



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/04/19

Reçu en Préfecture le : 07/05/19  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 29 avril 2019**  
**D-2019/184**

***Aujourd'hui 29 avril 2019, à 15h00,***

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

***Monsieur Nicolas FLORIAN - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Nicolas FLORIAN, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOUE, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Monsieur Olivier DOXARAN, Madame Chantal FRATTI, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY,  
*Madame Florence FORZY-RAFFARD présente jusqu'à 17H00, Madame Catherine BOUILHET présente jusqu'à 18H50 et Monsieur Vincent FELTESSE présent jusqu'à 20H00*

**Excusés :**

Madame Brigitte COLLET, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

## Concession d'aménagement. Actualisation du bilan. Avenant

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet urbain du cœur d'agglomération, la Ville de Bordeaux a initié de longue date une action forte sur le renouvellement du centre historique.

La Convention publique d'aménagement (CPA) de 2002 puis la concession d'aménagement de 2014 confiées par la Ville à In Cité ont permis, sur ce secteur complexe, d'accompagner, encadrer, réaliser la réhabilitation de près de 4 000 logements dont 400 logements sociaux publics.

L'intervention d'InCité porte actuellement sur un périmètre de 344 hectares.

Par délibération 2015-0753 du 27 novembre 2015, considérant que la réhabilitation de l'habitat dégradé et la production de logements sociaux en centre ancien étaient des enjeux importants pour la politique métropolitaine de l'habitat, la Métropole a validé sa participation au financement du déficit de l'opération, à hauteur de 3M€ sur la durée de la concession (2014-2020). Le reste du déficit prévisionnel, à savoir 10M€, était pris en charge par la ville de Bordeaux.

### Gouvernance de l'opération d'aménagement

Parallèlement, par délibération du 2015-0207 du 10 avril 2015, la Métropole actait les transferts de compétences en matière d'habitat, induits par la loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014. Au sein des compétences transférées, elle citait le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne », et visait notamment les dispositifs concourant à cet objectif, dont la concession d'aménagement.

Ce transfert de compétence était donc acté par ladite délibération, de même que le recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée auprès des communes pour les contrats transférés et en cours d'exécution, cas de la concession d'aménagement.

Pour mémoire, l'article L5211-5 du Code général des collectivités territoriales prévoit par ailleurs que les contrats restent exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf avis contraire des parties.

Le transfert était ainsi actif de fait et de droit, mais n'avait pas fait l'objet d'un avenant et d'une délibération ad hoc.

Dans ce contexte, au vu de la nécessité d'établir un avenant tripartite sur les conditions financières de poursuite de l'opération (Bordeaux Métropole / ville de Bordeaux / InCité), il vous est donc proposé dans la présente délibération d'acter également le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole, au titre de ses compétences issues de la loi MAPTAM et dans le respect des répartitions de compétences actées dans la délibération du 10 avril 2015.

Conformément à la possibilité ouverte dans la délibération du 10 avril 2015, la délégation à la Ville de Bordeaux de la compétence sur les actions d'aménagement (procédure de restauration immobilière DUP ORI, procédure d'acquisition sous DUP, etc) est également rappelée.

Au vu de l'évolution du marché immobilier, la conjoncture ayant fortement évolué depuis 2014, il apparaît aujourd'hui nécessaire de revoir les conditions budgétaires de réalisation, en présentant le compte rendu d'activité à la collectivité, arrêté à fin 2018, puis en examinant les conditions juridiques et financières à la poursuite de l'opération.

### Actualisation du bilan de l'opération

Comme prévu par la gouvernance en place, les Compte-rendu annuels d'activité (CRAC) successifs ont été examinés en conseil municipal depuis 2014. Le CRAC 2018 ci-annexé reprend l'avancement de l'opération depuis le lancement de l'opération.

Pour mémoire, les missions confiées au concessionnaire étaient les suivantes :

- favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [re]centres et résorber les poches d'habitat dégradé et friches urbaines,
- accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
- développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries, etc).

Ces missions se déclinaient en plusieurs objectifs quantitatifs

- \* 1 830 logements à accompagner et/ou produire dont :
  - 1 660 logements locatifs (230 publics et 1 430 privés)
  - 170 logements en accession ou occupés par leur propriétaire
- \* 5 000 m<sup>2</sup> en activités économiques et équipements
- \* 3 bicycletteries

Le concessionnaire s'appuie sur plusieurs activités permettant d'atteindre les objectifs :

- la veille foncière, qui permet de suivre l'ensemble des mutations du périmètre, de conseiller et encadrer les acquéreurs, voire lorsque cela s'avère nécessaire, de maîtriser les biens par le biais de la préemption,
- le conseil programmatique, instance partenariale ayant pour objet l'examen multi critères qualitatif de tous les projets de logement (création, transformation, réhabilitation) en cours sur le périmètre,
- la lutte contre l'habitat indigne avec un suivi des situations rencontrées et des mesures de police,
- les opérations de restauration immobilière qui ont pour objet de prescrire sur certains immeubles et îlots identifiés, des travaux obligatoires pour la mise aux normes et l'amélioration des conditions d'habitat,
- les aides à l'amélioration de l'habitat privé, à travers l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositif incitatif permettant d'accompagner propriétaires occupants et bailleurs vers des réhabilitations qualitatives,
- un programme de recyclage foncier, qui consiste à prévoir l'acquisition de biens dégradés, en vue de leur traitement puis leur revente sur le marché immobilier privé, ou à des bailleurs sociaux,
- un programme de relogement pour accompagner sur ce volet les habitants devant déménager du fait de projets.

A fin 2018, les objectifs ont été atteints à hauteur de :

- 1 866 logements accompagnés, encadrés, produits, dont :
  - \*près de 1 700 ont fait l'objet d'un conseil programmatique et/ou d'une aide financière par OPAH/PIG et /ou d'un programme de travaux obligatoires
  - \*136 logements ont été produits par action de recyclage dont 87 en logement social public
- 2 400 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sont acquis et en production
- les 3 sites des bicycletteries sont identifiés, l'une est livrée, les 2 autres en projet.

Le bilan financier au 31/12/2018 fait apparaître un réalisé en recettes de 28 911 223€, et en dépenses de 39 566 524€. La projection au 30/06/2020 fait apparaître des recettes à hauteur de 44 124 549€, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 9 365 081€, et des dépenses de 53 489 629€, le tout s'équilibrant à la condition d'une participation publique majorée à hauteur de 3,2 M€.

