

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2018/583

**Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.
Convention Publique d'Aménagement. Compte rendu d'activité
à la collectivité locale pour l'année 2017. 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 de Bordeaux Métropole 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 (CPA) à la Société d'économie mixte (SEM) InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de 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 CPA, 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'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 SEM InCité.

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 - CRACL (cf. document en annexe) sur l'avancement de l'opération au 31 décembre 2017. 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 Aménagement à fin 2017

Résultats quantitatifs

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

RESULTATS QUANTITATIFS	Objectif concession aménagement 2014-2020	Avancement global (Réalisé au 31/12/2017 et en cours au 2018)	% de réalisation de l'objectif
Total Logements	1 830	1483	81%
Dont Logements locatifs	1 660	1436	87%
Dont Logements sociaux	230	94	41%
Dont Logements privés	1 430	1334	93%
Dont accession	170	47	28%
Activités économiques et équipements	68 u	16 u	24%
	4 460 m ²	1 563 m ²	35%
Bicycletteries	3	1	33%

L'avancement global est très satisfaisant.

La production de logements sociaux publics est dynamique du fait du stock de biens initialement détenu au démarrage de la concession, mais cette tendance doit être confirmée à l'avenir dans un contexte de prix de marchés difficilement compatibles avec les contraintes économiques du logement social.

L'objectif de mixité sociale dans le parc privé via le conventionnement, ainsi que la production d'une offre à l'accession à la propriété sont plus difficiles à tenir, essentiellement du fait de la hausse continue des valeurs immobilières sur le marché, qui impacte les faisabilités économiques. Cependant, la mise en application de la clause de mixité sociale inscrite au Plan local d'urbanisme (PLU) sur le centre historique, imposant la création de logements sociaux, devrait améliorer le conventionnement dans le parc privé en 2018.

Résultats financiers

Sur la période 2017 :

- un montant de recettes s'élevant à 4 950 232 €,
 - un montant de dépenses s'élevant à 3 576 528 €,
- soit un résultat positif de 1 373 703 € sur l'année 2017.

Sur les financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération : le plan d'amortissement de l'emprunt contracté à la fois pour reprendre le stock d'immeubles de la concession 2002/2014, ainsi qu'engager de nouvelles acquisitions et assurer les travaux d'aménagement et de réhabilitation, intégrait un arrêt des acquisitions fin 2018 ; cette prévision s'avère incompatible avec la réalité du rythme d'achat et celui des ventes.

Le profil du financement ou la mise en place d'un dispositif complémentaire devra être étudié et engagé en 2018.

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 Programme d'intérêt général (PIG), d'autre part en détectant des situations d'habitat indigne.

2022 Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ont été déposées sur le périmètre de la concession en 2017, représentant une légère diminution de 3% par rapport à 2016 ; l'examen du cadastre a permis d'identifier une augmentation du phénomène de création de locaux par division.

- Un marché immobilier en extrême tension

L'inflation des valeurs de transaction immobilière se poursuit, soutenue notamment par les transactions liées à des projets de location en meublés de tourisme.

Ce niveau de prix très élevé fragilise la dynamique de réhabilitation qualitative engagée par la concession : pression sur les typologies, avec en outre la production de meublés touristiques dont les conditions d'habitabilité ne sont pas réglementées., réticence/difficulté à engager des travaux de réhabilitation complets et durables compte tenu du budget investi dans l'acquisition, réticence à conventionner une partie des loyers du fait du rendement locatif attendu.

Concernant les quartiers, Saint Michel concentre le plus grand nombre de transactions avec un volume stable mais à un niveau d'activité élevé. Saint Eloi sur lequel ont porté les premiers travaux de requalification (2002/2014) connaît une diminution sensible du volume des ventes, peut-être due à une stabilisation du parc résidentiel. Sur Marne Yser, le nombre de transactions augmente sur les maisons. Sur ces trois quartiers, l'évolution globale des prix est en augmentation

(notamment sur les petits appartements), y compris sur Marne Yser alors que pour ce quartier le parc immobilier est souvent vétuste voire dégradé, et de moindre qualité constructive.

- La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique

Cette instance partenariale Ville/Bordeaux Métropole/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. 468 avis ont été rendus en 2017, en majorité sur les secteurs Saint Michel, les quartiers Marne Yser, Bastide et Gambetta occupant une part croissante dans les nouveaux projets examinés en 2017.

Les préconisations principales portent dans 43% des cas sur l'amélioration de la qualité des travaux, dans plus d'un cas sur cinq sur l'absence du respect des règles d'habitabilité. Le travail de la commission a permis par ailleurs de diminuer la proportion de T1 au bénéfice des T3 entre existant et projet.

Le nombre de logements conventionnés dans le parc privé est en hausse grâce à la mise en œuvre de la clause de diversité sociale inscrite au PLU sur le périmètre de la concession du Centre historique depuis 2017.

La transformation de 254 logements en 281 meublés touristiques a été systématiquement analysée par la commission, qui bien que ne disposant pas de normes d'habitabilité applicables aux meublés touristiques, a alerté les opérateurs concernés, dans la perspective d'un éventuel retour du local à l'usage de logements. La mise en œuvre en 2018 de la nouvelle réglementation devrait limiter ce phénomène.

- 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'accroître, mais le contexte contentieux s'intensifie et les décisions des tribunaux sont parfois contradictoires, contribuant à l'instabilité du dispositif juridique. De nombreux points de difficultés demeurent et doivent pouvoir être levés avec le concours de l'ensemble des services compétents.

- 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 Programme de restauration immobilière (PRI) Saint-Eloi/Salinières, les DUP qui couvraient les 5 îlots situés côté nord du cours Victor Hugo sont arrivées à échéance en 2014 et 2015. Néanmoins, certaines opérations de restauration n'étaient pas achevées ou pas commencées au terme des DUP, et InCité continue à assurer le suivi et l'encadrement des programmes de travaux sur ces immeubles.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan (Saint-Michel), les DUP ont été notifiées fin 2013 et le délai de réalisation des travaux a échoué fin 2017. Au 31/12/2017, 66% des obligations de travaux, qui concernent 106 immeubles au total (représentant 427 logements), ont été menées à bien, étaient en cours de réalisation ou avaient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ; en revanche, 23 immeubles restaient dans une situation de blocage ; une procédure d'acquisition est enclenchée sur 4 de ces immeubles. Les autres immeubles feront l'objet d'une campagne de relance en 2018 avant décision sur une éventuelle procédure.

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. Le jardin des Faures a été livré à la Ville de Bordeaux au second semestre 2016 et fait l'objet d'un processus de concertation avec les habitants et les acteurs associatifs, scolaires du quartier, pour définir les activités qui y seront menées, leurs modalités d'animation et de gestion, et débouchera sur la constitution d'une association.

L'immeuble du 75 rue des Faures a été acquis définitivement en 2017, les études préalables à sa démolition devraient être engagées en 2018.

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 ; les travaux sont achevés dans 2 immeubles, soit 25%, 3 immeubles sont acquis par InCité et en cours d'étude ; 3 immeubles sont en situation de blocage, dont 2 en cours de procédure d'acquisition par InCité.

A terme, le programme global sur ces 8 immeubles sera de 33 logements, dont 6 conventionnés par leur propriétaire et 11 logements sociaux publics.

Enfin, à l'issue des études préalables menées en 2016, il a été décidé de poursuivre la mise au point d'un programme de travaux obligatoires pour 10 immeubles comportant 64 logements au cadastre mais 89 à l'état des lieux. 8 de ces immeubles sont situés dans le quartier Marne Yser, 1 à Saint Michel et 1 à Saint Eloi.

L'année 2017 a permis de finaliser les programmes de travaux et de rencontrer individuellement les propriétaires et copropriétaires concernés pour les informer.

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

La convention d'OPAH-RU 2011/2016 étant arrivée à son terme en octobre 2016, Bordeaux Métropole a organisé une mise en concurrence d'opérateurs, à l'issue de laquelle InCité a été retenue comme animateur du dispositif, qui permet d'apporter une aide à l'amélioration de l'habitat.

En 2017, le conventionnement a pu être négocié sur une opération importante : 10 logements sur 84 au total. Pour autant, les dossiers sont globalement de plus en plus longs à monter, et les prospects difficiles du fait de l'écart croissant entre loyer marché et loyer social ou très social conventionné. Par ailleurs, le ralentissement des conventionnements est lié à la chute du nombre de conventionnements au niveau national, priorité étant donnée aux propriétaires occupants.

Sur le périmètre de la concession aménagement non couvert par l'OPAH-RU, le dispositif du PIG prend le relais pour l'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat.

En cumul sur la période 06/2014 au 31/12/2017, les opérations animées OPAH et PIG ont concouru à la production de 329 logements réhabilités sur le périmètre de la concession, dont 298 locatifs comprenant 32% de loyers sociaux et très sociaux.

28 propriétaires occupants ont été éligibles aux aides OPAH et PIG entre 2014 et 2017, du fait de la très faible part de propriétaires occupants en cœur d'agglomération.

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

Les conditions d'acquisition sur le marché pèsent sur la réalisation des opérations de recyclage, et notamment aux conditions économiques définies au contrat : ainsi, hors stock transféré depuis la concession en 2014, seul 30% du programme d'acquisition prévu sur la période 2014/2017 a pu être réalisé. Le niveau de prix du marché, conjugué au volume de travaux nécessaires, représente dès lors une véritable difficulté pour produire du logement social ou en accession à prix maîtrisé. Sur 2022 DIA déposées en 2017, 14 ont fait l'objet d'une décision de préemption, dont 7 ont donné lieu à abandon, soit du fait du vendeur, soit du fait d'InCité.

Concernant les acquisitions, 8 immeubles ont été acquis en 2017, qui permettront la production de 4 logements et 2 locaux tertiaires et 2 locaux destinés à accueillir des activités de service. 2 d'entre eux sont destinés à la démolition : l'un dans le cadre d'un curetage de cœur de parcelle, l'autre pour la création d'une voirie publique.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges et dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage ; ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. 31 ventes en recyclage ont été réalisées en 2017, dont 28 logements destinés à une acquisition amélioration en PLUS/PLAI.

- La mise en œuvre du programme de relogement

Au 31 décembre 2017, 68 ménages ont été relogés définitivement, dont 15 sur l'année 2017, et pour 87% d'entre eux, dans le centre historique (les $\frac{3}{4}$ sur les quartiers Saint Michel et Saint Eloi). 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. Ainsi, 11 ménages ont pu être accueillis au sein des opérations de logement social public du PNRQAD, 6 ménages ont été relogés au sein d'opérations ayant bénéficié du dispositif de l'OPAH en loyer très social.

III - Perspectives 2018

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle Marne Yser et des visites préalables à la définition des programmes de travaux obligatoires, une demande de DUP est déposée en 2018 pour une enquête publique sur le second semestre.

En 2018 sont prévues les ventes de 6 immeubles représentant une production de 20 logements et 225 m² de locaux d'activités, ainsi que la cession à Bordeaux Métropole de la bicycletterie du 49 Bouquière.

L'objectif est également de lancer la commercialisation et/ou finaliser la programmation de 15 immeubles représentant 56 logements et près de 1000 m² de locaux destinés à des activités économiques.

Le PNRQAD étant prorogé de 3 ans, l'année 2018 permettra de d'aboutir sur la programmation et le recyclage d'immeubles.

En 2018, le contenu de la programmation de 3 nouveaux équipements publics sera à valider avec la collectivité : une bicycletterie rue de la Rousselle, une bicycletterie et des locaux de collecte rue Léopold, ainsi qu'un équipement à vocation culturelle rue Renière.

Néanmoins, le durcissement du contexte et du marché immobilier complexifie l'action portée par le concessionnaire, tant en terme de délais des opérations, que de leur faisabilité financière. Il sera donc nécessaire avant l'échéance en 2020 de travailler à l'objectivation de ces éléments et leurs impacts sur les résultats globaux de la concession, et le cas échéant de réorienter objectifs et/ou moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Il vous est ainsi demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, approuver le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité locale 2017 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe de la présente délibération, ainsi que la participation de la Bordeaux Métropole au bilan de l'opération.

ADOpte A LA MAJORITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Monsieur Pierre LOTHAlRE, Madame Maribel Bernard, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Anne Marie-CAZAlET et Madame Emilie KUZIEW.

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, Monsieur le Maire, mes chers collègues, dans la continuité de la concession d'aménagement menée depuis 2002, nous avons confié une nouvelle concession à InCité sur le centre ancien. Elle a démarré en avril 2014 pour une durée de 6 ans. Les objectifs sont de mener des actions de requalification de l'habitat, de résorber l'habitat indigne ou dégradé, de produire du logement conventionné public et privé, mais aussi d'accompagner la dynamique immobilière et de développer des locaux annexes et des locaux d'activité.

La priorité territoriale est de traiter les secteurs en lisière du projet Euratlantique, près de la gare, sur Marne-Yser ou Sainte-Croix et sur le secteur de la Benauge, et bien sûr de continuer le travail déjà largement engagé sur Saint-Michel et Saint-Éloi.

Ce compte-rendu d'activité fait donc le bilan des actions menées jusqu'à fin 2017. D'un point de vue quantitatif, l'avancement global est très satisfaisant puisque 1 483 logements sur 1 830 ont été traités soit 80 % de l'objectif. La production de logements sociaux publics est dynamique, mais il est certain que les valeurs immobilières du marché et le peu de fonds propres que peuvent mobiliser les bailleurs sociaux sont un frein à une production plus importante. Il en est de même sur la production d'une offre à l'accession à la propriété qui se heurte à une inadéquation entre prix d'acquisition avant réhabilitation, souvent très lourde, et capacité budgétaire des accédants.

En revanche, la production de logements sociaux privés est bonne et devrait être encore améliorée dès 2018, du fait de l'inscription au PLU de l'obligation de créer un logement conventionné sur trois dans le centre ancien. Cette inscription est aussi à l'étude d'ailleurs pour le nouveau PSMV. Jusqu'à présent, nous négocions la production de logements sociaux privés, ce qui n'était pas toujours aisé.

Le marché immobilier du centre ancien est en tension du fait de l'attractivité de Bordeaux certes, mais aussi à cause des transactions liées à des projets de location en meublés de tourisme. En 2017, on a recensé la transformation de 254 logements en 281 meublés de tourisme. Le dispositif que nous avons mis en place pour arrêter cette tendance et réduire ce type de logements doit porter ses fruits dès cette année 2018.

Les situations d'habitat indigne et insalubre restent nombreuses en particulier dans le secteur Marne-Yser : habitat en combles et sous-sol, pièces à vivre noires, problèmes de ventilation, de sur-occupation, morcellement cadastral non déclaré. C'est pourquoi à l'issue de l'étude préalable menée en 2016, il a été décidé de lancer des DUP sur 10 immeubles comportant 64 logements au cadastre, mais 89 à l'état des lieux.

En parallèle, les opérations de restauration immobilière se poursuivent avec un avancement de 96 % à Saint-Éloi, 82 % à Saint-Michel, et 60 % à Sainte-Croix. Il reste quelques situations de blocage pour lesquelles des procédures sont en cours.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier en acquérant 8 immeubles en 2017. Ils seront revendus avec cahier des charges. 31 ventes ont été réalisées dont 28 destinées à du logement social.

Je tiens à préciser que, contrairement à ce que l'on entend parfois, le taux de préemption par InCité est très faible, 0,69 % en 2017, 14 biens sur les 2 022 transactions immobilières qui ont été réalisées sur le secteur.

Enfin, et c'est un objectif essentiel de cette opération, à fin 2017, 68 ménages ont été relogés définitivement dont 87 % dans le centre historique.

Avant de céder la parole à mes collègues, et en particulier à Monsieur JAY qui ne va sans doute pas manquer de critiquer les actions menées, comme il le fait de façon récurrente, je veux réaffirmer que ces actions sont d'intérêt général, et que nous ciblons prioritairement les situations de mal-logement qui touchent des publics fragiles. Situations dues très souvent à des propriétaires peu scrupuleux qui ne cherchent que la rentabilité de leurs biens. Une très grande majorité des propriétaires et opérateurs comprennent et partagent nos objectifs. Ils travaillent en bonne collaboration avec InCité, nos services et l'ABF et mènent des travaux qualitatifs. Une minorité, par contre, continue de considérer que nous ne sommes pas légitimes pour leur imposer travaux, statuts et typologie des logements, voire prix de cession et relogement. Ce sont des spéculateurs voire des marchands de sommeil qui vocifèrent dès que nous mettons en place des DUP et que nous menaçons de préemption pour des prix de cession

abusifs. InCité continuera donc à mener les missions que nous lui avons confiées pour assurer mixité, confort d'usage et habitabilité des logements.

M. le MAIRE

Je salue, moi aussi, le travail d'InCité et j'encourage Madame TOUTON et InCité à se montrer particulièrement vigilants sur l'état de certains bâtiments. Il n'est pas question de se trouver engagés dans un processus qu'ont connu d'autres grandes villes par négligence vis-à-vis de propriétaires qui n'assument pas leurs responsabilités.

Monsieur JAY.

