	22 866 €	15/01/15
16 Nérigean	62 664 €	19/11/14	62 664 €	17/03/15		R		
TOTAL	166 846 €		166 846 €		22 866 €		22 866 €	

2. Subventions appelées au 31 12 2015 mais restant à percevoir

Opération	Date de demande	Financier	Montant appelé non versé
26 Rue Buhan	24/11/2015	ANRU	59 999,99 €
25 Rue C. Sauvageau	24/11/2015	ANRU	63 999,89 €
25 Rue C. Sauvageau	11/12/2015	Bordeaux Métropole	30 488,00 €
17 Rue Renière	16/11/2015	ANRU	41 999,97 €
43-45 Rue Carpenteyre	16/11/2015	ANRU	313 662,01 €
50-54 Rue des Faures	24/11/2015	ANRU	127 488,64 €
26 Rue des Menuts	24/11/2015	ANRU	85 000,93 €

F. Compte prévisionnel de résultats de l'opération & réalisations au 31 12 2015

L'analyse des engagements réalisés ne justifie pas d'apporter de modification substantielle aux données prévisionnelles du bilan.

En conséquence, le niveau global de participation des collectivités ne fera pas l'objet d'une évolution au 31 12 2015.

Le bilan fera l'objet d'une actualisation en fonction de l'évolution des données économiques au 31 12 2016.

1. RECETTES

CPRO consolidé	TOTAL Concession	PREVISIONNEL initial	REALISE	PREVISIONNEL	REALISE
		2014	2014	2015	2015
		6 mois	6 mois	12 mois	12 mois
Ventes immeubles logements	31 957 841	698 000	1 590 475	7 728 109	2 385 797
Logement social	5 936 251	68 000	747 100	1 308 980	677 500
Accession à la propriété	8 520 255	630 000		4 428 295	1 308 297
Locatif privé à réhabiliter	9 039 606	0	843 375	1 990 834	400 000
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729	0		0	
Ventes activités écos & autres	3 966 109	0	42 000	1 121 223	1 497 055
Commerces & activités écos	2 459 886	0		0	
Autres locaux	1 121 223	0		1 121 223	1 047 285
Locaux résidentiels	385 000	0		0	
Stationnements	0	0	42 000	0	449 770
Gestion temporaire	890 145	48 000	128 822	96 961	211 625
Logements	486 238	48 000	73 043	84 211	115 344
Commerces	403 907	0	47 327	12 750	76 374
Autres Produits	0	0	8 452	0	19 908
Subventions	3 083 918	281 708	0	523 672	912 352
ANRU PNRQAD	2 226 443	175 000		420 775	858 998
CUB PNRQAD	857 475	106 708		102 897	53 354
Autres subventions	0	0		0	
Participation au bilan Ville de Bordeaux + CUB	13 200 000	4 200 000	4 200 000	1 200 000	1 200 000
Produits financiers	66 920	5 537	5 884	14 005	2 893
TOTAL PRODUITS HT	53 164 933	5 233 245	5 967 181	10 683 969	6 209 722

Les participations des collectivités se répartissent en :

	Total	Perçu 2014	Perçu 2015
Bordeaux Métropole	3 000 000 €	-	-
Ville de Bordeaux	10 200 000 €	4 200 000 €	1 200 000 €