### **Participation d'équilibre au budget de l'opération**

En effet, les conditions de réalisation de l'opération, déterminées en 2014 au lancement de la concession, sont aujourd'hui devenues obsolètes.

Concernant l'habitat, dans un contexte immobilier inflationniste, et malgré une attention à la maîtrise des coûts d'acquisition, les prix d'achat ne permettent plus de respecter le budget prévisionnel. En outre, les modalités et délais de recyclage se sont complexifiés : les procédures de maîtrise foncières sont plus difficiles, des obstacles sont rencontrés pour mettre en œuvre et faire prendre en compte les situations d'habitat indigne dans la valorisation des biens, les recours se sont multipliés, les coûts de travaux ont augmenté. Le concessionnaire InCité est de fait confronté à un alourdissement des charges, un portage immobilier plus long qui induit des frais financiers plus lourds et des recettes encaissées plus tardives. De plus, afin de tenir les objectifs initiaux de prix de sortie (accession sociale/abordable) ou des prix de sortie compatibles avec les équilibres économiques du logement social, la marge de manœuvre sur les recettes immobilières est contrainte. Aussi le déséquilibre entre dépenses et recettes s'est accentué, et le déficit prévisionnel doit ainsi être révisé, à hauteur de 3,2M€, estimé à terminaison de l'activité de recyclage.

Il est proposé, comme arrêté en Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) lors de la séance relative au transfert de la compétence Habitat à Bordeaux Métropole, en 2015, que la Ville assume son engagement financier sur ce dispositif. Il est donc proposé qu'elle prenne

en charge la participation complémentaire au déficit. Cette décision sera intégrée au sein de l'avenant précité, conclu avec Incité et Bordeaux Métropole, et la somme correspondante sera versée en 2020, au terme de la concession.

### **Avance de trésorerie**

Par ailleurs, les difficultés exposées précédemment induisent également des difficultés de trésorerie (calendrier des acquisitions étalé dans le temps, coûts d'acquisition et de gestion intercalaire plus élevés que prévu, recettes décalées). Or, le concessionnaire doit honorer des remboursements d'échéances de prêts bancaires importants qui sont programmés sur l'année 2019. Aussi, afin de faire face aux besoins de trésorerie en résultant, il est proposé que Bordeaux Métropole consente à la SEM InCité une avance de trésorerie de 7M€ remboursable à la liquidation de la concession. La mise en œuvre de cette avance est également l'objet de l'avenant tripartite annexé.

### **Poursuite de l'opération**

Les actions mises en œuvre dans le cadre de la concession ont déjà permis d'atteindre une partie des objectifs initialement assignés à l'opération.

Depuis 2002, le centre historique a profondément muté et a connu un embellissement et une amélioration des conditions d'habitat incontestables, accompagnés toutefois par une augmentation sensible des prix immobiliers et fonciers, qu'il apparaît nécessaire de maîtriser par tous moyens. Ces nouvelles conditions plaident en faveur de la poursuite de la politique mise en place, afin de permettre de conserver de manière durable une offre locative sociale dans le parc public et privé et de ne pas risquer l'éviction de publics modestes du centre d'agglomération. De plus, si beaucoup de biens ont été réhabilités (avec une intervention publique ou simplement par le biais des mesures qualitatives imposées aux opérations privées), les quartiers du centre historique concentrent encore de nombreuses situations d'habitat indigne, dont il convient de poursuivre le traitement avec tous les moyens à disposition des pouvoirs publics.

Aussi Bordeaux Métropole envisage-t-elle de relancer une nouvelle opération à l'échéance de l'actuelle, en lançant dès l'été 2019 une nouvelle consultation inscrite dans le contexte immobilier actuel.

Dans ces conditions, il vous est proposé Mesdames Messieurs, d'approuver l'avenant tripartite au traité de concession ci-annexé, rappelant les conditions juridiques dudit traité, l'actualisation du bilan aboutissant à une augmentation de la participation financière de 3,2M€ au titre du déficit ; et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit avenant.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Anne Marie CAZALET, Madame Emilie KUZIEW, Madame Elizabeth TOUTON.

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

VOTE CONTRE DE M.FELTESSE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 avril 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