M. JAY

Monsieur le Maire, chers collègues, tout va très bien Madame TOUTON, si j'en crois le rapport que vous venez de nous présenter. Coût total d'InCité sur les 6 ans de la concession, 13 millions d'euros, c'est-à-dire 433 euros par habitant de la zone concernée, c'est cher. Quels sont les résultats ? Les objectifs d'InCité ont été fixés ici par ce Conseil. 1 830 relogements dont 170 pour l'accession à la propriété, 4 460 m² comprenant aussi des locaux d'activités économiques et des équipements, 38 millions d'euros de chiffre d'affaires cumulant achats et travaux. Pour mesurer l'efficacité, il faut rapprocher ces chiffres du patrimoine bâti concerné par la concession, 41 500 logements. Comment ont été fixés ces objectifs ? Je n'ai pas eu de réponse à cette question. Si j'ai bien compris, il n'y a pas eu d'état des lieux à l'origine, et ce qui devra être l'arrivée n'est pas définie non plus. Pourquoi 1 830 logements ? Mystère. Nous ne savons pas où nous allons, mais nous savons que cela coûte aux contribuables bordelais 13 millions d'euros. En vérité, cela coûte beaucoup plus cher que ce coût budgétaire. Un coût difficilement chiffrable, j'en conviens, un coût humain. J'ai rencontré des propriétaires qui ont subi l'intervention d'InCité. J'ai compris que c'était une affaire sérieuse, très sérieuse. J'ai rencontré des personnes qui sont sorties meurtries après le passage des agents d'InCité. Des propriétaires à qui InCité a tordu le bras et qui l'ont mal vécu, très mal vécu, y compris jusqu'à la dépression. Je vais donner un exemple pour que l'on voie bien que derrière ce dossier, il y a de la souffrance.

Je veux parler de Magali, employée dans la restauration qui a acheté un appartement en 2005, rue Kléber, un appartement concerné par la nouvelle opération d'InCité approuvée ici. Elle gagne 1 100 euros par mois. Elle a payé son appartement 87 000 euros, soit 93 000 euros avec les taxes en faveur des collectivités locales. Elle a fait 7 000 euros de travaux, ce qui lui fait un prix de revient de 100 000 euros. C'est un prix raisonnable pour la taille et la qualité de son appartement et adapté au budget qu'elle avait. Elle était très satisfaite de son achat jusqu'à la visite d'InCité. InCité veut démolir son appartement pour agrandir la cour et créer un rangement pour les vélos. Il y a trois vélos dans la cour. Menaces de DUP, offre d'achat à 50 000 euros. Magali qui ne demandait rien, qui était très contente de son appartement, qui croyait vivre dans un pays qui respectait le droit de propriété, va être spoliée de 50 000 euros, 4 ans de salaire. Elle est écoeurée. Mais combien va coûter à la société ce traumatisme que subit cette jeune femme ? Elle est désemparée. Que va-t-elle devenir ? Que va devenir son projet d'avoir un enfant ? Tout cela est odieux, inhumain et stupide. Voilà la réalité qui se cache derrière les chiffres de ce dossier. Est-ce légal de se comporter de cette façon ? Je ne peux pas le croire. Le respect du droit de propriété est la condition du développement économique. Comment des jeunes peuvent investir, croire dans l'avenir, faire preuve de dynamisme dans un contexte pareil ?

La concession d'origine, celle de 2002, celle à laquelle se référait l'appel d'offres qui a permis de sélectionner InCité était claire : les DUP étaient réservées aux immeubles, je cite, « *vacants ou dégradés* ». C'était logique. Il s'agissait bien d'un intérêt public : la lutte contre les immeubles dangereux ou insalubres. C'était conforme à la jurisprudence européenne qui est sourcilleuse en matière de défense du droit de propriété. Mais aujourd'hui, InCité est sortie de ce cadre et de ces règles. Oui, nous devons lutter contre les immeubles dangereux, mais pour cela, nous devons commencer par avoir un état des lieux. Combien d'immeubles sont concernés ? Lesquels ? Oui, nous devons améliorer l'habitat, mais pour ce faire, la méthode d'InCité n'est pas la bonne. On peut le constater avec l'épisode de l'immeuble situé rue Sainte-Catherine. Brusquement, le voisinage signale qu'un immeuble menace de s'effondrer. Qu'a fait InCité ? Est-ce qu'InCité a fait son travail dans ce cadre-là ? Celui de s'occuper en priorité des immeubles insalubres et vacants. D'ailleurs, rue Sainte-Catherine, il y a des milliers de mètres carrés vacants et dégradés, et que fait InCité ? La mission d'InCité est de s'occuper des immeubles vacants, pas de pourrir la vie de Magali qui occupe son propre logement, qui l'entretient correctement. Ce ne pas à la collectivité de se substituer aux propriétaires en dehors d'une utilité publique réelle et sérieuse. L'action d'InCité est, depuis des

années, coûteuse et inadaptée. Donc, je propose une économie sur cette dépense. Cela fait 1,2 million d'euros. Nous ne voterons pas, bien sûr, cette délibération.

M. le MAIRE

Monsieur ROUVEYRE.

M. ROUVEYRE

Oui Monsieur le Maire, mes chers collègues, pour ma part, et évidemment pour notre groupe, nous sommes favorables à l'intervention de la puissance publique pour lutter contre l'habitat indigne et l'habitat insalubre. Un logement n'est pas un bien comme un autre, il est souvent le premier accès à la dignité, et le droit de propriété peut donc être de ce point de vue-là contrarié par un certain nombre de règles et de prérogatives de puissance publique. Nous ne nous situons pas dans la défense d'intérêts personnels, mais - et vous le savez bien depuis que l'on intervient sur ces conventions d'aménagement - nous sommes très critiques vis-à-vis du travail réalisé par InCité, non pas parce que nous considérons que cela soit la responsabilité d'InCité, mais parce que nous considérons que les moyens accordés à cette société sont insuffisants au regard, malheureusement, des besoins qui sont sur la ville. On le voit régulièrement avec les délibérations et les bilans que vous nous proposez. On constate très régulièrement un accompagnement largement inefficace des propriétaires occupants qui peuvent, effectivement, souffrir de devoir quitter leur appartement après des prescriptions extrêmement fortes. Nous, nous considérons que l'on ne met pas les moyens suffisants pour, au contraire, leur permettre de rester dans leur appartement ou, le cas échéant, peut-être, d'aller dans un autre appartement, mais dans le même quartier. De la même manière, nous considérons qu'il n'y a pas suffisamment de relogements dans le quartier. InCité peut être vécue dans son travail de réaménagement du territoire de manière assez brutale. Moi aussi, j'ai quelques exemples, mais j'en parlerai en tête à tête avec Élisabeth TOUTON. Des explications qui sont parfois contradictoires lorsque le propriétaire interroge sur ces prescriptions parfois incomplètes, parfois vraiment un peu tirées par les cheveux.

Nous constatons toutefois que, par rapport à la précédente CPA, il nous semble que les choses se passent de manière moins brutale. Pour tout vous dire, on a moins d'interpellations aujourd'hui sur ce nouveau périmètre que ce que l'on recevait précédemment et notamment sur celui de Saint-Michel. On ne peut pas considérer qu'il n'y a pas un mieux. Il reste encore, de notre point de vue, beaucoup de travail à accomplir, notamment au regard du bilan que vous nous dressez, mais si avant on était plutôt sur un vote contre, on s'abstiendra cette fois-ci sur cette délibération.

M. le MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, quelques mots en réponse à mes collègues. D'abord, je note que Monsieur JAY voudrait que l'on mette moins de moyens et que Monsieur ROUVEYRE voudrait que l'on en mette davantage. Ce qui est certain, c'est que, comme l'a dit Monsieur ROUVEYRE, je crois qu'effectivement tout le monde peut reconnaître que c'est d'intérêt public et général de mener cette opération sur le centre ancien.

Je ne vais pas venir sur les cas particuliers. Je serai à l'écoute, évidemment, de ce qu'a à me dire Monsieur ROUVEYRE, voire à ce qu'a à me dire la fameuse personne qui a acheté un appartement rue Kléber. Je crois qu'honnêtement, InCité travaille en toute humanité avec les personnes qu'elle a en face d'elle, que ce soit les propriétaires, que ce soit les locataires à reloger. Et d'ailleurs, je dois dire qu'à ce sujet - je l'ai dit, je crois tout à l'heure - 85 % des relogements se font sur le centre ancien. On y veille évidemment. On y veille parce que c'est l'essence même de la mixité de ces quartiers, et on y veille aussi parce que c'est un des objectifs que vous nous avez fixés, Monsieur le Maire, d'éviter qu'il y ait des populations qui habitaient ce quartier et qui ne puissent pas y rester si elles le souhaitent. C'est un des points essentiels et un des objectifs qu'a bien InCité en ligne de mire, et respecte.

Que dire de plus ? Les DUP ne sont pas faites au hasard, Monsieur JAY. Évidemment, nous avons des états des lieux. Évidemment, nous faisons des recollages entre les données que nous avons au cadastre, entre les données de la CAF. Quand on voit qu'il y a un nombre anormal d'allocataires dans des immeubles, quand on voit qu'il y a un nombre de logements qui nous paraît assez étonnant par rapport à ce qui est déclaré au fisc et qui montre qu'il y a des toutes petites surfaces. Évidemment que nous avons des données et que nous ne partons pas au hasard sur des DUP. D'ailleurs, pour celle qui concerne Marne-Yser, une étude a été menée tout au long de l'année 2016 et

les 10 immeubles qui sont en DUP le sont parce que nous avons de bonnes raisons de penser, et plus que de penser, de bonnes raisons pour faire établir des listes de travaux obligatoires dans ces immeubles.

Voilà en quelques mots ce que je voulais dire.

M. le MAIRE

Oui, moi je ne peux pas imaginer qu'une personne qui est en mesure de justifier qu'elle a acheté un appartement - je n'ai pas retenu le chiffre - 80 000 euros et qu'au total, avec les travaux accomplis, cela lui coûte 100 000 euros, et que 2 ans plus tard InCité lui en propose 50 000, je ne crois pas que cette situation soit possible, et j'aimerais des preuves. J'ai entendu, au cours d'un précédent Conseil municipal, je crois que c'était Monsieur ROUYEYRE, brandir un avis d'imposition à la taxe d'habitation faisant apparaître une augmentation de 200 % ou 100 %. J'ai demandé cet avis, nous ne l'avons jamais reçu pour vérifier. Je vous demande, là aussi, de voir Madame TOUTON et de lui présenter les pièces justificatives et on verra, effectivement, si les choses se sont bien passées comme celles-là. Cela m'étonnerait beaucoup.

Un autre chiffre m'a beaucoup frappé pour mettre un terme à certaines allégations, c'est que 85 % des personnes qui sont à reloger, le sont dans le quartier. Donc, il n'y a pas de déportations, contrairement à ce que l'on nous raconte.

Enfin, le périmètre d'intervention d'InCité ne recoupe pas celui de ce que l'on appelait le Plan de sauvegarde de secteur sauvegardé ?

MME TOUTON

Non.

M. le MAIRE

Mais enfin, il y a une partie quand même.

MME TOUTON

Une partie.

M. le MAIRE

Or, sur cette partie-là, nous avons fait un recensement à la parcelle. 4 000 parcelles ont été identifiées. Donc, ne venez pas nous dire que nous ne connaissons pas l'état exact du bâti. Il y a un combat contre InCité, Monsieur JAY, que vous menez pour des raisons qui vous honorent, sans doute. Sans doute.

Très bien. Vous voulez rajouter quelque chose ?

M. JAY

Est-ce que je peux vous répondre ?

M. le MAIRE

Oui, je vous en prie. Allez-y.

M. JAY

Effectivement, je vous apporterai le dossier.

M. le MAIRE

Très bien. On le regardera.

M. JAY

Je l'ai, je l'ai étudié. Voilà, ce sont les chiffres réels. Et, à mon avis, vraiment, je vous le répète, le travail que fait InCité n'est pas bon. Ce n'est pas le bon.

M. le MAIRE

Eh bien, je ne suis pas de cet avis. Globalement, le travail d'InCité est bon. Madame TOUTON vous a expliqué pourquoi. S'il y a des défaillances sur tel ou tel dossier, on les regardera. Je ferai examiner très précisément celui que vous avez évoqué.

Sur la délibération 583, je note l'abstention du Groupe Socialiste. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Pas d'autres abstentions ? Je vous remercie.

MME MIGLIORE

Délibération 584 : « Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (A'urba) – Subvention de la Ville de bordeaux 2018 ».

Concession d'aménagement

Requalification du centre
historique de Bordeaux

Compte rendu
d'activité à la
Collectivité
Année 2017



Opération « TRYPTIK » 43/45 rue Carpenteyre 16 logements PLUS et PLAI
livrés en 2017
Aménagement site et mitoyennetés / InCité
Construction / Aquitanis

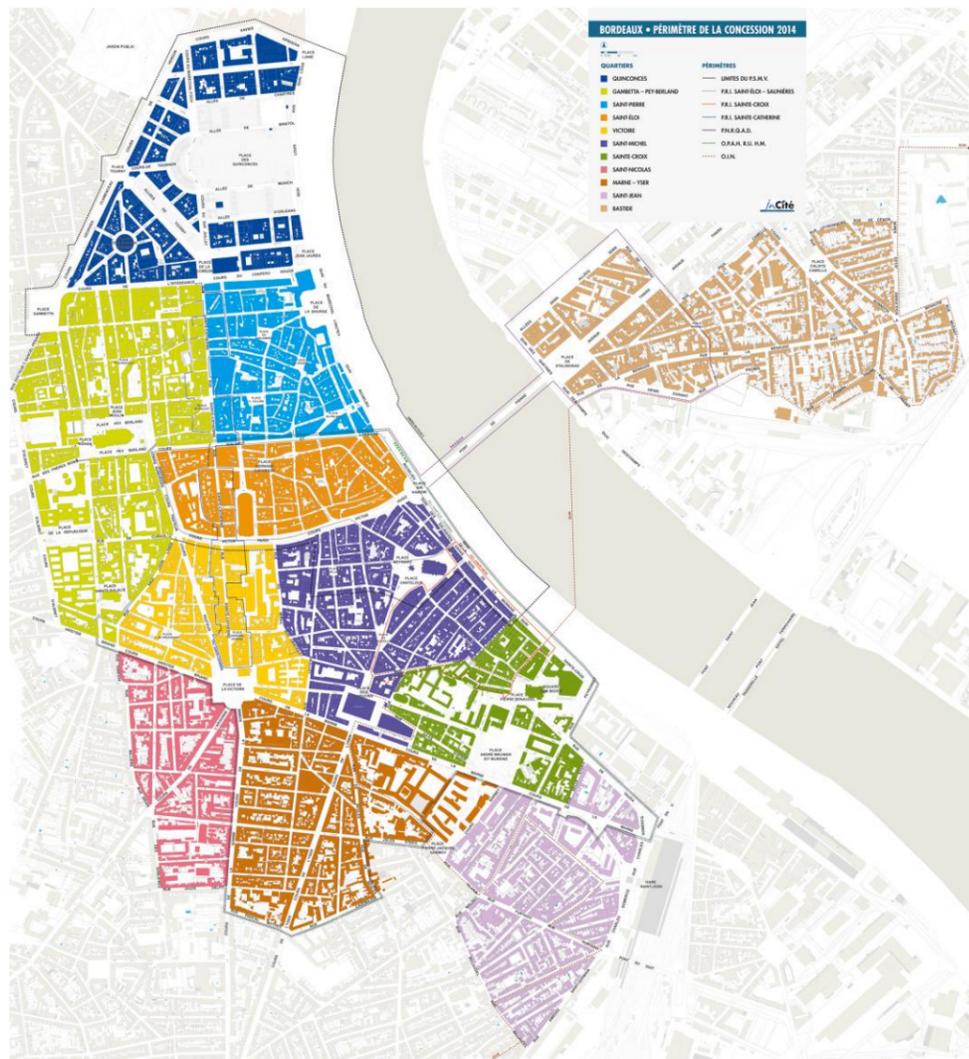
Note de conjoncture et bilan



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.



B. Objectifs et priorités

Le traité de concession identifie le territoire du PNRQAD et les îlots 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 locatifs privés libres	930
Logements occupés par leur propriétaire	170
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	68 u
	4 460 m ²
BICYCLETTERIES	3 u

II. Gouvernance et animation

A. Instances de gouvernance

Le Traité de concession a été initialement confié à InCité par la Ville de Bordeaux et transférée de droit au 1^{er} janvier 2015 à Bordeaux Métropole conformément à l'Article 5217-2 I du CGCT.

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.

Il a 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...

Il s'est réuni à 2 reprises en 2017.

2017 a par ailleurs été une année charnière pour la contractualisation du PRQAD dont le terme était fixé à janvier 2018 : un travail de point d'étape et de prospective a été mené entre le printemps et l'automne 2017, auquel les équipes d'InCité ont largement contribué. Ce travail a permis de pointer les acquis et les faiblesses de l'action menée depuis 2010, puis de définir une programmation et une feuille de route sur la base desquelles une prorogation de 3 ans se contractualisera en 2018.

Les équipes d'InCité ont, notamment, dans ce cadre :

- produit des données qui ont contribué à analyse et retour expérience
- participé à 9 instances : groupes de travail, point d'étape, Comité de pilotage.

B. Instances d'animation opérationnelle

Les instances d'animation opérationnelle se sont mises en cohérence avec l'organisation issue de la mutualisation des services de la Ville de Bordeaux avec les services de la Métropole.

Depuis 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.

Un point trimestriel avec la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain a été instauré en 2017.

Le **Conseil programmatique** réunit InCité, DRAC (Architecte des bâtiments de France, et si nécessaire, Conservateur régional des monuments historiques), Service du droit des sols, Architecte conseil 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/Service Santé Environnement (SSE) / Service Habitat** 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.

Les équipes d'InCité participent aux **instances de Recentres** : Atelier des centres mensuel et Comités de suivi.

Elles ont également été étroitement associées aux instances techniques mises en place dans le cadre de **la révision du Site Patrimonial Remarquable** de Bordeaux (*nouvelle dénomination du Secteur Sauvegardé*).