2. DEPENSES

CPRO consolidé	TOTAL Concession	2014	Réalisé 2014	2015	Réalisé 2015
		6 mois	6 mois	12 mois	12 mois
Etudes pré opérationnelles	429 726	36 000	16 464	74 160	22 403
AMO programmations/DUP/travaux	149 210	12 500	16	25 750	
Assistance foncière & procédures	119 368	10 000	10 198	20 600	17 403
Assistance juridique	59 684	5 000	6 250	10 300	5 000
Diagnosics techniques	101 463	8 500		17 510	
Acquisitions foncières	30 935 295	13 876 000	15 005 813	5 764 338	1 745 982
Logement social	11 813 531	5 085 327	7 805 852	2 047 708	40 000
Accession à la propriété	5 914 916	4 616 730	1 670 922	373 100	0
Locatif privé à réhabiliter	10 472 172	3 740 878	3 627 712	2 290 880	1 547 800
Activités écos & autres	1 429 754	241 990	1 357 207	341 325	0
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...)	748 949	142 855	49 225	532 550	40 000
Frais d'acquisition	555 974	48 220	494 895	178 775	118 182
Relogement, accompagnement social	341 732	37 500	88 760	69 525	45 546
Déménagements, équipements, frais directs	264 482	37 500	88 760	54 075	45 546
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	77 250	0		15 450	
Gestion intercalaire	1 134 445	136 660	1 690 358	228 520	326 241
Protection patrimoine, surveillance	149 210	12 500	273 989	25 750	79 907
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253	110 255	1 374 022	174 125	237 962
Charges de copropriété	165 981	13 905	42 347	28 644	8 372
Travaux	9 845 759	1 438 511	1 997 845	2 349 862	2 045 960
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806	0	354 805	334 273	199 580
Travaux réhabilitation logements	6 429 981	1 286 264	1 191 457	1 648 978	1 610 085
Travaux réhabilitation commerces	682 806	0		64 375	
Honoraires techniques	1 314 692	152 248	451 584	302 237	236 295
Frais de commercialisation	238 474	0	0	0	0
Communication	295 445	22 500	34 325	46 350	11 591
Divers	214 874	15 000		30 900	6 292
Rémunération concessionnaire	6 208 611	462 500	462 500	952 750	952 750
Part forfaitaire	4 859 941	462 500	0	746 750	0
Part variable	1 278 670	0	0	206 000	0
Forfait clôture opération	70 000	0		0	
Frais financiers	1 484 452	144 605	166 465	288 637	271 163
TOTAL CHARGES HT	53 617 506	16 169 276	19 462 530	9 805 043	5 427 929
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-452 573	-10 936 030	-13 495 349	878 927	781 793

G. Comparatif réalisé /prévisionnel

	Avancement cumulé	% du prévisionnel
CPRO consolidé	Au 31 12 2015	
Ventes immeubles logements	3 976 272	47%
Logement social	1 424 600	103%
Accession à la propriété	1 308 297	26%
Locatif privé à réhabiliter	1 243 375	62%
Locatif privé sans travaux VIR		
Ventes activités écos & autres	1 539 055	137%
Commerces & activités écos		
Autres locaux	1 047 285	93%
Locaux résidentiels		
Stationnements	491 770	
Gestion temporaire	340 448	235%
Logements	188 387	142%
Commerces	123 700	970%
Autres Produits	28 360	
Subventions	912 352	113%
ANRU PNRQAD	858 998	144%
CUB PNRQAD	53 354	25%
Autres subventions		
Participation au bilan Ville de Bordeaux + CUB	5 400 000	100%
Produits financiers	8 777	45%
TOTAL PRODUITS HT	12 176 904	77%

	Avancement cumulé	% du prévisionnel
CPRO consolidé	Au 31 12 2015	
Etudes pré opérationnelles	38 867	35%
AMO programmations/DUP/travaux	16	0%
Assistance foncière & procédures	27 601	90%
Assistance juridique	11 250	74%
Diagnostics techniques	0	0%
Acquisitions foncières	16 751 795	85%
Logement social	7 845 852	110%
Accession à la propriété	1 670 922	33%
Locatif privé à réhabiliter	5 175 512	86%
Activités écos & autres	1 357 207	233%
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...)	89 225	13%
Frais d'acquisition	613 077	270%
Relogement, accompagnement social	134 306	125%
Déménagements, équipements, frais directs	134 306	147%
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	0	0%
Gestion intercalaire	2 016 599	552%
Protection patrimoine, surveillance	353 895	925%
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 611 985	567%
Charges de copropriété	50 719	119%
Travaux	4 043 805	107%
Travaux démolition, mise en état & aménagement	554 384	166%
Travaux réhabilitation logements	2 801 542	95%
Travaux réhabilitation commerces	0	0%
Honoraires techniques	687 879	151%
Frais de commercialisation	0	
Communication	45 917	67%
Divers	6 292	14%
Rémunération concessionnaire	1 415 250	100%
Part forfaitaire		
Part variable		
Forfait clôture opération		
Frais financiers	437 628	101%
TOTAL CHARGES HT	24 890 460	96%
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-12 713 556	126%