RECETTES	PREVISIONNEL DE REFERENCE Traité de concession		ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018	PREVISIONNEL PREVISIONNEL		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020			RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	PROJECTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE				
	2014/2020			2019	2020	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial		
			54 mois	12 mois	6 mois									
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>31 957 841</b>	<b>60%</b>	<b>10 755 756</b>	<b>3 821 450</b>	<b>3 397 144</b>	<b>17 974 350</b>	<b>41%</b>	<b>-13 983 491</b>	<b>-44%</b>	<b>9 911 108</b>	<b>27 885 458</b>	<b>49%</b>	<b>-4 072 383</b>	<b>-13%</b>
Logement social	5 936 251		3 775 350	1 062 000	555 600	5 392 950		-543 301	-9%	2 346 410	7 739 360		1 803 109	30%
Accession à la propriété	8 520 255		3 652 379		1 163 367	4 815 746		-3 704 508	-43%	702 095	5 517 841		-3 002 413	-35%
Locatif privé à réhabiliter	17 501 335		3 328 026	2 759 450	1 678 177	7 765 653		-9 735 682	-56%	6 862 603	14 628 256		-2 873 079	-16%
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729													
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>3 966 109</b>	<b>7%</b>	<b>2 224 751</b>	<b>1 007 300</b>	<b>394 365</b>	<b>3 626 416</b>	<b>8%</b>	<b>-339 692</b>	<b>-9%</b>	<b>1 237 532</b>	<b>4 863 948</b>	<b>9%</b>	<b>897 840</b>	<b>23%</b>
Commerces & activités écos	2 459 886		1 177 466	849 300		2 026 766		-433 120	-18%	432 000	2 458 766		-1 120	0%
Autres locaux	1 121 223		1 047 285			1 047 285		-73 938	-7%	315 360	1 362 645		241 422	22%
Locaux résidentiels	385 000		0	158 000	394 365	552 365		167 365	43%	490 172	1 042 537		657 537	171%
<b>Stationnements</b>	<b>0</b>		<b>692 221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>692 221</b>	<b>2%</b>	<b>692 221</b>		<b>0</b>	<b>692 221</b>	<b>1%</b>	<b>692 221</b>	<b>#DIV/0!</b>
<b>Gestion temporaire</b>	<b>874 676</b>	<b>2%</b>	<b>1 177 025</b>	<b>111 360</b>	<b>38 400</b>	<b>1 326 785</b>	<b>3%</b>	<b>452 109</b>	<b>52%</b>	<b>91 400</b>	<b>1 418 185</b>	<b>3%</b>	<b>543 509</b>	<b>62%</b>
Logements	470 769		495 376	83 000	25 200	603 576		132 807	28%	75 200	678 776			44%
Commerces	403 907		372 259	23 360	10 700	406 319		2 412	1%	10 700	417 019			3%
Autres Produits	0		309 390	5 000	2 500	316 890		316 890		5 500	322 390			
<b>Subventions</b>	<b>3 083 918</b>	<b>6%</b>	<b>2 237 256</b>	<b>1 405 764</b>	<b>433 043</b>	<b>4 076 063</b>	<b>9%</b>	<b>992 145</b>	<b>32%</b>	<b>1 121 257</b>	<b>5 197 320</b>	<b>9%</b>	<b>2 113 402</b>	<b>69%</b>
ANRU PNRQAD	2 226 443		1 890 486	1 238 080	112 005	3 240 571		1 014 128	46%	516 377	3 756 948			0,687421492
METROPOLE PNRQAD	857 475		346 770	167 684	221 038	735 492		-121 983	-14%	304 880	1 040 372			0,213297181
Autres subventions	0		0		100 000	100 000		100 000		300 000	400 000			
<b>Participation au bilan Ville de Bordeaux</b>	<b>10 200 000</b>	<b>19%</b>	<b>9 000 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>3 200 000</b>	<b>13 400 000</b>	<b>30%</b>	<b>3 200 000</b>	<b>31%</b>	<b>0</b>	<b>13 400 000</b>	<b>24%</b>	<b>3 200 000</b>	<b>31%</b>
<b>Participation au bilan Bordeaux Métropole</b>	<b>3 000 000</b>	<b>6%</b>	<b>2 800 000</b>	<b>200 000</b>	<b></b>	<b>3 000 000</b>	<b>7%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>	<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>66 920</b>	<b>0%</b>	<b>24 215</b>	<b>3 000</b>	<b>1 500</b>	<b>28 715</b>	<b>0%</b>	<b>-38 205</b>	<b>-57%</b>	<b>3 134</b>	<b>31 849</b>	<b>0%</b>	<b>-35 071</b>	<b>-52%</b>
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>53 149 463</b>		<b>28 911 223</b>	<b>7 748 874</b>	<b>7 464 452</b>	<b>44 124 549</b>		<b>-9 024 914</b>	<b>6%</b>	<b>12 364 431</b>	<b>56 488 980</b>		<b>3 339 517</b>	<b>6%</b>
<b>VALEUR DU STOCK RESTANT A RECYCLER</b>						<b>9 365 081</b>								
<b>TOTAL PRODUIT INCLUS STOCK RESTANT A RECYCLER</b>						<b>53 489 630</b>								

DEPENSES	PREVISIONNEL Traité de concession		Avancement cumulé	PREVISIONNEL PREVISIONNEL		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020			RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	EVOLUTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE				
	2014/2020		ENGAGEMENTS FINANCIERS	2019	2020	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial		
			54 mois	12 mois	6 mois									
<b>Etudes pré opérationnelles</b>	<b>429 726</b>	<b>1%</b>	<b>114 772</b>	<b>58 125</b>	<b>32 125</b>	<b>205 022</b>	<b>0,4%</b>	<b>-224 703</b>	<b>-52%</b>	<b>25 000</b>	<b>230 022</b>	<b>0,4%</b>	<b>-199 703</b>	<b>-46%</b>
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		26 308	38 125	23 125	87 558		-61 653	-41%	5 000	92 558		-56 653	
Assistance foncière & procédures	119 368		32 027	17 000	6 000	55 027		-64 341	-54%	17 000	72 027		-47 341	
Assistance juridique	59 684		56 438	3 000	3 000	62 438		2 753	5%	3 000	65 438		5 753	
Diagnostos techniques	101 463		0	0	0	0		-101 463	-100%	0	0		-101 463	
<b>Acquisitions foncières</b>	<b>30 935 295</b>	<b>58%</b>	<b>25 230 851</b>	<b>4 997 400</b>	<b>4 072 930</b>	<b>34 301 181</b>	<b>64%</b>	<b>3 365 886</b>	<b>11%</b>	<b>819 600</b>	<b>35 120 781</b>	<b>62%</b>	<b>4 185 486</b>	<b>14%</b>
Logement social	11 813 531		9 821 653	1 655 400	2 264 180	13 741 233		1 927 702	16%	107 100	13 848 333		2 034 802	
Accession à la propriété	5 914 916		2 196 322	0	0	2 196 322		-3 718 594	-63%	0	2 196 322		-3 718 594	
Locatif privé à réhabiliter	10 472 172		8 392 812	2 933 000	1 443 750	12 769 562		2 297 390	22%	417 500	13 187 062		2 714 890	
Activités écos & autres	1 429 754		2 768 558	180 000	180 000	3 128 558		1 698 804	119%	0	3 128 558		1 698 804	
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	748 949		906 905	0	0	906 905		157 956	21%	295 000	1 201 905		452 956	
Frais d'acquisition	555 974		1 144 601	229 000	185 000	1 558 601		1 002 627	180%	0	1 558 601		1 002 627	
<b>Relogement, accompagnement social</b>	<b>341 732</b>	<b>1%</b>	<b>272 889</b>	<b>43 000</b>	<b>32 500</b>	<b>348 389</b>	<b>1%</b>	<b>6 657</b>	<b>2%</b>	<b>22 500</b>	<b>370 889</b>	<b>0,7%</b>	<b>29 157</b>	<b>9%</b>
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		219 517	18 000	20 000	257 517		-6 965	-3%	10 000	267 517		3 035	
Autres frais pris en charge ( DG, remise loyer)	77 250		53 372	25 000	12 500	90 872		13 622	18%	12 500	103 372		26 122	
<b>Gestion intercalaire</b>	<b>1 134 445</b>	<b>2%</b>	<b>3 016 623</b>	<b>229 500</b>	<b>97 750</b>	<b>3 343 873</b>	<b>6%</b>	<b>2 209 428</b>	<b>195%</b>	<b>202 250</b>	<b>3 546 123</b>	<b>6%</b>	<b>2 411 678</b>	<b>213%</b>
Protection patrimoine, surveillance	149 210		641 186	75 000	30 000	746 186		596 976	400%	60 000	806 186		656 976	
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		2 308 628	152 500	66 750	2 527 878		1 708 625	209%	139 250	2 667 128		1 847 875	
Charges de copropriété	165 981		66 809	2 000	1 000	69 809		-96 173	-58%	3 000	72 809		-93 173	
<b>Travaux</b>	<b>9 845 759</b>	<b>18%</b>	<b>5 206 900</b>	<b>940 000</b>	<b>1 470 000</b>	<b>7 616 900</b>	<b>14%</b>	<b>-2 228 859</b>	<b>-23%</b>	<b>1 900 000</b>	<b>9 516 900</b>	<b>17%</b>	<b>-328 859</b>	<b>-3%</b>
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806		661 951	940 000	1 470 000	3 071 951		-1 995 275	-21%	1 900 000	4 971 951		-95 275	-1%
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		3 426 238	0	0	3 426 238		-2 333 585	-98%	0	3 426 238		-2 333 585	
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0	0	0	0		0	0%	0	0		0	
Honoraires techniques	1 314 692		1 113 821	0	0	1 113 821		0	0%	1 900 000	1 113 821		0	
Frais de commercialisation	238 474		4 889	0	0	4 889		0	0%	0	4 889		0	
<b>Communication</b>	<b>295 445</b>	<b>1%</b>	<b>75 807</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>	<b>90 807</b>	<b>0,2%</b>	<b>-204 638</b>	<b>-69%</b>	<b>10 000</b>	<b>100 807</b>	<b>0%</b>	<b>-194 638</b>	<b>-66%</b>
<b>Divers</b>	<b>214 874</b>	<b>0%</b>	<b>92 684</b>	<b>26 102</b>	<b>15 000</b>	<b>133 786</b>	<b>0,3%</b>	<b>-81 088</b>	<b>-38%</b>	<b>20 000</b>	<b>153 786</b>	<b>0%</b>	<b>-61 088</b>	<b>-28%</b>
<b>Rémunération concessionnaire</b>	<b>6 208 611</b>	<b>12%</b>	<b>4 448 450</b>	<b>1 072 329</b>	<b>622 249</b>	<b>6 143 028</b>	<b>11%</b>	<b>-65 583</b>	<b>-1%</b>	<b>0</b>	<b>6 143 028</b>	<b>11%</b>	<b>-65 583</b>	<b>-1%</b>
Part forfaitaire	4 859 941		3 586 623	840 474	432 844	4 859 941		0	0%	0	4 859 941		0	
Part variable	1 278 670		861 827	231 855	119 405	1 213 087		-65 583	-5%	0	1 213 087		-65 583	
Forfait clôture opération	70 000		0	0	70 000	70 000		0	0%	0	70 000		0	
<b>Frais financiers</b>	<b>1 484 452</b>	<b>3%</b>	<b>1 107 547</b>	<b>118 738</b>	<b>80 357</b>	<b>1 306 643</b>	<b>2%</b>	<b>-177 809</b>	<b>-12%</b>	<b>0</b>	<b>1 306 643</b>	<b>2%</b>	<b>-177 809</b>	<b>-12%</b>
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>53 300 897</b>		<b>39 566 524</b>	<b>7 495 194</b>	<b>6 427 912</b>	<b>53 489 629</b>		<b>188 732</b>	<b>0,4%</b>	<b>2 999 350</b>	<b>56 488 979</b>		<b>3 188 082</b>	<b>6%</b>
<b>RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)</b>	<b>-151 434</b>	<b>0%</b>	<b>-10 655 300</b>	<b>253 679</b>	<b>1 036 540</b>	<b>0</b>		<b>151 434</b>		<b>9 365 081</b>	<b>0</b>		<b>151 433</b>	