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2017

A. Résultats quantitatifs

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

	OBJECTIFS 2014/2020	1		2		31/12/2017	
		REALISE	%	EN COURS	%	AVANCEMENT GLOBAL	
TOTAL LOGEMENTS	1 830	1 467	80%	16	1%	1 483	81%
Logements locatifs	1 660	1 420	86%	16	1%	1 436	87%
Logements sociaux publics	230	82	36%	12	5%	94	41%
Logements locatifs privés	1 430	1 330	93%	4	0%	1 334	93%
Logements locatifs privés conventionnés	500	107	21%	4	1%	111	22%
Logements locatifs privés libres	930	1 223	132%	0	0%	1223	132%
Logements occupés par leur propriétaire	170	47	28%			47	28%
Accession à la propriété	170	16				16	
Propriétaires occupants		31				31	
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS	68 u	16	24%			16 u	24%
	4 460 m2	1 563 m2	35%			1 563 m2	35%
BICYCLETTERIES	3 u	1 u	33%			1	33%

L'avancement global est très satisfaisant mais il est essentiellement soutenu par l'activité de conseil et d'encadrement.

- * Une analyse plus fine des résultats montre que l'objectif de mixité sociale dans le parc privé via le conventionnement est quant à lui plus difficile à tenir.
- * Il en est de même pour la production d'une offre à l'accession à la propriété, qui se heurte à une inadéquation entre prix d'acquisition des biens avant réhabilitation et capacité budgétaire de la majorité des candidats à l'accession à la propriété.
- * La production de logements sociaux publics en revanche suit un rythme satisfaisant, grâce au stock immobilier constitué.

Ces difficultés sont directement liées à la hausse continue des valeurs immobilières sur le marché.

L'année 2017 a cependant vu démarrer la mise en application de la clause de mixité sociale inscrite au PLU sur le centre historique, ce qui devrait permettre une amélioration du conventionnement dans le parc privé à partir de 2018.

B. Résultats financiers

1. Avancement des dépenses et recettes

	ENGAGEMENTS FINANCIERS	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
TOTAL PRODUITS HT	24 290 645	76%	46%
TOTAL CHARGES HT	34 101 787	79%	64%

Engagements annuels de 2014 à 2017

Compte prévisionnel des recettes	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	Avancement cumulé
	2014	2015	2016	2017	ENGAGEMENTS FINANCIERS
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	42 mois
Ventes immeubles logements	1 590 475	2 385 797	2 932 727	1 799 666	8 708 665
Logement social	747 100	677 500	330 600	1 315 450	3 070 650
Accession à la propriété		1 308 297	2 124 866	219 216	3 652 379
Locatif privé à réhabiliter	843 375	400 000	477 261	265 000	1 985 636
<i>Locatif privé sans travaux VIR</i>			0	0	
Ventes activités écos & autres	0	1 047 285	0	1 020 966	2 068 251
Commerces & activités écos			0	1 020 966	1 020 966
Autres locaux		1 047 285	0	0	1 047 285
Locaux résidentiels			0	0	0
Stationnements	42 000	449 770	173 451	21 000	686 221
Gestion temporaire	128 822	211 625	235 789	197 052	773 288
Logements	73 043	115 344	120 074	85 729	394 190
Commerces	47 327	76 374	99 987	97 109	320 796
Autres Produits	8 452	19 908	15 728	14 214	58 303
Subventions	0	912 352	1 117 042	207 863	2 237 256
ANRU PNRQAD		858 998	945 578	85 911	1 890 486
METROPOLE PNRQAD		53 354	171 464	121 952	346 770
Autres subventions		0	0	0	
Participation au bilan Ville de Bordeaux	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	7 800 000
Participation au bilan Bordeaux Métropole			1 500 000	500 000	2 000 000
Produits financiers	5 884	2 893	4 501	3 685	16 963
TOTAL PRODUITS HT	5 967 181	6 209 722	7 163 510	4 950 232	24 290 645

Compte prévisionnel des dépenses	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	Avancement cumulé
	2014	2015	2016	2017	ENGAGEMENTS FINANCIERS
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
Etudes pré opérationnelles	16 464	22 403	49 640	9 014	97 522
AMO programmations/DUP/travaux	16		9 341	7 400	16 758
Assistance foncière & procédures	10 198	17 403	1 899	114	29 614
Assistance juridique	6 250	5 000	38 400	1 500	51 150
Diagnostics techniques			0		0
Acquisitions foncières	15 005 813	1 745 982	3 266 320	1 716 731	21 734 847
Logement social	7 805 852	40 000	937 801		8 783 653
Accession à la propriété	1 670 922	0	200 000	325 400	2 196 322
Locatif privé à réhabiliter	3 627 712	1 547 800	1 067 900		6 243 412
Activités écos & autres	1 357 207	0	911 351	500 000	2 768 558
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...)	49 225	40 000	0	765 680	854 905
Frais d'acquisition	494 895	118 182	149 268	125 651	887 997
Relogement, accompagnement social	88 760	45 546	46 326	43 269	223 901
Déménagements, équipements, frais directs	88 760	45 546	46 326	16 157	196 788
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)			0	27 112	27 112
Gestion intercalaire	1 690 358	326 241	280 142	408 463	2 705 204
Protection patrimoine, surveillance	273 989	79 907	62 912	116 561	533 369
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 374 022	237 962	211 756	287 685	2 111 426
Charges de copropriété	42 347	8 372	5 474	4 216	60 410
Travaux	1 997 845	2 045 960	757 133	125 078	4 926 016
Travaux démolition, mise en état & aménagement	354 805	199 580	86 630	-1 370	639 644
Travaux réhabilitation logements	1 191 457	1 610 085	460 637	42 217	3 304 396
Travaux réhabilitation commerces			0		0
Honoraires techniques	451 584	236 295	209 241	79 967	977 086
Frais de commercialisation	0	0	625	4 264	4 889
Communication	34 325	11 591	0	28 450	74 367
Divers		6 292	2 641	12 250	21 183
Rémunération concessionnaire	462 500	952 750	981 333	1 010 772	3 407 354
Part forfaitaire	462 500	746 750	769 153	792 227	2 770 630
Part variable	0	206 000	212 180	218 545	636 725
Forfait clôture opération					0
Frais financiers	166 465	271 163	251 264	222 501	911 393
TOTAL CHARGES HT	19 462 530	5 427 929	5 634 799	3 576 528	34 101 787

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 plan d'amortissement de l'emprunt a été établi en tenant compte du rythme prévisionnel de recyclage envisagé au traité de concession, qui intégrait notamment un arrêt des acquisitions fin 2018, qui se confirme incompatible avec la réalité du rythme d'achat et celui des ventes.

Le profil du financement ou la mise en place d'un dispositif complémentaire devra être étudié en 2018.

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.

Elle 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

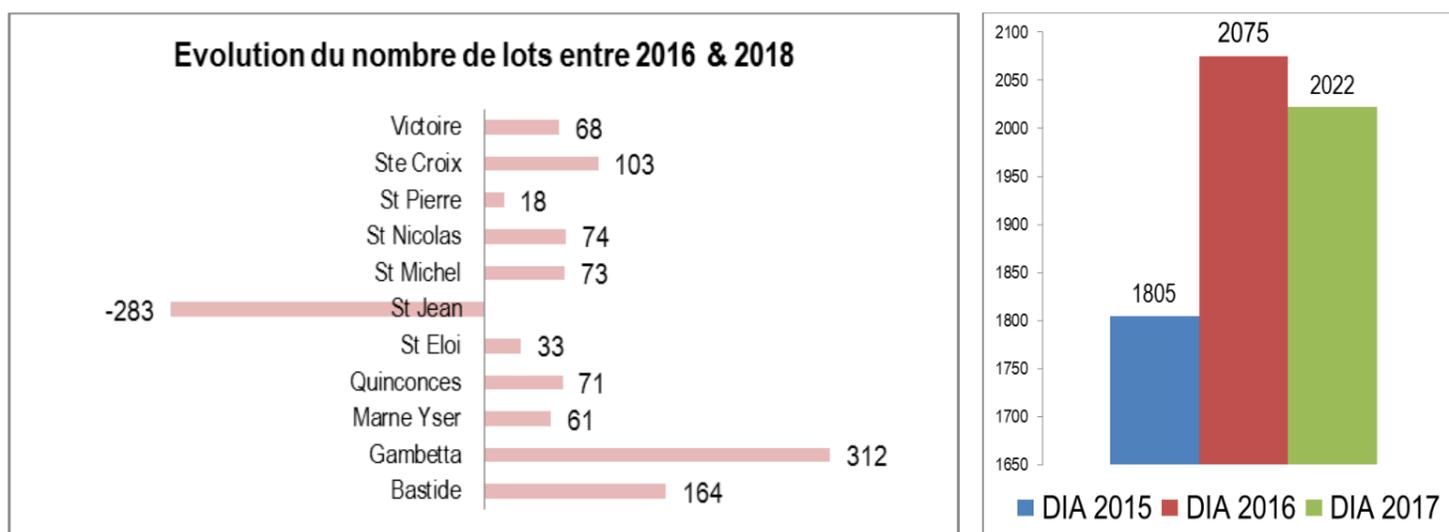
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SSE.

a) Volume de l'activité du marché

Le nombre de transactions sur le périmètre est resté stable (très légère baisse) mais à un niveau élevé après le bond de 2016.

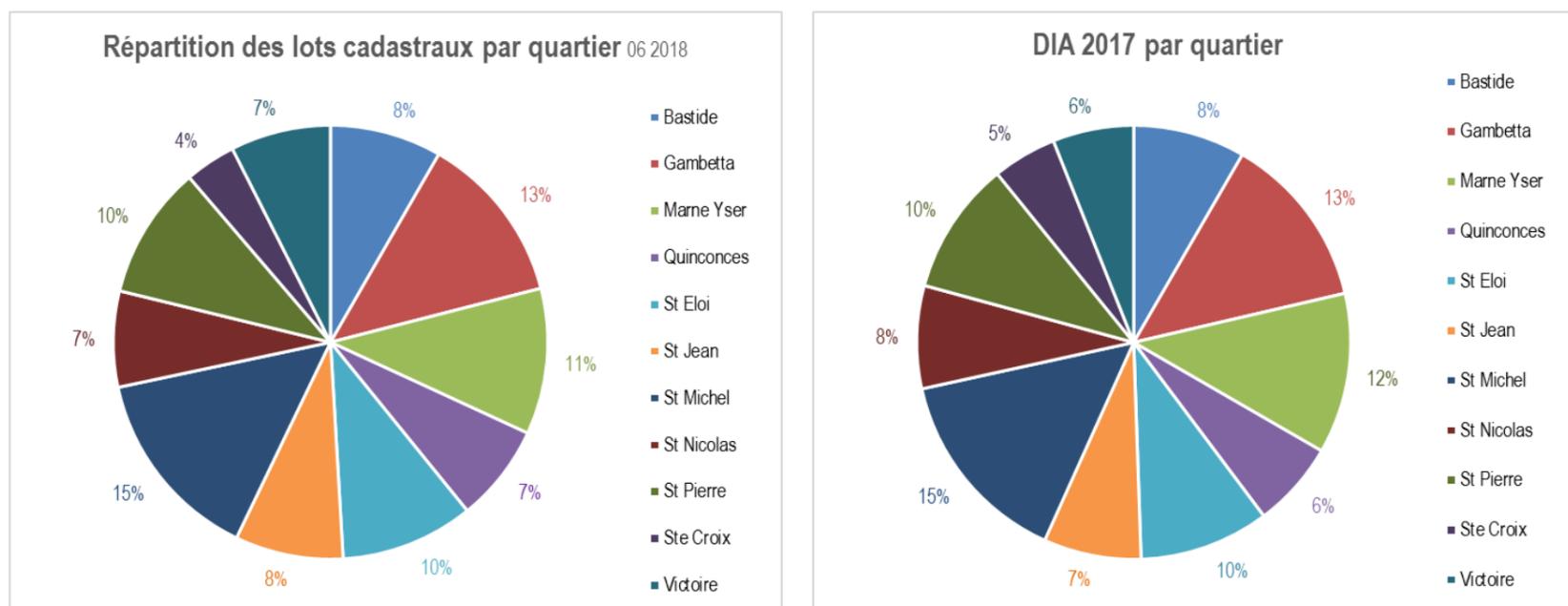
L'examen du cadastre a en parallèle permis d'identifier une augmentation importante du nombre de lots cadastrés qui traduit la poursuite de création de locaux par division : + 2%

(si l'on neutralise l'évolution sur Saint Jean, quartier sur lequel ont été démolis de nombreux lots)

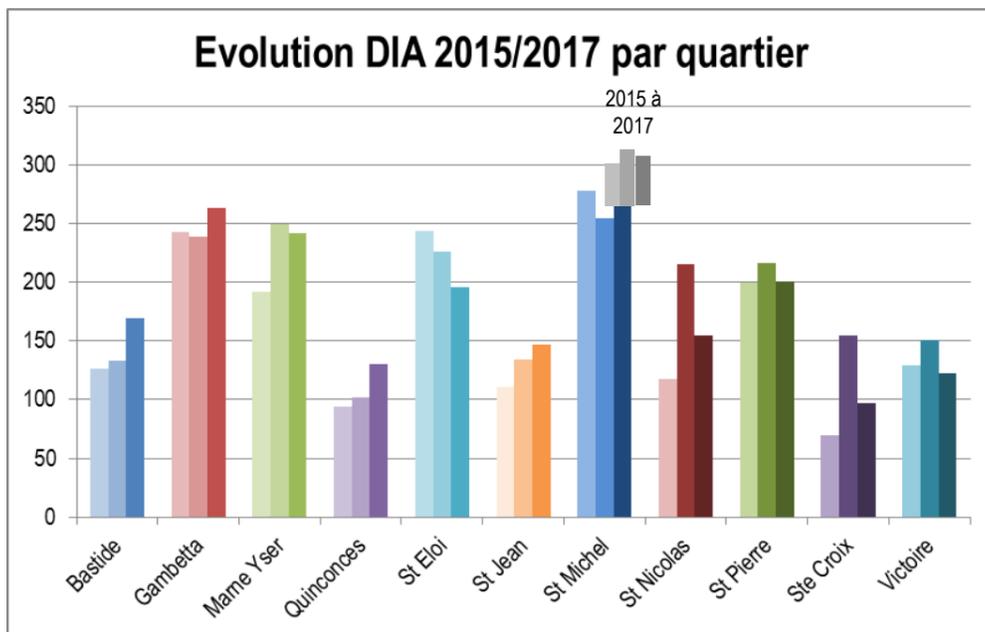


Répartition des transactions par quartier :

La répartition des DIA par quartier est identique au poids respectif de chacun d'entre eux dans les lots enregistrés au cadastre : l'activité immobilière est donc à intensité égale sur l'ensemble



b) Un marché immobilier en extrême tension



L'activité continue à être à un niveau élevé dans l'ensemble des quartiers avec néanmoins un accroissement de l'activité particulièrement marqué sur Bastide, Gambetta, Quinconces, Saint Jean et surtout Saint Michel.

L'inflation des valeurs de transaction immobilière s'est poursuivie, soutenue notamment par les transactions liées à des projets de location en meublés de tourisme.

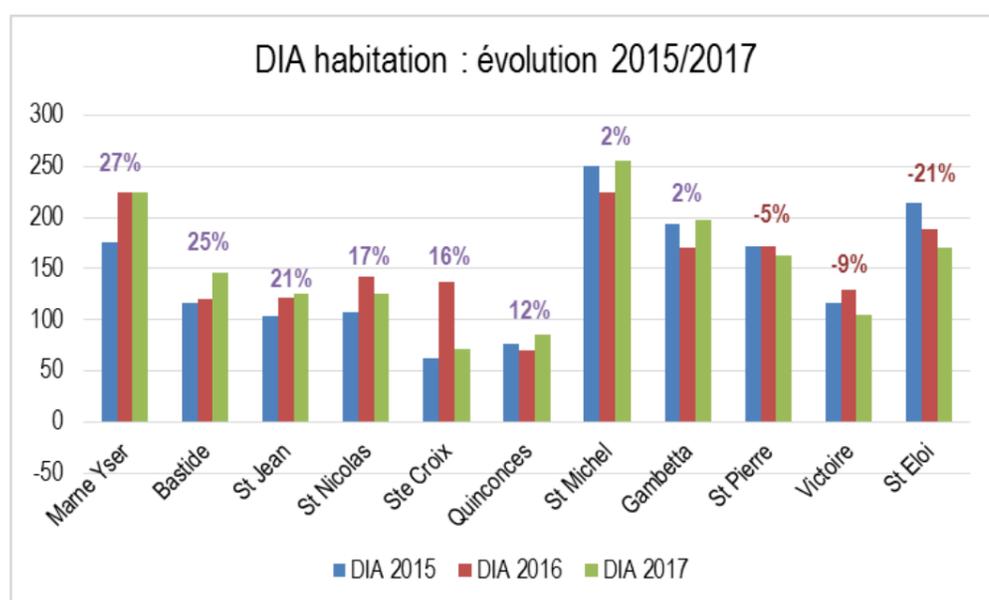
Ce maintien des prix à un niveau très élevé fragilise la dynamique de réhabilitation qualitative engagée par la concession :

- grosse pression sur les typologies, avec en outre la production de meublés touristiques dont les conditions d'habitabilité ne sont pas réglementées, sauf à ce qu'il fasse l'objet d'une demande de classement
- réticence et/ou difficulté à engager des travaux de réhabilitation complets et durables, compte tenu du budget investi dans l'acquisition
- réticence à conventionner une partie des loyers du fait du rendement locatif attendu

L'analyse engagée en 2015 sur les prix a été poursuivie, avec un zoom sur les quartiers d'intervention prioritaire de la concession.

Transactions par quartier en nombre et en valeurs moyennes au m2 :

Ces données sont issues de l'exploitation de l'ensemble des DIA enregistrées sur le périmètre de la concession durant l'année 2017.



L'examen de l'évolution du nombre de DIA portant sur des biens d'habitation entre 2015 et 2017 met en évidence que l'activité a crû de manière particulièrement forte sur les quartiers en « couronne » du centre historique.

Saint Michel concentre le plus grand nombre de transactions avec un volume stable mais à un niveau d'activité élevé.