LES VENTES	PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		Avancement cumulé Au 31 12 2018	PREVISIONNEL PREVISIONNEL		EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2020				RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
				2019	2020	PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial				PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial		
		part de la production		12 mois	6 mois									
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>321</b>		<b>136</b>	<b>43</b>	<b>32</b>	<b>211</b>	part de la production	<b>-110</b>	<b>-34%</b>	<b>109</b>	<b>320</b>	part de la production	<b>-1</b>	<b>0%</b>
Logement social	167	52%	87	22	15	124	59%	-43	-26%	55	179	56%	12	7%
Accession à la propriété	37	12%	15	1	4	20	9%	-17	-46%	4	24	8%	-13	-35%
Locatif privé à réhabiliter	117	36%	34	20	13	67	32%	-50	-43%	50	117	37%	0	0%
Locatif privé sans travaux VIR		0%				0		0			0	0%	0	
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>2 961 m2</b>		<b>2 389 m2</b>	<b>1 140</b>	<b>422</b>	<b>3 951 m2</b>		<b>990 m2</b>	<b>33%</b>	<b>1 776 m2</b>	<b>5 727 m2</b>	part de la production	Evolution / CRACL initial	
Commerces & activités écos	2 393 m2	81%	1 848 m2	1 084	124	3 056 m2	77%	663 m2	28%	1 111 m2	4 167 m2	73%	1 774 m2	74%
Autres locaux	368 m2	12%	541 m2			541 m2	14%	173 m2	47%	477 m2	1 018 m2	18%	650 m2	177%
Locaux résidentiels	200 m2	7%	0 m2	56	298	354 m2	9%	154 m2	77%	188 m2	542 m2	9%	342 m2	171%
<b>Stationnements</b>	<b>43</b>		<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>43</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>