Saint Eloi sur lequel ont porté les premiers travaux de requalification (2002/2014) connaît une diminution sensible du volume des ventes : cela traduit peut être une stabilisation du parc résidentiel.

Zoom sur les quartiers Saint Eloi, Saint Michel et Marne Yser :

Comme en 2016, afin de pouvoir suivre l'évolution du marché dans la durée, nous avons fait le choix de nous pencher de plus près sur ces 3 quartiers, dans lesquels notre activité est, ou a été (pour Saint Eloi) la plus intense.

Pour chacun des quartiers, nous avons analysé :

- l'évolution du volume de DIA en distinguant immeubles et logements individuels (lots) et du prix médian au m2 sur chacun de ces types de bien sur 2015/2016/2017
- une analyse plus fine pour ce qui est des appartements, afin d'appréhender les différences de prix médian au m2 en fonction de la superficie du logement

Il ne nous est cependant pas possible de connaître l'état des biens vendus.

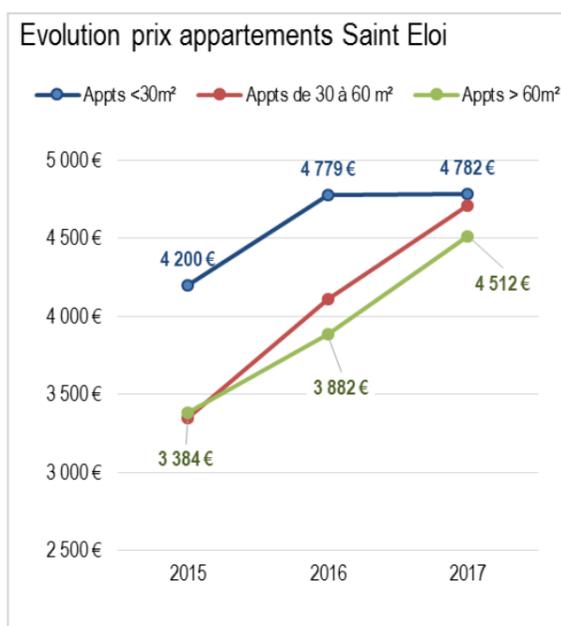
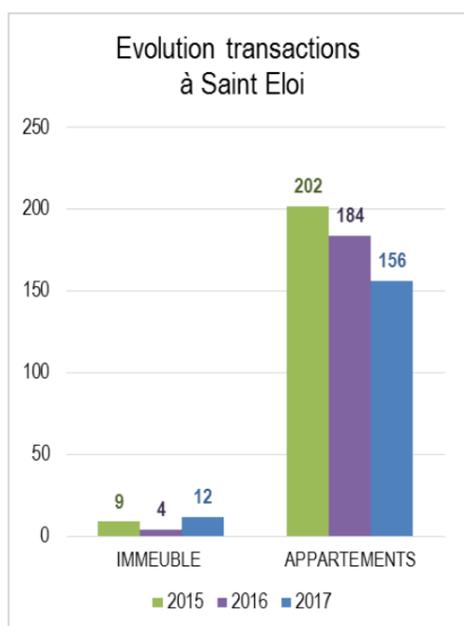
Saint Eloi				
Nombre DIA par type de bien	2015	2016	2017	Evolution nombre DIA
Immeubles habitation/mixte	9	4	12	33%
Lots habitation/mixte	202	184	156	-23%
Prix au m2 médians	2015	2016	2017	Evolution prix médian au m ²
Immeubles habitation/mixte	2 433 €	4 161 €	3 094 €	27%
Appartements	3 469 €	4 126 €	4 634 €	34%

(*) Sur ce quartier, la valeur médiane des transactions de 2016 sur les ventes d'immeuble est anormalement élevée du fait d'1 transaction réalisée dans l'année, qui a pesé lourdement.

Les transactions sur les immeubles deviennent rares avec un prix à la baisse sur ce type de bien, directement lié à l'état général des biens vendus.

En revanche, le prix médian des appartements, qui avait franchi les 4 000 € le m² en 2016, fait un nouveau bond en 2017 en dépassant 4 500 € pour les grands logements et près de 4 800 € pour les logements < à 60m².

Globalement l'inflation des prix est de l'ordre de 30% sur la période 2015/2017.

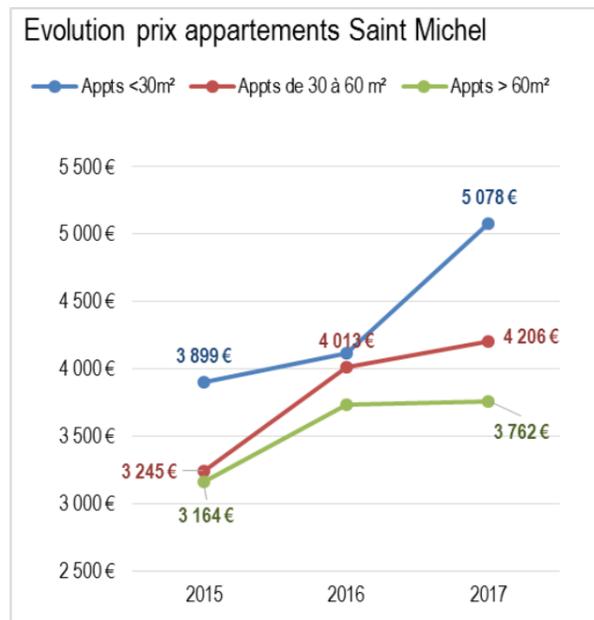
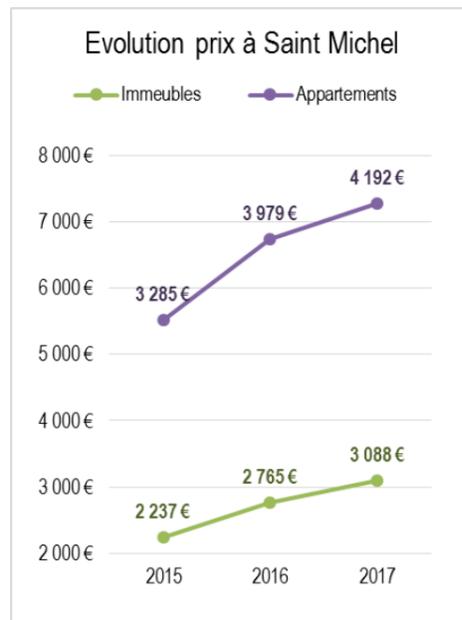
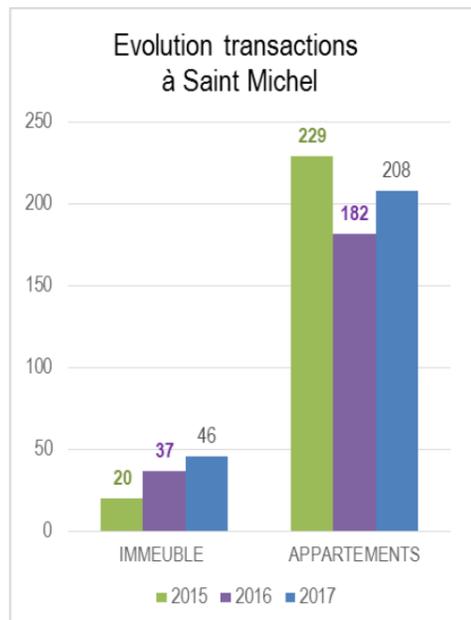


Saint Michel				
Nombre DIA par type de bien	2015	2016	2017	Evolution nombre DIA
Immeubles habitation/mixte	20	37	46	130%
Lots	229	182	208	-9%
Prix au m2 médians	2015	2016	2017	Evolution prix médian au m ²
Immeubles habitation/mixte	2 237 €	2 765 €	3 088 €	38%
Appartements	3 285 €	3 979 €	4 192 €	28%

Le nombre d'immeubles vendus en bloc continue à augmenter fortement.

Les prix médians dépassent 4 000 € le m² pour les appartements : + 28% sur 2015/2017 et 3 000 € pour les immeubles : + 38%, avec pourtant une part importante d'immeubles à réhabiliter.

Les prix des petits appartements (<30 m²) s'envolent passant le seuil des 5 000 € au m².

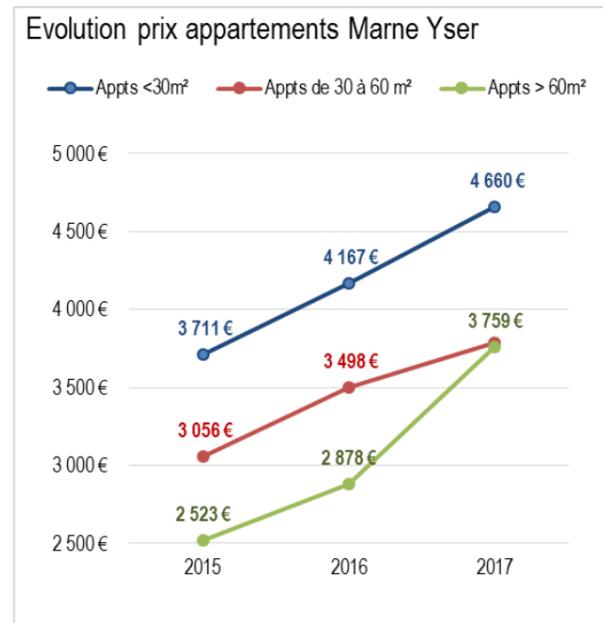
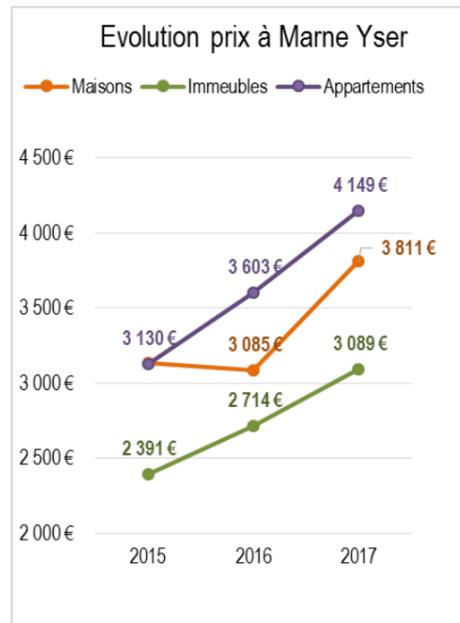
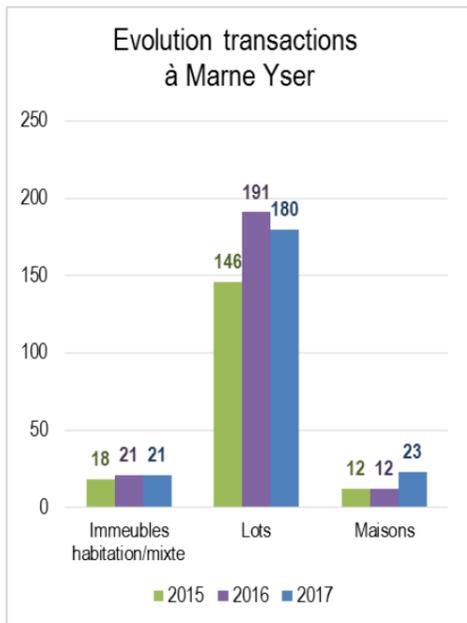


Marne Yser				
Nombre DIA par type de bien	2015	2016	2017	Evolution nombre DIA
Immeubles habitation/mixte	18	21	21	17%
Lots	146	191	180	23%
Maisons	12	12	23	92%
Prix au m2 médians	2015	2016	2017	Evolution prix médian au m²
Immeubles habitation/mixte	2 391 €	2 714 €	3 089 €	29%
Appartements	3 130 €	3 603 €	4 149 €	33%
Maisons	3 133 €	3 085 €	3 811 €	22%

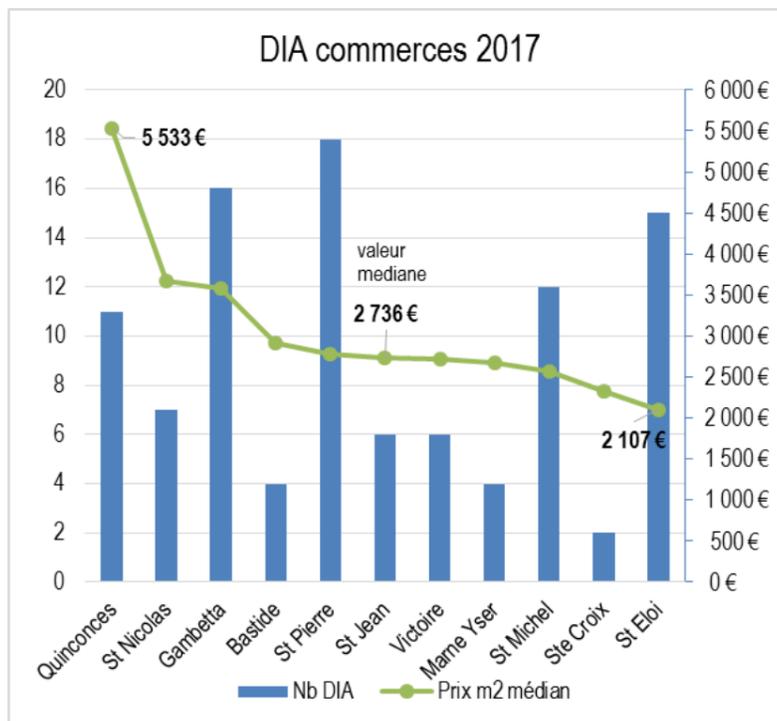
Le nombre de transactions reste stable/ 2017 sur immeubles et appartements mais augmente sur les maisons.

Les prix poursuivent leur course folle avec une inflation autour de 30% sur 2015/2017 : aux alentours de 4 000 € le m2 pour appartements et maisons, et à 3 000 € pour les immeubles, alors qu'il s'agit d'un parc souvent en état vétuste voire dégradé, et de moindre qualité constructive.

Ici aussi les prix des petits appartements atteignent des niveaux particulièrement élevés.



Zoom sur les commerces



Quartiers	Nb DIA	Surface médiane	Prix m2 médian
Quinconces	11	143 m2	5 533 €
St Nicolas	7	46 m2	3 665 €
Gambetta	16	82 m2	3 574 €
Bastide	4	195 m2	2 913 €
St Pierre	18	54 m2	2 779 €
St Jean	6	336 m2	2 736 €
Victoire	6	63 m2	2 722 €
Marne Yser	4	58 m2	2 678 €
St Michel	12	93 m2	2 567 €
Ste Croix	2	71 m2	2 333 €
St Eloi	15	71 m2	2 107 €
total	101	71 m2	2 736 €

Une centaine de transactions a été enregistrée en 2017, avec des valeurs à la hausse : une médiane aux alentours de 2 700 € le m2 dans une fourchette large (2 100/5 500 €). 4 quartiers concentrent 70% des DIA : Saint Pierre, Gambetta, Saint Eloi et Saint Michel.

2. Le conseil programmatique

Conseil et encadrement des projets

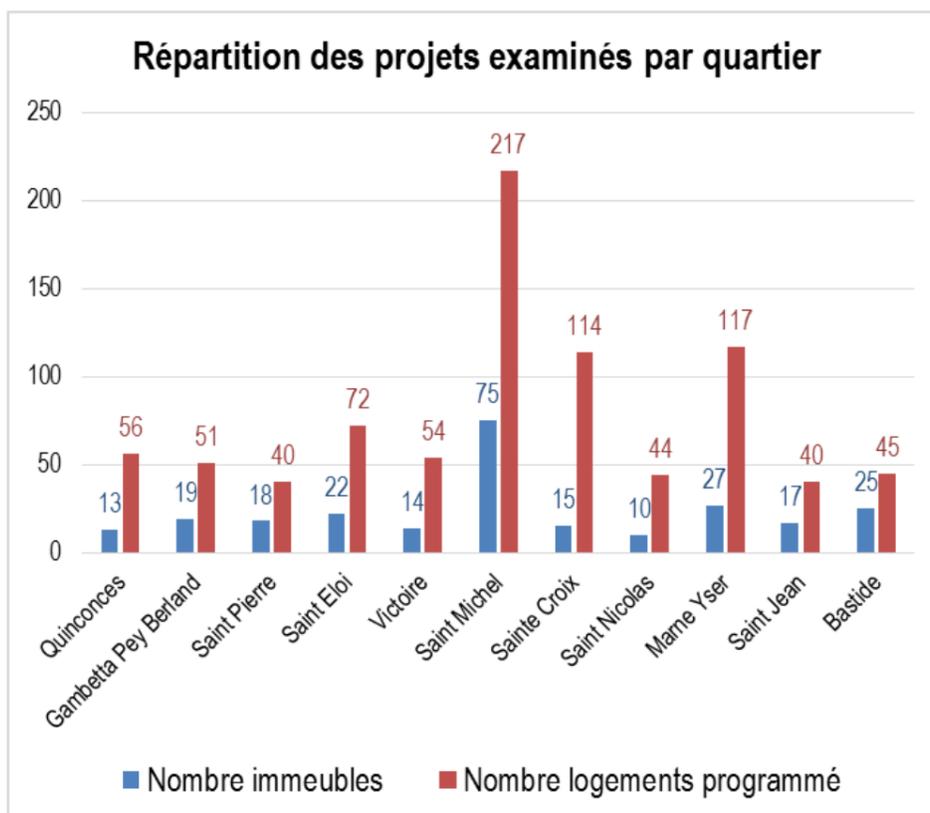
L'activité

Le Conseil programmatique, réuni à 21 reprises dans l'année, a rendu 468 avis: ils concernaient 255 immeubles dont 120 examinés pour la première fois.

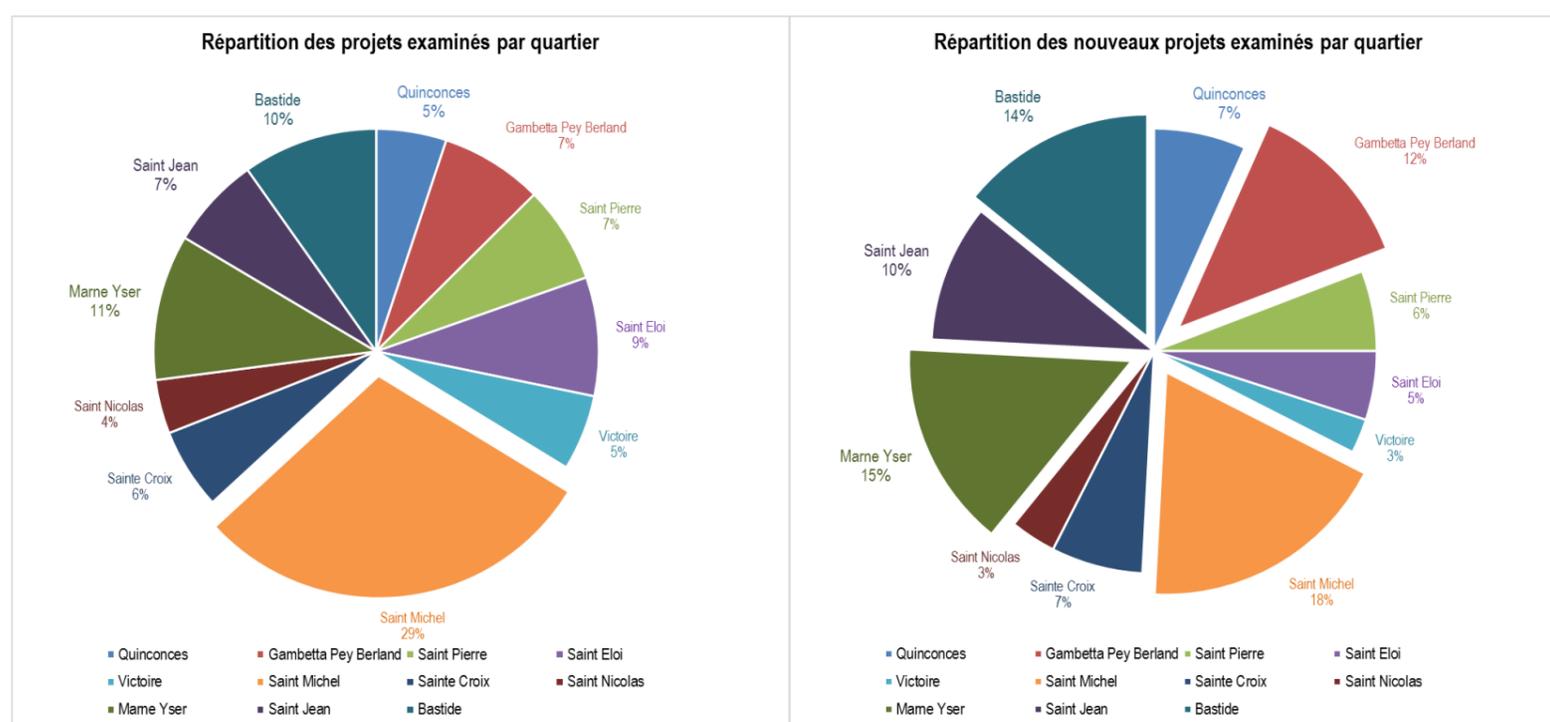
Le nombre d'immeubles examinés est en baisse de 4% par rapport à 2016.

Le nombre de logements projetés était de 850 logements, soit un accroissement de 22% au regard du cadastre.

La commission a souhaité que ce nombre de logements soit contenu à 643 : la densification par découpage à l'intérieur des immeubles et/ou par transformation de combles, annexes ou autres locaux en logements reste donc toujours d'actualité



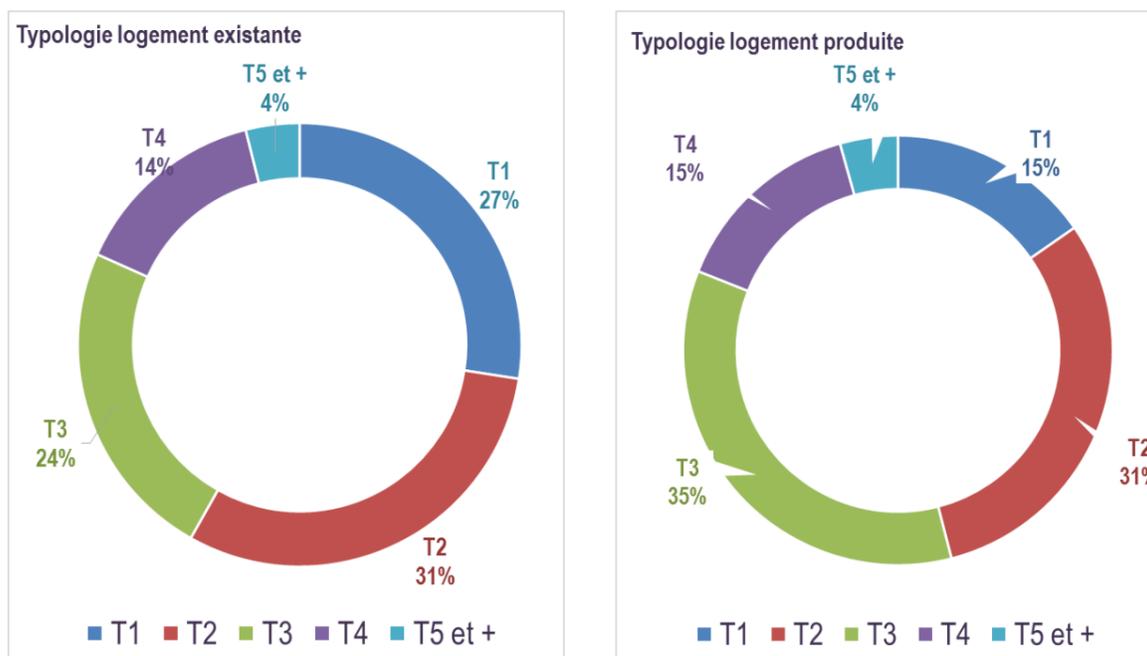
Les tendances



Près de 30% des projets examinés sont situés à Saint Michel, mais on voit que Marne Yser, Bastide et Gambetta Pey Berland occupent une part croissante dans les nouveaux projets examinés en 2017.

Le travail d'incitation à la diversification de l'offre de logements se poursuit et a permis, **pour les projets qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme**, de diminuer la proportion de T1 au bénéfice des T3 entre existant et projet.

On peut également constater une amélioration dans la diversité des logements par rapport à 2016 : 46% de T1 et T2 contre 61%, 50% de T3 et T4 contre 36%.



Le nombre de conventionnements en **loyers sociaux** préconisés dans le parc privé a été de 124, quand la production de 21 logements sociaux publics et 42 logements sociaux privés a été validée.

Le nombre de logements conventionnés dans le parc privé est en hausse grâce à la mise en œuvre de la clause de diversité sociale inscrite au PLU sur le périmètre de la concession du Centre historique depuis 2017.

Les préconisations portent dans 43% des cas sur l'amélioration de la qualité des travaux, dans plus d'1 cas sur 5 sur l'absence de respect des règles d'habitabilité.

En 2017, la transformation de logements en **meublés touristiques** a été rendue visible par les demandes de création ou de régularisation déposées en anticipation de l'entrée en vigueur du dispositif d'encadrement : ces demandes ont porté sur la transformation de 254 logements en 281 meublés touristiques. La commission, bien que ne disposant pas de normes d'habitabilité applicables aux meublés touristiques (aucun texte ne les prévoit), a néanmoins effectué une vérification systématique des conditions d'habitabilité (lorsque les documents nécessaires lui ont été transmis), dans la perspective d'un éventuel retour du local à l'usage de logement, et alerté les opérateurs concernés.

B. Action sur le parc privé

1. Lutte contre l'habitat indigne

La commission de travail réunissant SSE, Direction de l'habitat et du renouvellement urbain et InCité s'est réunie 6 fois dans l'année 2017.

Les dossiers en suivi

145 dossiers sont en suivi fin 2017 dont 32 ont été initiés en 2017.

Mesures engagées

- * **Au titre des pouvoirs de police** (Maire + Préfet) :
 - 1 procédure d'insalubrité réparable a été initiée sur 1 immeuble
 - 5 arrêtés d'impropre à l'habitation ont été pris
 - 1 arrêté d'infraction au RSD sur partie d'immeuble
- * **La CAF** a pour sa part mis en œuvre 9 mesures de conservation des aides au logement pour non décence.

1 immeuble a fait l'objet d'un dossier de financement dans le cadre de l'OPAH et 2 immeubles font l'objet d'un diagnostic spécifique aux copropriétés dégradées, mis en place dans le cadre de l'OPAH RU 2017/2022.

2 immeubles sous arrêté d'insalubrité irrémédiable font l'objet d'une demande de DUP en « Loi Vivien » pour acquisition et production de logements sociaux publics.

Les Pistes d'actions

Travailler la prise d'arrêtés au titre de la défaillance des équipements communs mettant en cause les conditions d'habitabilité. Ce dispositif permet d'intervenir à l'échelle globale de l'immeuble quand est constaté une défaillance des équipements communs, réseaux en particulier. Il fait partie des dispositifs qui peuvent donner lieu à la mise en place d'astreintes financières.

Il conviendra, avec le SSE et l'Agence Régionale de Santé, de mesurer l'impact des jurisprudences défavorables sur certains dossiers et/ou procédures afin de poursuivre les mesures d'impropre à l'habitation.

Au regard de la pression sur le marché de l'immobilier dans l'ancien il sera nécessaire de resserrer les délais laissés aux propriétaires afin de favoriser une dynamique opérationnelle de sortie de l'habitat indigne.

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 »

◆ Saint Eloi

Les DUP qui couvraient les 5 ilots situés côté nord du Cours Victor Hugo sont arrivées à échéance en 2014 et 2015.

Nous continuons à assurer le suivi et l'encadrement des programmes de travaux sur les derniers immeubles qui n'ont pas achevés leurs travaux.

◆ 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.

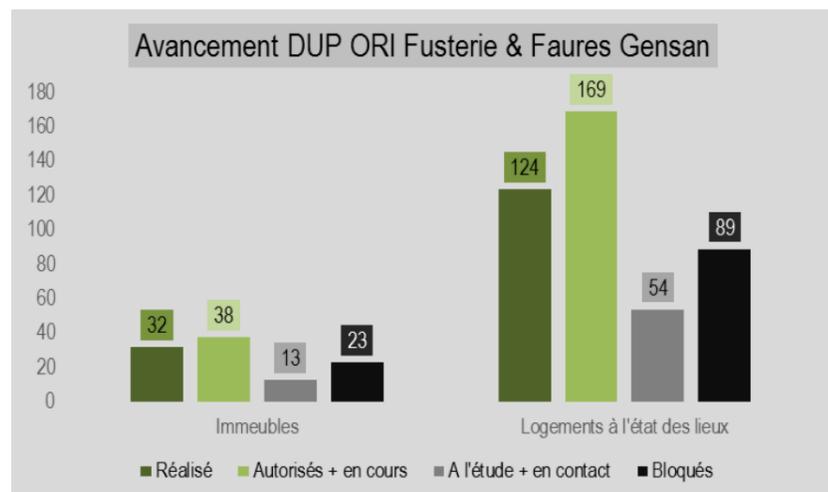
La DUP concerne 106 immeubles regroupant 427 logements (au cadastre), dont 30 soit 7%, étaient occupés par leur propriétaire à la date de la DUP.

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

Les DUP sur les ilots Fusterie et Faures Gensan ont été notifiées fin 2013 et le délai de réalisation des travaux a échu fin 2017.

Une prorogation de la DUP (échéance en 2018) a été sollicitée fin 2017 afin de permettre de mener à leur terme les travaux qui restent à réaliser ; sa date d'expiration a été de ce fait reportée au 7 juin 2023.



- Au 31/12/2017, dans **70 immeubles** soit **64 %** des immeubles objets d'une obligation de travaux, les travaux ont été menés à bien, étaient en cours de réalisation ou avaient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

- En revanche, **23 immeubles**, soit 1 sur 5, restaient dans une **situation de blocage**. Une procédure d'acquisition par expropriation est enclenchée sur 4 de ces immeubles.

Les autres feront l'objet d'une campagne de relance en 2018 avant décision sur une éventuelle procédure d'acquisition.

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.

Le Jardin des Faures a été livré à la Ville de Bordeaux au 2d semestre 2016 et fait l'objet d'un processus de concertation avec habitants et acteurs associatifs, scolaires... du quartier pour définir les activités qui y seront menées, leurs modalités d'animation et de gestion.

L'immeuble du 75 rue des Faures a été acquis définitivement en 2017. Les consultations nécessaires à la désignation des intervenants techniques aux études préalables à sa démolition ont été réalisées à l'automne de sorte que les études soient réalisées durant l'année 2018.

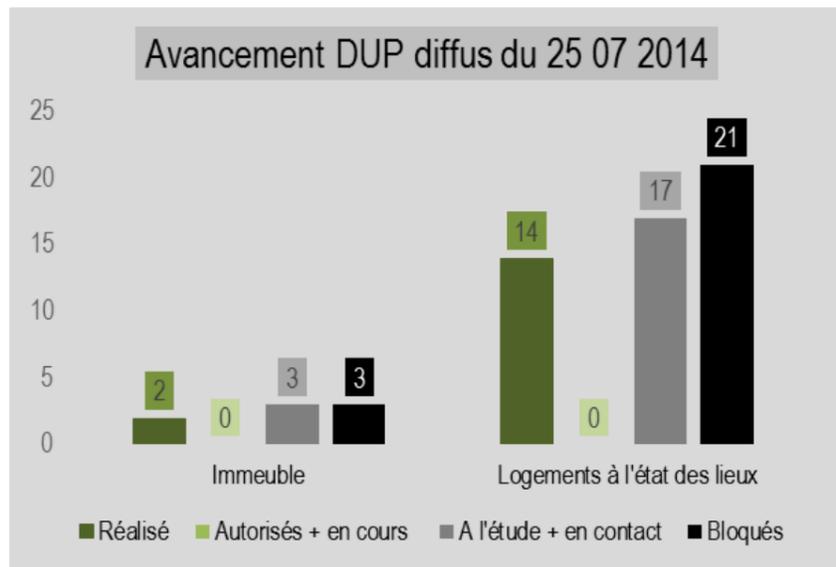
b) ORI à l'immeuble sur Saint Michel/Sainte Croix et Marne Yser

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, mais les propriétaires avaient été informés du programme de travaux largement en amont de la procédure et certains avaient engagé les travaux.



Les travaux sont achevés dans 2 immeubles, soit 25%.

3 immeubles sont en cours d'étude avec un dépôt de permis de construire prévu en 2018 ; ils s'agit de 3 immeubles acquis par InCité et revendus à des opérateurs sous cahier des charges.

3 immeubles sont en situation de blocage : 2 font l'objet d'une procédure d'acquisition par InCité, le 3^{ème} fait l'objet d'un litige avec les acquéreurs sur la réalisation des travaux.

A terme, le programme global sur ces 8 immeubles sera de 33 logements, dont 6 conventionnés par leur propriétaire et 11 logements sociaux publics.

c) Etudes pré opérationnelles d'ORI

A l'issue des études préalables menées en 2016, il a été décidé de poursuivre la mise au point d'un programme de travaux obligatoires pour 10 immeubles comportant 64 logements au cadastre mais 89 à l'état des lieux.

8 de ces immeubles sont situés dans le quartier Marne Yser, 1 à Saint Michel et 1 à Saint Eloi.

L'année 2017 a permis de finaliser les programmes de travaux et de rencontrer individuellement les propriétaires et copropriétaires concernés pour les informer.

Le dossier de DUP sera déposé en 2018.

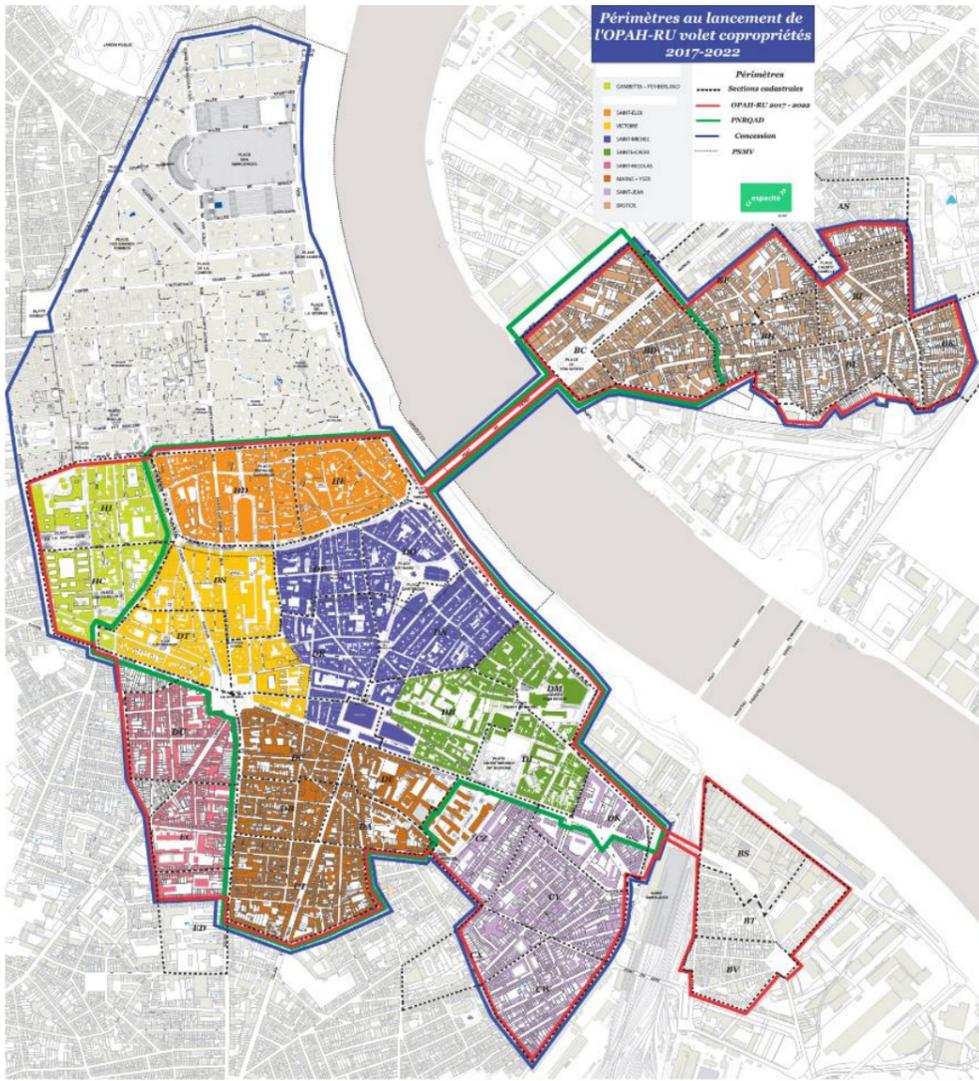
3. Aides à l'amélioration

La convention d'OPAH RU HM 2011/2016 est arrivée à son terme en octobre 2016.