# Concession d'aménagement

## Requalification du centre historique de Bordeaux

# Compte rendu d'activité à la Collectivité Année 2018



43 Cours Victor Hugo – 6 logements sociaux PLUS et PLAi  
Maitrise d'ouvrage InCité



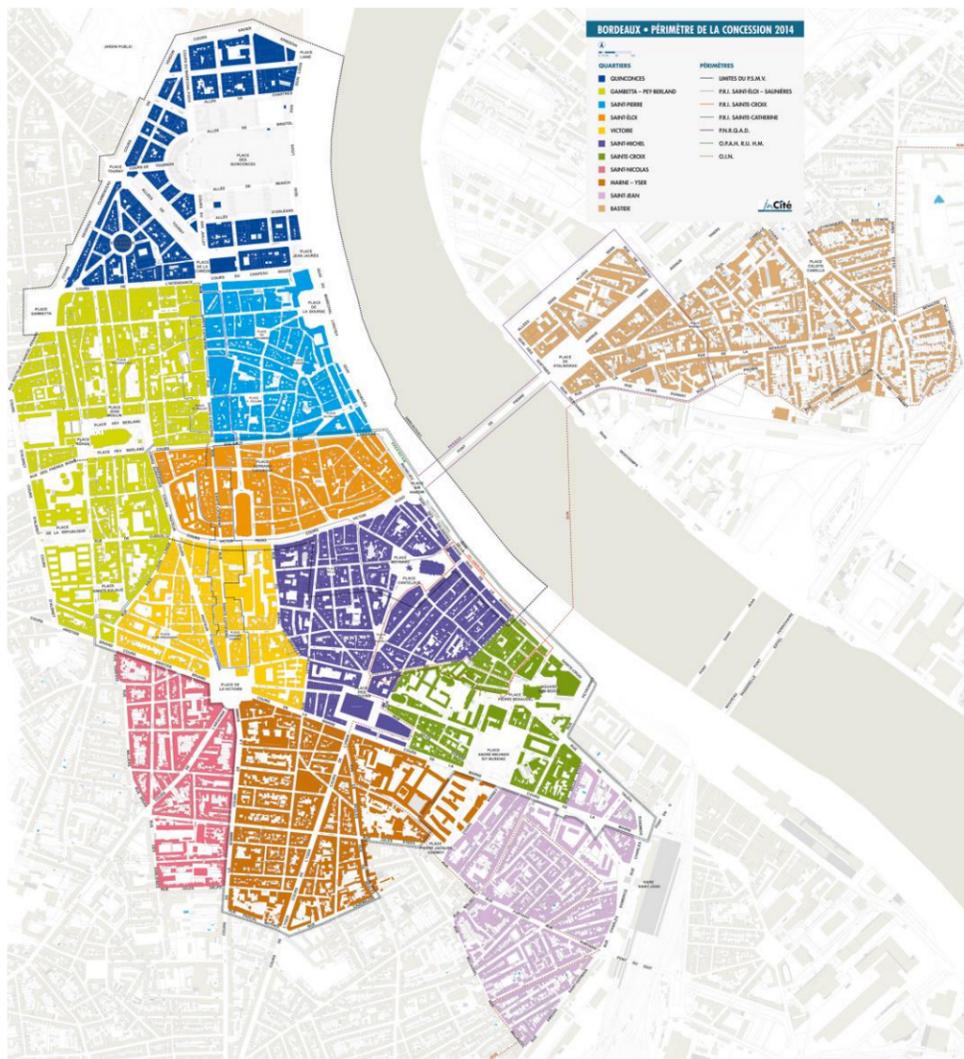
# Note de conjoncture et bilan



## 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 ilots en « couture » de Euratlantique comme prioritaires dans l'intervention opérationnelle et en particulier les activités de recyclage foncier (achat et vente).

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 :**

<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>1 830</b>
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
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES &amp; EQUIPEMENTS</b>	<b>68 u</b>
	4 460 m <sup>2</sup>
<b>BICYCLETTERIES</b>	<b>3 u</b>

## 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<sup>er</sup> 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 ne s'est pas réuni en 2018.

En 2018 la convention du PRQAD dont le terme était fixé à janvier 2018 a été prorogée jusqu'en janvier 2021.

L'avenant a notamment permis d'intégrer la programmation, dans le cadre de la concession, de 70 logements sociaux répartis en 17 immeubles, la réalisation d'une nouvelle bicycletterie de 130 places environ.

### B. Instances d'animation opérationnelle

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.

L'instance de **suivi InCité/Service Santé Environnement (SSE) / Service Habitat** mise en place afin d'organiser un suivi des dossiers relatifs à l'habitat indigne a connu une interruption d'activité en 2018, dans l'attente d'un recrutement au sein du SSE et reprendra à compter de 2019.

La **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 2018

#### A. Résultats quantitatifs

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

	OBJECTIFS 2014/2020	1		2		31/12/2018	
		REALISE	%	EN COURS	%	AVANCEMENT GLOBAL	
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>1 830</b>	<b>1 866</b>	<b>102%</b>	<b>26</b>	<b>1%</b>	<b>1 892</b>	<b>103%</b>
Logements locatifs	1 660	1 813	109%	26	2%	1 839	111%
Logements sociaux publics	230	87	38%	22	10%	109	47%
Logements locatifs privés	1 430	1 734	121%	4	0%	1 738	122%
Logements locatifs privés conventionnés	500	161	32%	4	1%	165	33%
Logements sociaux privés	430	141	33%	2	0%	143	33%
sociaux } très sociaux }		100		2		102	
Loyers intermédiaires	70	41		0		41	
Loyers intermédiaires		20		2		22	
Logements locatifs privés libres	930	1 573	169%	0	0%	1 573	169%
<b>Logements occupés par leur propriétaire</b>	<b>170</b>	<b>53</b>	<b>31%</b>			<b>53</b>	<b>31%</b>
Accession à la propriété	170	16				16	
Propriétaires occupants		37				37	
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES &amp; EQUIPEMENTS</b>	<b>69 u</b>	<b>16</b>	<b>23%</b>			<b>16 u</b>	<b>23%</b>
	4 290 m2	1 849 m2	43%			1 849 m2	43%
<b>BICYCLETTERIES</b>	<b>3 u</b>	<b>1 u</b>	<b>33%</b>	<b>2 u</b>	<b>67%</b>	<b>3 u</b>	<b>100%</b>

L'avancement global est très satisfaisant soutenu en particulier par l'activité de conseil et d'encadrement, ainsi que par les opérations de restauration immobilière sous DUP.

Une analyse plus fine des résultats montre que l'objectif de mixité sociale dans le parc privé locatif via le conventionnement reste difficile à tenir. Quant aux activités de recyclage elles accusent un retard dû à la conjonction d'un rythme d'acquisition plus lent que prévu et des délais de revente également plus long.

Ces difficultés sont directement liées à la hausse continue des valeurs immobilières sur le marché et aux procédures qui s'ensuivent, notamment en terme de fixation des prix.