Bordeaux Métropole a organisé une mise en concurrence d'opérateurs sur une nouvelle OPAH 2017/2022 en janvier 2017.

InCité a fait acte de candidature et élaboré une offre, et a été retenue comme animateur au terme de cette consultation.

La notification du marché est intervenue en le 29/03/2017.



Le périmètre a été élargi aux secteurs :

- Sud Gambetta - République
- Saint-Nicolas
- Saint-Jean – Belcier
- Bastide

Les **objectifs** fixés pour les 5 années sont les suivants :

LOCATIF

Loyer intermédiaire
25

Loyer social
150

Loyer très social
75

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Modestes
60

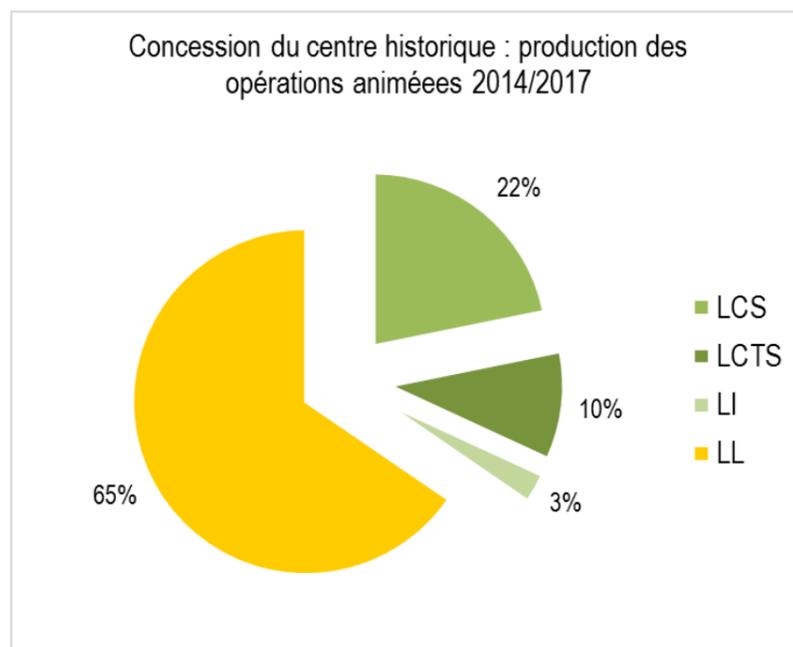
Très Modestes
90

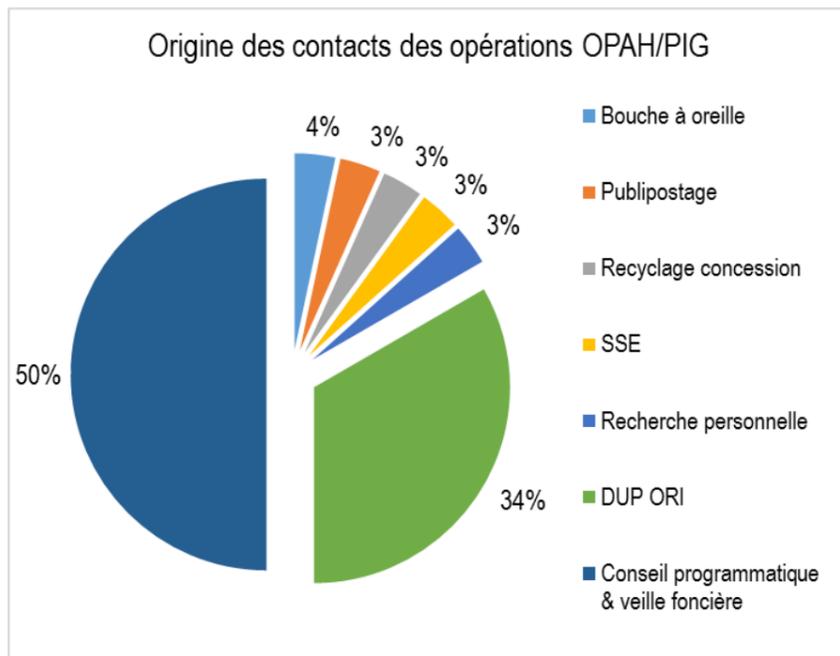
10 COPROPRIETES DEGRADEES

Sur le périmètre de la concession qui n'est pas couvert par l'OPAH, le PIG est venu soutenir la production de logements conventionnés et l'aide aux propriétaires occupants.

En cumul sur la période de 06/2014 au 31/12/2017, les opérations animées (OPAH+PIG) ont concouru à la production de 329 logements réhabilités sur le périmètre de la concession, dont 298 locatifs répartis de la manière suivante :

Loyers libres	195
Loyers intermédiaires	8
Loyers sociaux	65
Loyers très sociaux	30
} 103 35 %	





Origine des dossiers

(Bailleurs et occupants confondus)

Près de 90% des dossiers qui ont fait l'objet d'un conventionnement l'ont été grâce aux outils mis en place dans le cadre de la concession, au premier rang des quels se trouvent :

- Le Conseil programmatique
- La veille foncière dans le cadre du DPU

Cependant, en 2017, un outil essentiel est venu faire levier sur le conventionnement : l'obligation intégrée au PLU de conventionner 1/3 des logements dans tout immeuble réhabilité comptant 3 logements et +.

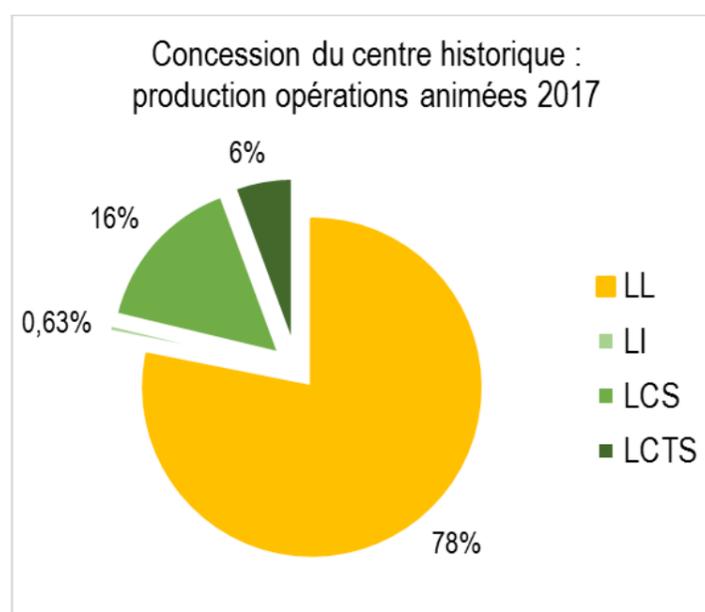
La mise en œuvre de cette nouvelle règle dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme doit permettre d'améliorer significativement la mixité des programmes. Un premier bilan pourra être établi à fin 2018.

a) Activité 2017 dans le cadre des OPAH(s) et du PIG :

◆ Locatif (dossiers agréés):

Répartition des loyers dans les immeubles ayant fait l'objet d'un conventionnement en 2017 :

2017	LL	LI	LCS	LCTS
Périmètre concession	125	1	25	9



Particularité de 2017, le conventionnement a été négocié sur une opération de taille importante : 10 logements sur 84 au total, alors que le montage avait déjà été finalisé par le promoteur qui prévoyait 100% de loyer libre. Cette négociation a permis une production conséquente mais à hauteur de 12% du programme, ce qui vient « dégrader » le rapport global loyers encadrés/ loyers libres au regard des années précédentes.

Hormis cet épiphénomène, le constat est inchangé par rapport aux années précédentes :

- 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

Pour exemple, comparatif de loyers de logements réhabilités mis en location en 2017/2018, à typologie identique :

	Loyer libre	Loyer conventionné social
T1 28 m2	495 €	150 €
T3 68.5 m2	940 €	436 €

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 locatifs conventionnés en 2006 à 5 275 en 2016 et à **4 153 en 2017**, avec une chute libre entre 2009 et 2011, de 37 700 à 10 000 environ.

Cette baisse est notamment due à la priorité donnée par l'ANAH à l'aide aux propriétaires occupants.

◆ Propriétaires occupants (dossiers agréés) :

28 propriétaires occupants, dont 7 sous obligation de travaux ont été éligibles aux aides OPAH et PIG entre 2014 et 2017.

Ce nombre reste faible sur le centre historique, du fait de la très faible part de propriétaires occupants ainsi que de leur niveau de ressources, souvent largement supérieurs aux plafonds d'éligibilité.

C. Recyclage foncier

RECYCLAGE FONCIER		OBJECTIFS		REALISE	%	PROMESSE DE VENTE	%	AVANCEMENT GLOBAL	%
LOGEMENTS		354		117	33%	16	5%	133	38%
Logements locatifs		317		101	32%	16	5%	117	37%
	Logements sociaux publics	195		82	42%	12	6%	94	48%
	Logements locatifs privés	122		19	16%	4	3%	23	19%
	Logements locatifs privés conventionnés	44		8	18%	3	7%	11	25%
	Logements locatifs privés libres	78		11	14%	5	6%	16	21%
Accession à la propriété		37		16	43%	0	0%	16	43%
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS		43 u	3 207 m2	16 u	37%	0 u	0%	16 u	37%
				2 104 m2		0 m2		2 104 m2	66%
	Activité économique remise sur le marché	35 u		10 u	29%		0%	10 u	29%
			2 063 m2	1 099 m2	53%		0%	1 099 m2	53%
	Activité économique locaux loués	6 u		4 u	67%		0%	4 u	67%
			603 m2	464 m2	77%		0%	464 m2	77%
	Equipements	2 u		2 u				2 u	
			541 m2	541 m2				541 m2	
BICYCLETTERIES		3 u		1 u	33%	0 u	0%	1 u	33%
			196 m2	56 m2	0 m2			56 m2	29%

1. Action foncière

Les conditions d'acquisition sur le marché pèsent plus que jamais sur la réalisation des opérations de recyclage. (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 : ainsi, si l'on ne tient pas compte du stock transféré depuis la première concession en 2014, seul 30% du programme d'acquisition prévu sur la période 2014/2017 a pu être réalisé.

Le choix a en effet été fait de se tenir au plus près des prix d'acquisition prévus au budget prévisionnel initial, quitte à acheter moins d'immeubles que prévu.

Le niveau de prix auquel se maintient le marché, conjugué aux volumes de travaux nécessaires, constitue donc un véritable handicap dans la production de logements sociaux ou en accession à prix maîtrisé.

2. Droit de préemption urbain

Sur 2 022 DIA déposées dans l'année 2017, 14 ont fait l'objet d'une décision de préemption, soit un **taux de préemption 0.69 %** dans le périmètre de la concession.

Compte tenu du niveau de prix pratiqué, seule 1 préemption s'est faite au prix, les autres se sont faites à des prix inférieurs à la DIA.

Dans 2 autres dossiers, un accord négocié a été trouvé avec le vendeur ; enfin, 2 immeubles seront acquis en 2018 après fixation du prix par le juge.

7 décisions de préemption ont donné lieu à abandon, soit à l'initiative du vendeur (3), soit à celle d'InCité (4).

ANNEE	TOTAL DIA	DECISIONS DE PREEMPTION	% des DIA	PREMPTION AU PRIX	% des PREEMPTIONS
2d semestre 2014	672	5	0,74%	0	0%
CUMUL 31/12/2014	672	5	0,74%	0	0%
2015	1 805	16	0,89%	3	19%
CUMUL 31/12/2015	2 477	21	0,85%	3	14%
2016	2 075	7	0,34%	4	57%
CUMUL 31/12/2016	4 552	28	0,62%	7	25%
2017	2 022	14	0,69%	1	7%
CUMUL 31/12/2017	6 574	42	0,64%	8	19%

3. Acquisitions foncières

Acquisitions en 2017

8 immeubles ont été acquis dans l'année, pour un montant global de 1 581 080 €.

Ils permettront la production de 4 logements et 2 locaux tertiaires et 2 locaux destinés à accueillir des activités de service d'intérêt général : 1 bicycletterie, des locaux d'artiste.

2 entre eux sont destinés à la démolition : l'un dans le cadre d'un curetage de cœur de parcelle, l'autre pour la création d'une voirie publique. L'ensemble des locaux acquis sont vacants.

Sur les 8 immeubles acquis :

- 4 l'ont été à l'amiable
- 3 à l'issue d'une négociation dans le cadre du DPU
- 1 par expropriation suite à Déclaration d'utilité publique sur projet : percement de voirie entre rue des Faures et impasse Mauriac.

N° voie	Voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits	Surface logements produite	Surface activités écos/éqpt produite
75 rue	Faures		Démolition	0	0		
37 rue	Bigot		Accession	1	0	73	
39 rue	Bigot		Accession	1	0	80	
73 rue	Rousselle		Equipement public	0	1		190
5 cours	Yser		Activité économique	0	1	0	112
9 rue	Renière		Equipement public	1	1	49	272,5
64 rue	Faures		Démolition	0	0	0	0
21 rue	Loup		Activité économique	0	1		238

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

LES ACQUISITIONS FONCIERES inclus stock transféré	Avancement cumulé	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
	Au 31 12 2017		
Acquisitions logements	178	59%	55%
Logement social	118	74%	71%
Accession à la propriété	12	33%	32%
Locatif privé à réhabiliter	48	44%	41%
dont Locatif privé sans travaux VIR			
Acquisitions activités écos & autres	3 430 m2	118%	116%
Commerces & activités écos	3 240 m2	119%	117%
Locaux résidentiels	190 m2	95%	95%

(*) % du prévisionnel de la période = avancement rapporté aux prévisions sur la période 2014/2017 – avancement global en % = avancement au regard du prévisionnel de la concession 2014/2020

4. Cessions

En 2017, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 2 820 632 €, correspondant à la production suivante :

a) 31 logements

- 1 logement en accession à la propriété dans un immeuble réhabilité par InCité
- 2 logements destinés à du locatif privé
- 28 logements destinés à une acquisition amélioration en PLUS/PLAi par un bailleur social

Adresse	Destination	Logements	Locaux
1&3 rue Bouquière	Locatif social	9	1
15 rue Lalande	Accession	1	0
13 rue Nerigean	Locatif social	3	0
138 cours Somme	Locatif social	6	1
43 cours Victor Hugo	Locatif social	6	1
30/32 rue Nerigean	Locatif social	4	0
30 rue Maubec	Locatif privé	2	1

b) Autres locaux

Adresse	Destination	Surface
15 rue Lalande	Activité économique	40
6 cours Marne	Activité économique	642

Adresse	Destination	
66 rue Faures	Equipement public	Terrain nu/ Jardin des Faures
68 rue Faures	Equipement public	
22 rue Menuts	Equipement public	
2 rue Saint Benoit	Parking	

c) Cumul des biens recyclés depuis 2014 :

LES VENTES	Avancement cumulé	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
	Au 31 12 2017		
Ventes immeubles logements	117	64%	40%
Logement social	82	106%	45%
Accession à la propriété	16	48%	70%
Locatif privé à réhabiliter	19	31%	21%
Locatif privé sans travaux VIR			
Ventes activités écos & autres	2 104 m2		61%
Commerces & activités écos	1 563 m2		68%
Autres locaux	541 m2		58%
Locaux résidentiels	0 m2		0%

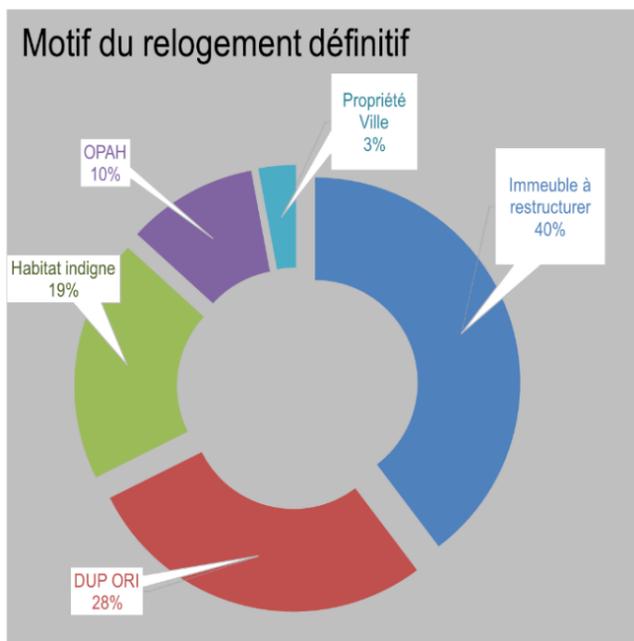
d) Stock de biens à recycler constitué à fin 2017

Destination	Nombre logements	Nombre locaux activité économique & équipement	Surface locaux activité économique & équipement
Logement en accession à la propriété	10		
Logement locatif privé	52	5	489 m2
Logement social public	47	6	565 m2
Autres logements (lié à équipement)	4		
Locaux économiques		3	574 m2
Équipement public		6	821 m2
Total	113	20	2 449 m2

D. Relogement et accompagnement social

Au 31 12 2017, 68 ménages ont été relogés définitivement, dont 15 sur l'année 2017.