#### B. Résultats financiers

##### 1. Avancement des dépenses et recettes

	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018		
		% du prévisionnel de la période	avancement global en %
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>28 911 223</b>	<b>78%</b>	<b>54%</b>
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>39 566 524</b>	<b>80%</b>	<b>74%</b>

## Engagements annuels de 2014 à 2018

RECETTES	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018
	2014	2015	2016	2017	2018	
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
<b>Ventes immeubles logements</b>	1 590 475	2 385 797	2 932 727	1 799 666	2 047 091	10 755 756
Logement social	747 100	677 500	330 600	1 315 450	704 700	3 775 350
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	1 342 391	3 328 026
Locatif privé sans travaux VIR			0	0		
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	0	1 047 285	0	1 020 966	156 500	2 224 751
Commerces & activités écos			0	1 020 966	156 500	1 177 466
Autres locaux		1 047 285	0	0		1 047 285
Locaux résidentiels			0	0		0
<b>Stationnements</b>	42 000	449 770	173 451	21 000	6 000	692 221
<b>Gestion temporaire</b>	128 822	211 625	235 789	197 052	403 736	1 177 025
Logements	73 043	115 344	120 074	85 729	101 186	495 376
Commerces	47 327	76 374	99 987	97 109	51 463	372 259
Autres Produits	8 452	19 908	15 728	14 214	251 087	309 390
<b>Subventions</b>	0	912 352	1 117 042	207 863	0	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	0	0	0
<b>Participation au bilan Ville de Bordeaux</b>	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	9 000 000
<b>Participation au bilan Bordeaux Métropole</b>			1 500 000	500 000	800 000	2 800 000
<b>Produits financiers</b>	5 884	2 893	4 501	3 685	7 252	24 215
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>5 967 181</b>	<b>6 209 722</b>	<b>7 163 510</b>	<b>4 950 232</b>	<b>4 620 578</b>	<b>28 911 223</b>

DEPENSES	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	REALISE	ENGAGEMENTS FINANCIERS AU 31 12 2018
	2014	2015	2016	2017	2018	
	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	
<b>Etudes pré opérationnelles</b>	16 464	22 403	49 640	9 014	17 251	114 772
AMO programmations/DUP/travaux	16		9 341	7 400	9 550	26 308
Assistance foncière & procédures	10 198	17 403	1 899	114	2 413	32 027
Assistance juridique	6 250	5 000	38 400	1 500	5 288	56 438
Diagnostics techniques			0			0
<b>Acquisitions foncières</b>	15 005 813	1 745 982	3 266 320	1 716 731	3 496 004	25 230 851
Logement social	7 805 852	40 000	937 801		1 038 000	9 821 653
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		2 149 400	8 392 812
Activités écos & autres	1 357 207	0	911 351	500 000		2 768 558
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	49 225	40 000	0	765 680	52 000	906 905
Frais d'acquisition	494 895	118 182	149 268	125 651	256 604	1 144 601
<b>Relogement, accompagnement social</b>	88 760	45 546	46 326	43 269	48 988	272 889
Déménagements, équipements, frais directs	88 760	45 546	46 326	16 157	22 729	219 517
Autres frais pris en charge ( DG, remise loyer)			0	27 112	26 260	53 372
<b>Gestion intercalaire</b>	1 690 358	326 241	280 142	408 463	311 419	3 016 623
Protection patrimoine, surveillance	273 989	79 907	62 912	116 561	107 818	641 186
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	1 374 022	237 962	211 756	287 685	197 202	2 308 628
Charges de copropriété	42 347	8 372	5 474	4 216	6 399	66 809
<b>Travaux</b>	1 997 845	2 045 960	757 133	125 078	280 884	5 206 900
Travaux démolition, mise en état & aménagement	354 805	199 580	86 630	-1 370	22 307	661 951
Travaux réhabilitation logements	1 191 457	1 610 085	460 637	42 217	121 842	3 426 238
Travaux réhabilitation commerces			0			0
Honoraires techniques	451 584	236 295	209 241	79 967	136 735	1 113 821
Frais de commercialisation	0	0	625	4 264	0	4 889
<b>Communication</b>	34 325	11 591	0	28 450	1 440	75 807
<b>Divers</b>		6 292	2 641	12 250	71 501	92 684
<b>Rémunération concessionnaire</b>	462 500	952 750	981 333	1 010 772	1 041 096	4 448 450
Part forfaitaire	462 500	746 750	769 153	792 227	815 994	3 586 623
Part variable	0	206 000	212 180	218 545	225 102	861 827
Forfait clôture opération						0
<b>Frais financiers</b>	166 465	271 163	251 264	222 501	196 155	1 107 547
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>19 462 530</b>	<b>5 427 929</b>	<b>5 634 799</b>	<b>3 576 528</b>	<b>5 464 737</b>	<b>39 566 524</b>

## 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'Épargne 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.

De ce fait, de manière à faire face aux besoins en trésorerie générés par l'activité de recyclage 2019 et 2020, une avance de trésorerie de la collectivité est sollicitée à hauteur de 7 000 000 € à compter de 2019 jusqu'à liquidation de la concession. Elle fera l'objet d'une délibération et d'une convention adhoc.

## 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 et un dialogue est systématiquement engagé sur la qualité du projet et les équilibres des programmes de logement : typologies, mixité des loyers à l'immeuble...
- 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

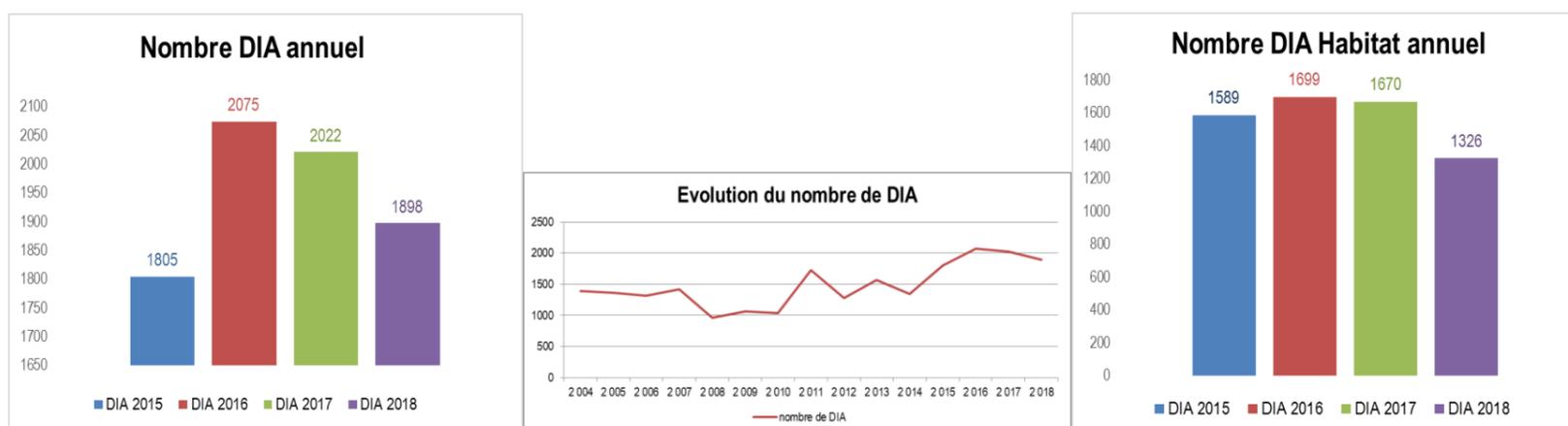
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SSE.

#### a) Volume de l'activité du marché

Le nombre d'intentions de vendre déclarées sur le périmètre est en nette baisse.

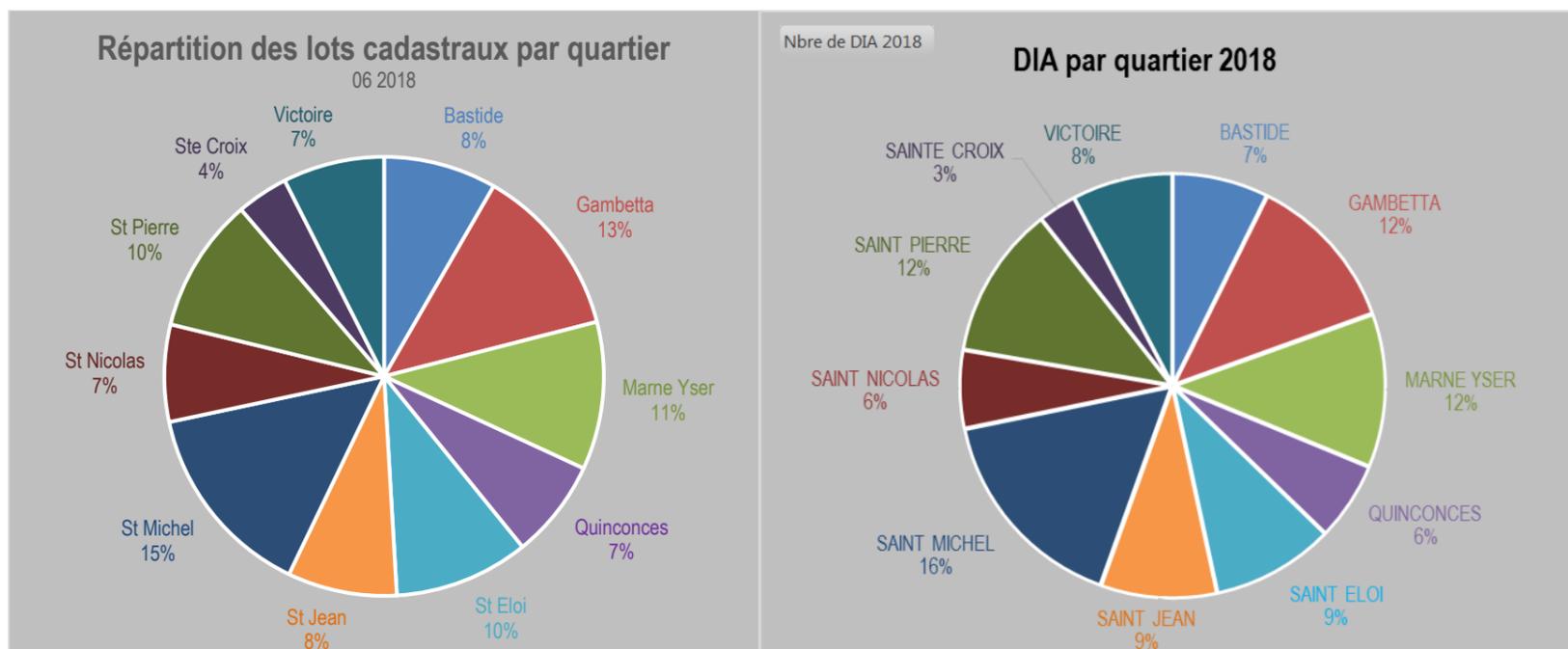
On constate également une diminution significative de la part des DIA portant sur des biens d'habitation elles représentaient près de 90% des DIA en 2015, 70% en 2018.

Ce phénomène est pour partie alimenté par les cessions sur des biens devenus ou destinés à devenir du meublé touristique.

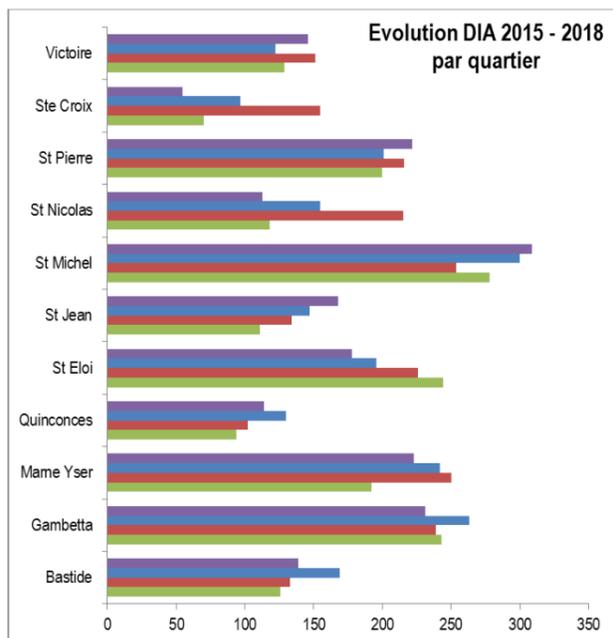


#### Répartition des transactions par quartier :

La répartition des DIA par quartier est quasi similaire 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 du périmètre.



## b) Un marché immobilier en extrême tension



L'évolution des transactions est assez contrastée entre les quartiers :

- \* Saint Michel, Saint Eloi, Gambetta, voient le nombre de transactions continuer à croître.
- \* Sur Saint Nicolas et Bastide le nombre de transactions est en diminution significative.

L'inflation des valeurs de transaction immobilière s'est poursuivie.

Nous avons procédé à une analyse par type de bien et par quartier en retenant pour chaque type les quartiers dans lesquels le nombre de transactions est le plus significatif :

### Immeubles vendus en bloc :

Si les prix médians se sont stabilisés sur Gambetta Pey Berland et Saint Pierre, ils poursuivent leur hausse sur Saint Michel, Marne Yser et Bastide.

Seul le quartier Saint Jean reste au-dessous des 3 000 €, qui est largement dépassé par l'ensemble des autres quartiers.