1. Motif du relogement :



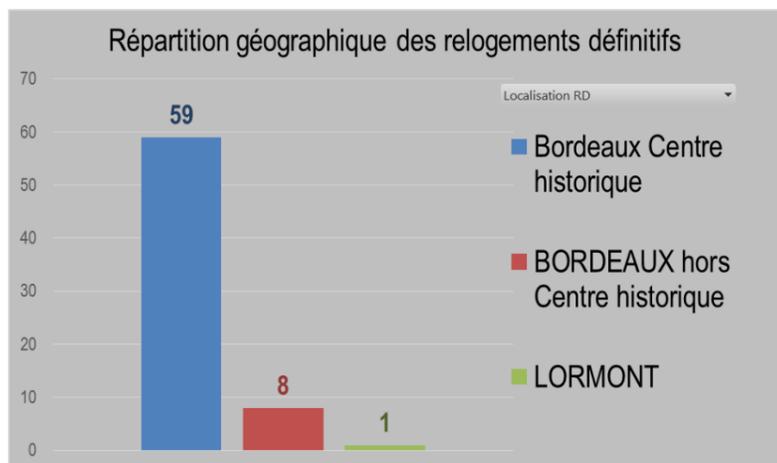
59% des relogements sont motivés par l'état de **dégradation de l'immeuble** dans lequel le locataire réside

(= immeubles acquis par InCité pour restructuration lourde + habitat indigne)

38% du fait de **travaux d'amélioration engagés par le propriétaire** (= OPAH + ORI)

2. Lieu et parc de relogement :

a) Localisation géographique des relogements définitifs

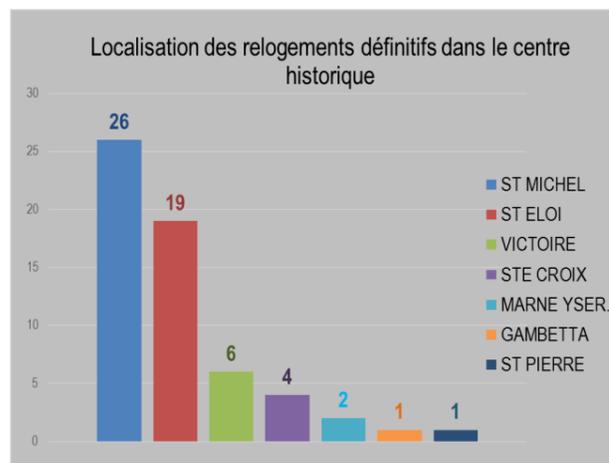


Depuis 2014 :

87 % des relogements définitifs sont réalisés dans le **centre historique**

12 % sur d'autres quartiers de Bordeaux

1% hors Bordeaux

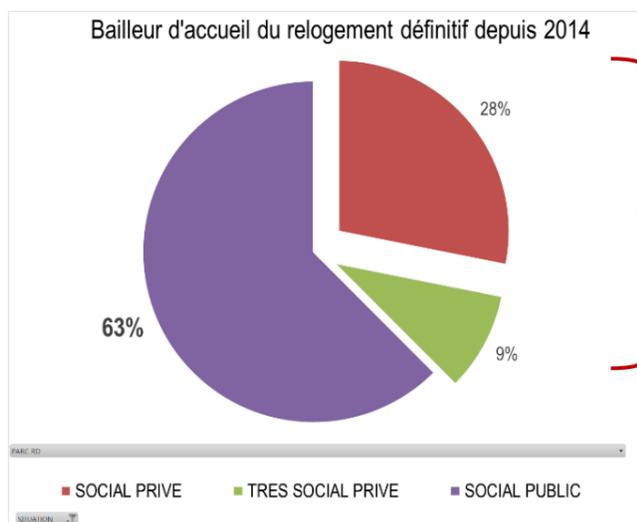


Depuis 2014 :

+ des 3/4 des relogements définitifs réalisés dans le centre historique le sont sur les quartiers

Saint Michel et Saint Eloi

b) Parc d'accueil du relogement définitif



37%

dans le parc privé

En 2017

Les livraisons d'opérations de **logement social public** du PNRQAD ont permis d'accueillir **11** ménages

L'OPAH a permis d'en accueillir **6** en **loyer très social**

V. Perspectives pour 2018

Sur le secteur Marne Yser, au terme des visites d'immeubles préalables à une demande de DUP ORI, une demande de DUP sera déposée avec pour objectif une enquête publique sur le 2d semestre.

En 2018 sont prévues les ventes de 6 immeubles représentant une production de 20 logements et 225 m2 de locaux d'activité, ainsi que la cession à Bordeaux Métropole de la bicycletterie du 49 rue Bouquière, mise en service depuis 2009.

L'objectif est également de lancer la commercialisation et/ou de finaliser la programmation de 15 immeubles représentant 56 logements et près de 1 000 m2 de surfaces destinées à des activités économiques.

Le PRQAD va être prorogé de 3 ans : l'année 2018 devrait permettre d'aboutir sur la programmation et le recyclage d'immeubles, et l'enjeu sera de pouvoir continuer à acquérir pour renouveler ce stock, à l'appui d'une action renforcée et coordonnée contre l'habitat indigne.

En 2018, le contenu de la programmation de 3 nouveaux équipements publics sera à valider avec la collectivité permettant ainsi d'engager les études de projet techniques:

- 1 bicycletterie rue de la Rousselle,
- 1 bicycletterie et des locaux de collecte rue Leupold
- 1 équipement à vocation culturelle rue Renière

Néanmoins, tant le calendrier des opérations de restauration immobilière que celui du recyclage mettent en évidence que les objectifs programmatiques devront être réinterrogés au regard du calendrier 2020. Une vingtaine de biens déjà acquis ou dont l'acquisition est programmée d'ici 2020 ne pourront être recyclés avant l'échéance. Il sera nécessaire courant 2018 d'identifier précisément ce stock et les conditions de recyclage.

ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL :

A. Subventions

1. Subventions perçues

Bordeaux Métropole	PRQAD	13 rue Nerigean	22 866.00
Bordeaux Métropole	PRQAD	1/3 rue Bouquière	68 598.00
Bordeaux Métropole	PRQAD	30/32 rue Nerigean	30 488.00
ANRU	PRQAD	13 rue Nerigean	37 235.69
ANRU	PRQAD	30/32 rue Nerigean	48 674.97

2. Subventions appelées au 31 12 2017 mais restant à percevoir

ANRU	PRQAD	1/3 rue Bouquière	225 000.00
------	-------	-------------------	------------

B. Détail des réalisations au 31 12 2017

1. RECETTES

Compte prévisionnel des recettes	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	Avancement cumulé
	2014	2015	2016	2017	ENGAGEMENTS FINANCIERS
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	42 mois
Ventes immeubles logements	1 590 475	2 385 797	2 932 727	1 799 666	8 708 665
Logement social	747 100	677 500	330 600	1 315 450	3 070 650
Accession à la propriété		1 308 297	2 124 866	219 216	3 652 379
Locatif privé à réhabiliter	843 375	400 000	477 261	265 000	1 985 636
Locatif privé sans travaux VIR			0	0	
Ventes activités écos & autres	0	1 047 285	0	1 020 966	2 068 251
Commerces & activités écos			0	1 020 966	1 020 966
Autres locaux		1 047 285	0	0	1 047 285
Locaux résidentiels			0	0	0
Stationnements	42 000	449 770	173 451	21 000	686 221
Gestion temporaire	128 822	211 625	235 789	197 052	773 288
Logements	73 043	115 344	120 074	85 729	394 190
Commerces	47 327	76 374	99 987	97 109	320 796
Autres Produits	8 452	19 908	15 728	14 214	58 303
Subventions	0	912 352	1 117 042	207 863	2 237 256
ANRU PNRQAD		858 998	945 578	85 911	1 920 974
METROPOLE PNRQAD		53 354	171 464	121 952	316 282
Autres subventions		0	0	0	
Participation au bilan Ville de Bordeaux	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	7 800 000
Participation au bilan Bordeaux Métropole			1 500 000	500 000	2 000 000
Produits financiers	5 884	2 893	4 501	3 685	16 963
TOTAL PRODUITS HT	5 967 181	6 209 722	7 163 510	4 950 232	24 290 645

2. DEPENSES

Compte prévisionnel des dépenses	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	Avancement cumulé
	2014	2015	2016	2017	ENGAGEMENTS FINANCIERS
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
Etudes pré opérationnelles	16 464	22 403	49 640	9 014	97 522
AMO programmations/DUP/travaux	16		9 341	7 400	16 758
Assistance foncière & procédures	10 198	17 403	1 899	114	29 614
Assistance juridique	6 250	5 000	38 400	1 500	51 150
Diagnostics techniques			0		0
Acquisitions foncières	15 005 813	1 745 982	3 266 320	1 716 731	21 734 847
Logement social	7 805 852	40 000	937 801		8 783 653
Accession à la propriété	1 670 922	0	200 000	325 400	2 196 322
Locatif privé à réhabiliter	3 627 712	1 547 800	1 067 900		6 243 412
Activités écos & autres	1 357 207	0	911 351	500 000	2 768 558
Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...)	49 225	40 000	0	765 680	854 905
Frais d'acquisition	494 895	118 182	149 268	125 651	887 997
Relogement, accompagnement social	88 760	45 546	46 326	43 269	223 901
Déménagements, équipements, frais directs	88 760	45 546	46 326	16 157	196 788
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)			0	27 112	27 112
Gestion intercalaire	1 690 358	326 241	280 142	408 463	2 705 204
Protection patrimoine, surveillance	273 989	79 907	62 912	116 561	533 369
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 374 022	237 962	211 756	287 685	2 111 426
Charges de copropriété	42 347	8 372	5 474	4 216	60 410
Travaux	1 997 845	2 045 960	757 133	125 078	4 926 016
Travaux démolition, mise en état & aménagement	354 805	199 580	86 630	-1 370	639 644
Travaux réhabilitation logements	1 191 457	1 610 085	460 637	42 217	3 304 396
Travaux réhabilitation commerces			0		0
Honoraires techniques	451 584	236 295	209 241	79 967	977 086
Frais de commercialisation	0	0	625	4 264	4 889
Communication	34 325	11 591	0	28 450	74 367
Divers		6 292	2 641	12 250	21 183
Rémunération concessionnaire	462 500	952 750	981 333	1 010 772	3 407 354
Part forfaitaire	462 500	746 750	769 153	792 227	2 770 630
Part variable	0	206 000	212 180	218 545	636 725
Forfait clôture opération					0
Frais financiers	166 465	271 163	251 264	222 501	911 393
TOTAL CHARGES HT	19 462 530	5 427 929	5 634 799	3 576 528	34 101 787
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-13 495 349	781 793	1 528 711	1 373 703	-9 811 142

C. Comparatif réalisé /prévisionnel

	ENGAGEMENTS FINANCIERS	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
	42 mois		
Ventes immeubles logements	8 708 665	47%	27%
Logement social	3 070 650	98%	52%
Accession à la propriété	3 652 379	54%	43%
Locatif privé à réhabiliter	1 985 636	34%	11%
<i>Locatif privé sans travaux VIR</i>			
Ventes activités écos & autres	2 068 251	159%	52%
Commerces & activités écos	1 020 966	559%	42%
Autres locaux	1 047 285	93%	93%
Locaux résidentiels	0		0%
Stationnements	686 221		
Gestion temporaire	773 288	172%	87%
Logements	394 190	129%	81%
Commerces	320 796	222%	79%
Autres Produits	58 303		
Subventions	2 237 256	120%	73%
ANRU PNRQAD	1 890 486	142%	85%
METROPOLE PNRQAD	346 770	66%	40%
Autres subventions			
Participation au bilan Ville de Bordeaux	7 800 000	100%	76%
Participation au bilan Bordeaux Métropole	2 000 000	100%	67%
Produits financiers	16 963	57%	25%
TOTAL PRODUITS HT	24 290 645	76%	46%

	ENGAGEMENTS FINANCIERS	% du prévisionnel de la période	avancement global en %	
Etudes pré opérationnelles	97 522	37%	23%	
AMO programmations/DUP/travaux	16 758	18%	11%	
Assistance foncière & procédures	29 614	40%	25%	
Assistance juridique	51 150	139%	86%	
Diagnostics techniques	0	0%	0%	
Acquisitions foncières	21 734 847	75%	70%	
Logement social	8 783 653	79%	74%	} 61 %
Accession à la propriété	2 196 322	38%	37%	
Locatif privé à réhabiliter	6 243 412	64%	60%	} 166 %
Activités écos & autres	2 768 558	214%	194%	
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	854 905	114%	114%	
Frais d'acquisition	887 997	177%	160%	
Relogement, accompagnement social	223 901	92%	66%	
Déménagements, équipements, frais directs	196 788	100%	74%	
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	27 112	58%	35%	
Gestion intercalaire	2 705 204	366%	238%	
Protection patrimoine, surveillance	533 369	579%	357%	
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	2 111 426	388%	258%	
Charges de copropriété	60 410	59%	36%	
Travaux	4 926 016	65%	50%	
Travaux démolition, mise en état & aménagement	639 644	76%	54%	
Travaux réhabilitation logements	3 304 396	63%	51%	
Travaux réhabilitation commerces	0	0%	0%	
Honoraires techniques	977 086	99%	74%	
Frais de commercialisation	4 889	3%	2%	
Communication	74 367	45%	25%	
Divers	21 183	19%	10%	
Rémunération concessionnaire	3 407 354	99%	55%	
Part forfaitaire	2 770 630	100%	57%	
Part variable	636 725	94%	50%	
Forfait clôture opération	0			
Frais financiers	911 393	91%	61%	
TOTAL CHARGES HT	34 101 787	79%	64%	

D. Acquisitions de l'exercice 2017

N° voie	Voie	Nom de voie	Montant acquisition
75 rue		Faures	207 680
37 rue		Bigot	55 000
39 rue		Bigot	270 400
73 rue		Rousselle	265 000
5 cours		Yser	150 000
9 rue		Renière	247 000
64 rue		Faures	36 000
21 rue		Loup	350 000

E. Ventes de l'exercice 2017

N° voie	Voie	Nom de voie	Destination	Prix de vente HT
1&3 rue		Bouquière	Locatif social	450 000
66 rue		Faures	Equipement public	0
15 rue		Lalande	Accession	219 216
15 rue		Lalande	Activité économique	106 395
13 rue		Nerigean	Locatif social	93 000
138 cours		Somme	Locatif social	348 000
43 cours		Victor Hugo	Locatif social	325 000
30/32 rue		Nerigean	Locatif social	99 450
68 rue		Faures	Equipement public	0
22 rue		Menuts	Equipement public	0
6 cours		Marne	Activité économique	914 571
64 rue		Faures	Démolition	1
68 rue		Faures	Equipement public	0
30 rue		Maubec	Locatif privé	265 000
2 rue		Saint Benoit	Parking	21 000

D-2018/584
Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (A'urba)-
Subvention de la ville de bordeaux 2018 - Décision -
Autorisation

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

Mesdames, Messieurs,

Créée en 1969, l'Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine (A'urba), est une association loi 1901. C'est l'outil stratégique de développement des territoires bordelais, girondins et aquitains. Par ses diagnostics, ses réflexions prospectives, ses démarches de projets, elle travaille à toutes les échelles, du quartier jusqu'aux systèmes métropolitains. L'agence éclaire les responsables locaux dans la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets et de leurs politiques publiques.

Ses membres, dont la Ville de Bordeaux, sont des personnes morales ayant des compétences ou des implications en matière d'aménagement ou d'urbanisme.

Un partenariat quinquennal matérialisé par une convention cadre

Une convention cadre pour la période 2016-2020 a été votée par délibération n° D - 2016/178 du 2 mai 2016.

Les principaux sujets d'intérêt retenus par la Ville de Bordeaux dans le projet d'agence pour la période 2016-2020 concernent :

- les nouvelles géographies des territoires,
- les stratégies métropolitaines transversales,
- les innovations méthodologiques, innovations de projet, capitalisation méthodologique et expertise
- les intelligences territoriales.

Programme de travail 2018

Au vu du programme de travail proposé par l'a-urba pour l'année 2018, la Ville de Bordeaux marque un intérêt particulier aux actions suivantes :

Nouvelles géographies du territoire : Boulevards – suite des réflexions. Une exposition est prévue afin de partager les enjeux et la réflexion prospective sur les boulevards.

Stratégies métropolitaines transversales :

- Métropole de la qualité de vie - Ginko.
- Métropole inclusive - Vieillir en Ville et dans son quartier. Bordeaux Euratlantique.

Le détail de ces actions figure en annexe à la délibération.

Innovations méthodologiques – innovation de projet

- Recherche et développement
- Territoires quotidiens, territoires de projets

Intelligences territoriales : Outil d'observation de la programmation urbaine et travaux des observatoires (habitat et modes de vie, activité économique et emploi, mobilités, conférences partenariales de l'immobilier...).

Subvention 2018

Compte tenu du programme de travail 2018, il est proposé d'attribuer à l'A-urba une subvention de fonctionnement de 57 000 € pour un montant de dépenses prévisionnelles de 6 235 290 €.

Conformément à la délibération du Conseil municipal n°2017-504 du 18 décembre 2017 et afin de faciliter le fonctionnement de plusieurs organismes dans l'attente du vote du Budget primitif la ville de Bordeaux, un acompte provisionnel de 45 000 € a fait l'objet d'un versement en début d'exercice 2018.

Sur la base de la présentation de l'ensemble de ce programme de travail 2018, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- ✓ verser à l'A'urba une subvention de fonctionnement de 57 000 € (étant entendu qu'un premier acompte de 45 000 € a été versé en début d'exercice 2018)
- ✓ imputer la dépense sur le budget principal de la ville de Bordeaux de l'exercice en cours (chapitre 65, article 6574, fonction 72)
- ✓ signer la convention financière 2018 ci annexée.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Madame TOUTON, rapidement.

MME TOUTON

Une délibération habituelle. Nous avons voté cette subvention à l'Agence d'urbanisme et il vous est donc demandé de bien vouloir valider la convention qui va avec le programme de travail de l'Agence d'urbanisme.

M. le MAIRE

Monsieur JAY ?

M. JAY

Je propose de faire l'économie de cette dépense. Voilà. Les élus, les fonctionnaires sont assez compétents, je pense, pour apporter une expertise sur ces questions d'urbanisme.

M. le MAIRE

Ah oui, cela, c'est vraiment tout à fait nouveau. Nous pouvons nous priver d'une agence d'urbanisme dans une agglomération comme la nôtre. Cela va être un progrès formidable dans la mise en œuvre de nos politiques. Là encore, c'est une économie stupide, permettez-moi de vous le dire.

Sur cette délibération, qui vote contre ? Qui s'abstient ? On va avoir un vrai florilège bientôt.

Ensuite, dernière délégation.

MME MIGLIORE

Délégation de Madame Maribel BERNARD. Délibération 590 : « Ouvertures dominicales des commerces pour l'année 2019 ».

CONVENTION ANNUELLE
ANNEE 2018

ENTRE :

La Ville de Bordeaux,

Représentée par son Maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du

D'une part,

ET :

L'AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE,

Association régie par la loi 1901, représentée par sa Présidente, Madame Véronique Ferreira, dûment habilitée par délibération de son Conseil d'administration, domiciliée à Bordeaux, Hangar G2 – Bassin à flot n°1 Quai Armand Lalande – BP 71.

D'autre part

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

L'a-urba et la Ville de Bordeaux ont signé le 17 mai 2016 une convention cadre ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville de Bordeaux entend apporter un concours en moyens financiers aux activités menées par l'a-urba au profit de ses membres.

La présente convention a pour objet d'identifier les prises d'intérêt de la Ville de Bordeaux au programme partenarial de l'agence et de définir le montant de la subvention de fonctionnement à l'a-urba au titre de l'année 2018.

ARTICLE 2 – INTERETS PARTICULIERS

Au vu du programme de travail proposé par l'a-urba pour l'année 2018, la Ville de Bordeaux marque un intérêt particulier aux actions suivantes :

Nouvelles géographies du territoire

- *Boulevards – suite des réflexions. Une exposition est prévue afin de partager les enjeux et la réflexion prospective sur les boulevards.*

Stratégies métropolitaines transversales

- *Métropole de la qualité de vie - Ginko.*
- *Métropole inclusive - Vieillir en ville et dans son quartier. Bordeaux Euratlantique.*

Innovations méthodologiques – innovation de projet

- *Recherche et développement*
- *Territoires quotidiens, territoires de projets*

Intelligences territoriales

- *Outil d'observation de la programmation urbaine et travaux des observatoires (habitat et modes de vie, activité économique et emploi, mobilités, conférences partenariales de l'immobilier...).*

ARTICLE 3 – MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour l'année 2018, la Ville de Bordeaux a décidé d'attribuer une subvention de fonctionnement d'un montant de 57 000 €.

ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT

La subvention sera versée en trois tranches au compte de l'a-urba :

Crédit Coopératif

Code banque : 42559

Code guichet : 10000

Compte numéro : 08011604559

Clé RIB : 32

La ville de Bordeaux procédera au paiement de la subvention en deux acomptes :

- **un premier acompte, soit 45 000 €**

Le premier acompte de 45 000 € correspond à un acompte provisionnel conformément à la délibération du Conseil municipal n°2017-504 du 18 décembre 2017 et afin de faciliter le fonctionnement de plusieurs organismes dans l'attente du vote du Budget primitif la ville de Bordeaux.

Ce premier acompte a été versé à l'A'Urba en début d'exercice 2018.

- **Le solde, soit 12 000 €**

Le solde de la subvention, soit 12 000 € sera versé à la signature de la présente convention.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la seule année **2018**. Elle prendra fin dès le règlement du solde.

ARTICLE 6 – CONTENTIEUX

Les parties conviennent que tout litige, pouvant naître de la présente convention sera déféré auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en trois exemplaires, le2018

La Présidente de l'a-urba
Véronique Ferreira

Le Maire de la Ville de Bordeaux
Monsieur Alain Juppé



FICHE PROJET

180046 - Territoire de projet – Bordeaux - 2018

Ginko

L'a-urba a une longue tradition de travail à double échelle, celle de la métropole et celle des communes qui en font partie.

L'échelle communale permet une territorialisation des stratégies élaborées à l'échelle métropolitaine en mettant en évidence les conditions nécessaires pour les rendre opérationnelles. Elle offre également la possibilité de tester des démarches innovantes de projet urbain pouvant alimenter les stratégies territoriales et nourrir d'autres projets.

Le travail avec les communes permet, enfin, une articulation avec une échelle infra-communale : des quartiers sont ainsi des terrains d'analyses d'enjeux spécifiques, décryptés dans le cadre d'études ciblées privilégiant des approches méthodologiques ad hoc.

En 2018, l'a-urba travaille avec la Ville de Bordeaux sur la qualité de vie dans le quartier de GINKO.

L'étude réalisée par l'agence a pour objectif de recueillir, auprès de habitants et des gestionnaires du quartier, des observations, avis et ressentis tant sur la conception et la réalisation mais aussi sur la façon de vivre le quartier. Grâce à des méthodologies innovantes, l'étude permet une meilleure connaissance et appréciation du niveau de satisfaction des habitants et des acteurs, et tire des enseignements utiles pour les quartiers en cours ou à venir.



Objectifs et résultats attendus

Ginko, une opération pilote ?

L'opération « Ginko » est un des premiers grands quartiers nouveaux à avoir été réalisé et livré, qui s'inscrit dans les objectifs de recentrage de l'agglomération bordelaise et de valorisation foncière d'espaces déjà aménagés en tout ou partie. Cette nouvelle phase de l'urbanisme bordelais est marquée par la recherche d'innovations en termes de composition de la ville, d'espaces publics et d'architectures mais aussi de modes de vie et de fabrication du projet urbain. Or les critiques relayées par la presse témoignent d'un décalage entre le ressenti de certains habitants et les intentions initiales portées par le projet. Il semble donc important de décrypter ces messages apparemment contradictoires.

En phase opérationnelle depuis 6 ans l'aménagement du quartier Ginko connaît ses dernières étapes de construction. Habité depuis 2012, pourvu de plusieurs équipements publics, commerces et services, desservi par le tramway depuis 2014, c'est un quartier en devenir avec un tissu social encore neuf. Il peut donc avoir une valeur d'exemple pour les quartiers à venir en tirant des éléments recueillis auprès des habitants mais aussi des gestionnaires de ce site ce qui peut être reproduit ailleurs, ce qui pourrait être amélioré et éventuellement ce qui doit être corrigé. Ces enseignements ne se limitent pas aux étapes de conception et de réalisation mais également aux phases de mise en service et de gestion quotidienne, souvent impensées dans le cadre du projet urbain.

Ginko, du quartier en projet au quartier vécu

Pour ce faire, il paraît opportun de disposer d'une meilleure connaissance sociale et démographique du quartier et d'une première appréciation du niveau de satisfaction des habitants, notamment sur les éléments de leur cadre de vie (forme bâtie et espaces publics, commerces, services et équipements disponibles dans ou à proximité du quartier, ambiance urbaine, qualités effectives de fonctionnement du quartier : qualité des prestations, gestion des nuisances urbaines, qualité des constructions, lien social ...). Il semble également pertinent de recueillir l'avis des professionnels de la gestion (immobilière et urbaine) à croiser avec celui des habitants et de mettre en perspective le développement du quartier à une échelle plus large.

Après avoir réalisé deux phases d'étude préalables : passation d'un questionnaire via les boîtes aux lettres (ensemble des habitants) et entretiens individuels avec les habitants ressources, « faiseurs d'opinion » et acteurs locaux, l'agence enrichit, en 2018, ces travaux par une analyse qualitative des discours des habitants de GINKO.



Méthodes

➤ **Groupes « focus » - analyse qualitative des discours habitants**

Ecouter les paroles des habitants pour approfondir le diagnostic obtenu avec les questionnaires et les entretiens « influenceurs », mettre en évidence le « bruit de fond » du quartier. Comprendre le système de valeurs, les représentations qu'ont les habitants du quartier.

- Construction d'une trame d'animation autour des sujets émergents : travail sur les « discours », sur les « propos », sur les « jugements de valeur ». Analyse des propos recueillis en atelier avec les groupes.
- Panel : groupes d'habitants représentatifs de la population du quartier (5 groupes maximum - de 8 à 10 personnes par groupe)
- Analyse, synthèse et restitution

➤ **Effets attendus**

- Approfondir et objectiver qualitativement le regard porté sur le quartier par grande thématique (suite aux informations recueillies dans les phases précédentes).
- Faire émerger des pistes d'amélioration

Les travaux menés par l'agence donneront lieu à une restitution pour la Ville de Bordeaux puis une restitution d'ensemble avec les habitants du quartier.

FICHE PROJET - 2018

Être âgé en ville : vieillir en ville et dans son quartier, Bordeaux Euratlantique

L'a-urba a une longue tradition de travail à double échelle, celle de la métropole et celle des communes qui en font partie.

L'échelle communale permet une territorialisation des stratégies élaborées à l'échelle métropolitaine en mettant en évidence les conditions nécessaires pour les rendre opérationnelles. Elle permet également de tester des démarches et des méthodes innovantes, notamment en matière de connaissance des populations, des modes de vie ainsi que d'analyses prospectives.

En 2018, l'a-urba travaille avec la Ville de Bordeaux sur la ville inclusive autour de la thématique « vieillir en ville et dans son quartier » qui soulève des enjeux sociaux et sociétaux que les villes doivent de plus en plus prendre en compte, notamment en matière d'aménagement urbain.

Objectifs et résultats attendus

La question du vieillissement apparaît de manière de plus en plus importante dans les politiques publiques et de ce fait l'a-urba est sollicitée depuis plusieurs années pour apporter son éclairage à la question. À la suite de l'adhésion de Bordeaux au réseau des Villes Amies des Aînés, l'agence poursuit la création de supports d'animation en vue de la co-construction du diagnostic et du programme d'actions avec partenaires et personnes âgées.

Les travaux réalisés par l'agence en 2016 dans le cadre de l'étude « Vieillir en ville et dans son quartier » montrent que toutes les communes et tous les quartiers de l'agglomération seraient touchés par le vieillissement, mais de manières très différentes d'un territoire à l'autre, et surtout dans des temporalités différentes, et donnent des pistes pour une ville adaptée au vieillissement.

Pour la Ville de Bordeaux, l'agence a appliqué la méthodologie de travail développée en 2017 sur le quartier de Caudéran et qui consistait à étudier l'organisation du quartier et les caractéristiques de l'habitat et de les confronter à la population âgée résidente. Le quartier retenu en 2018 a été Bordeaux Euratlantique.

Euratlantique est un des territoires d'avenir de la commune de Bordeaux. Est-il, dans sa configuration actuelle, un quartier pour les personnes âgées, et où il ferait bon vieillir ? À défaut, quelles sont les conditions pour qu'il le devienne ?

Méthodes

C'est pour tenter de répondre à ces questions que l'agence d'urbanisme recueille et analyse les données publiques disponibles sur le périmètre de l'OIN (essentiellement à l'échelle des IRIS non concordant avec le périmètre de l'OIN), en matière de population - particulièrement la population âgée - et d'habitat, et observe la configuration du quartier, de l'offre qu'il propose en matière de commerces, de services (du quotidien, occasionnels, de santé...), d'aménités urbaines ainsi que leur accessibilité.

Mais cette analyse ne peut présager que très partiellement ce que sera Bordeaux Euratlantique demain, quartier en train de se dessiner : son peuplement de demain n'y habite pas encore et son armature de services et commerces n'est pas sortie de terre.

L'intérêt de l'étude réside précisément dans le questionnement, en amont, sur la place des personnes âgées aujourd'hui et leur possible place demain dans ce quartier ; elle interroge ainsi les populations à venir, le choix possible d'une fonction d'accueil plus ou moins axée vers le vieillissement de la population et pose les bases d'une réflexion sur l'intégration de cette évolution démographique dans l'aménagement de ce nouveau quartier.

D-2018/585
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement
Urbain à volet réhabilitation des copropriétés fragiles ou
dégradées du centre historique de Bordeaux. Subvention
de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires
occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet réhabilitation des copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux (OPAH RU – CD) vise à requalifier durablement l'habitat privé sur le secteur du centre ancien de Bordeaux, en accompagnant techniquement et financièrement les propriétaires privés du centre-ville, qu'ils soient occupants ou bailleurs, dans la réalisation de travaux.

Le volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » permet de répondre à une caractéristique prépondérante du parc immobilier ancien de Bordeaux et déployer de manière expérimentale des moyens opérationnels dédiés pour remettre en état les petites copropriétés fragiles ou dégradées du centre historique.

Ce dispositif porté par la Ville de Bordeaux, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine conformément aux transferts de compétences issus de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, a été validé en conseil municipal le 6 mars dernier et complète sur le plan incitatif les outils opérationnels mis en place par la commune, notamment le Programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PRQAD) et la concession d'aménagement, pour mettre en œuvre le projet urbain [re]Centre.

La Convention de financement relative à l'OPAH RU – CD signée le 27 avril 2017 fixe les objectifs opérationnels du dispositif. Elle établit pour 5 ans le cadre partenarial dans lequel les propriétaires situés dans le centre ancien de Bordeaux pourront bénéficier de subventions pour rénover leur logement.

Ainsi, l'ANAH, l'Etat, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, l'EPA Euratlantique, la Caisse des Dépôts, Procivis de la Gironde, Procivis les Prévoyants, Action Logement, la Caisse d'Allocations Familiales, le Fonds de Solidarité Logement, l'ADIL, la Fondation Abbé Pierre ont-ils précisé leurs engagements techniques et financiers pour la période 2017- 2022.

Par ailleurs, InCité a été missionné par voie d'appel d'offre pour accompagner les propriétaires de manière individualisée et gratuite tout au long de leur projet. L'animateur du dispositif constitue à ce titre un guichet unique pour la perception des subventions.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU- CD permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes (plafonds ANAH) dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine,
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des Périmètres de restauration immobilière (PRI) ou d'une Déclaration d'utilité publique (DUP),
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).
- accompagner les syndicats de copropriété dont la réalisation d'un diagnostic multicritère mené dans le cadre de l'OPAH a confirmé la nécessité d'une intervention globale.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, ou les syndicats de copropriétaires d'une copropriété dégradée sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Dans ce cadre, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les deux projets listés dans le tableau annexé, pour un montant total de 18 581 euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur le budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2018/586

Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 83% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des programmes d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique ainsi que le Programme d'intérêt général (PIG) sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Au-delà de ces dispositifs relativement contraints en termes de plafonds de ressources et de travaux éligibles, la Ville de Bordeaux a mis en place par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'ANAH, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'ANAH, tout en s'engageant à pratiquer des loyers modérés. Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées. Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre complémentaire aux dispositifs découlant de l'ANAH.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour les 2 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représentent un montant total de subventions de 3 820 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2018/587

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux a mis en place depuis 2011 un dispositif de soutien à l'accession à la propriété comprenant deux volets :

- d'un côté : la mise en œuvre de quotas obligatoires de production de logements abordables dans les projets immobiliers, avec l'objectif d'atteindre 20% de la production neuve,
- de l'autre : l'octroi d'aides directes aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1^{er} Logement).

Cette aide, initialement destinée aux primo-accédants, a été ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis. Cette modification du dispositif permet de prendre en compte les évolutions sociétales. L'agrandissement des cellules familiales, le souhait de revivre en ville, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de phénomènes qui peuvent amener des personnes déjà propriétaires à vendre leur bien actuel pour en acquérir un autre plus adapté à leurs besoins. Le concept de logement non fini pourra apporter une réponse à ces besoins compte tenu de son prix encadré et de l'évolutivité qu'il propose.

Les modalités d'octroi des aides sont précisées dans le règlement d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Bordeaux, présenté en Conseil Municipal du 09 mai 2017 sous la référence D-2017/191.

Les aides de la ville sont accordées, sous conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro de l'État (PTZ) aux ménages sus cités, sur la base d'un montant de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition familiale.

L'aide est accordée pour l'acquisition :

- **d'un logement neuf commercialisé aux conditions de prix de vente fixées dans le règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux,**
- **d'un logement ancien sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),** sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- **d'un logement mis en vente par un organisme de logement social** selon les conditions des articles L.443-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation,
- **d'un logement issu d'un changement de destination** au sens du Code de l'Urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- **d'un logement acquis en vue de sa première occupation après** la réalisation de travaux concourant à sa **remise à neuf** au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non-respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 14 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 45 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, qu'ils soient finis ou non finis, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens ou les logements issus d'un changement de destination, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOPTE A L'UNANIMITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Mme Solène COUCAUD CHAZAL.