### Maisons :

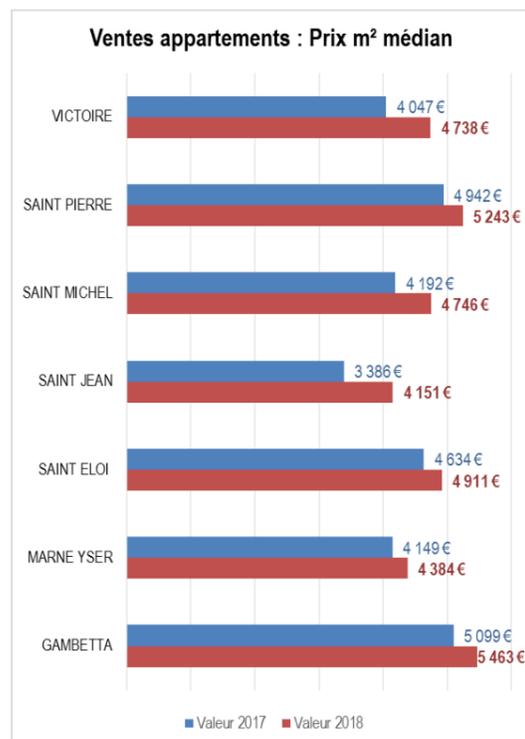
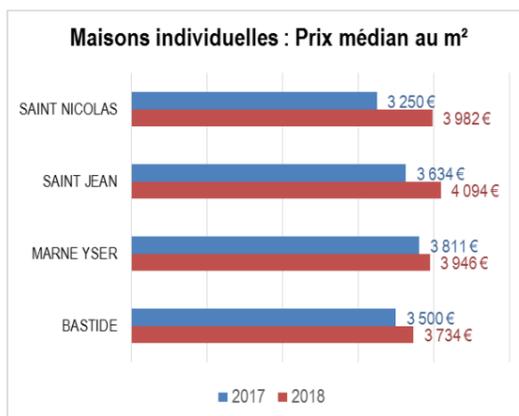
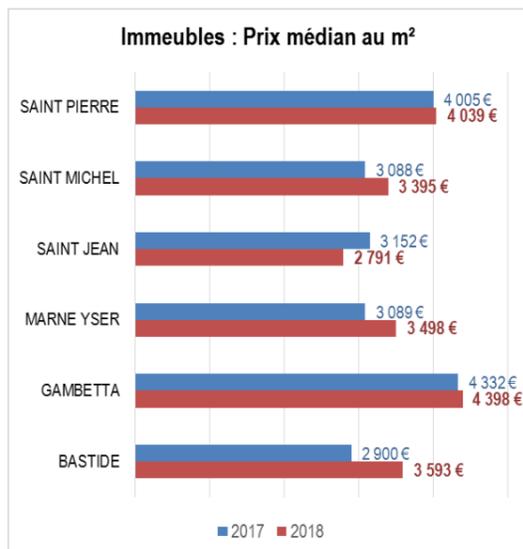
Dans les quartiers où le nombre de transaction annuel est significatif, on constate que les prix médians au m<sup>2</sup> ont progressé partout avec des ventes portant sur des surfaces nettement plus modestes.

Les valeurs médianes sont aux alentours de 4 000 € le m<sup>2</sup>.

### Appartements :

Les valeurs médianes au m<sup>2</sup> ont augmenté partout avec des hausses particulièrement marquées dans 3 quartiers : Saint Michel (+13%), Victoire (+17%) et Saint Jean (+22%).

La valeur médiane a partout franchi le seuil des 4 000 € le m<sup>2</sup> et se rapproche ou franchit les 5 000 € à St Eloi, St Pierre et Gambetta.



Ces transactions portent sur des biens tous états confondus et en majorité, non réhabilités.

Les niveaux de prix atteints constituent un frein à la dynamique de réhabilitation qualitative poursuivie par la concession et rendent les échanges avec les propriétaires et opérateurs parfois tendus :

- Une grosse pression sur les typologies et surfaces des logements : T2 inférieurs à 30 m<sup>2</sup>, T3 inférieurs à 50 m<sup>2</sup>
- Réticence 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 : constat de loyer dépassant les 25/30 € au m<sup>2</sup> sur les « micro-logements »

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

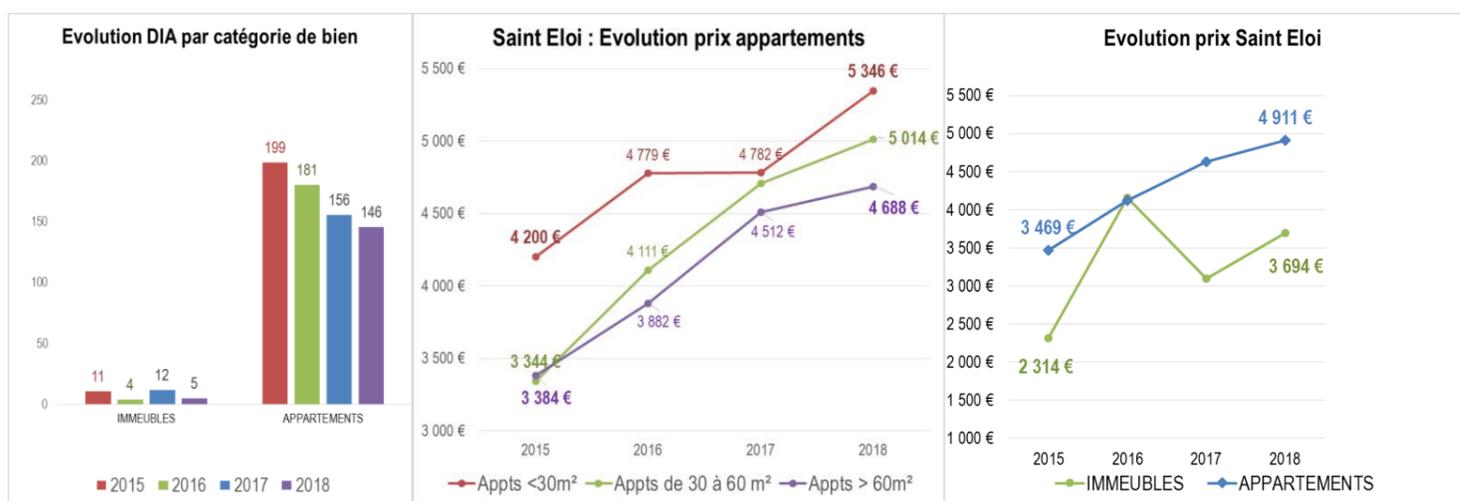
Depuis 2015, afin de pouvoir suivre l'évolution du marché dans la durée, nous avons fait le choix de nous pencher de plus près sur ces 3 quartiers, dans lesquels notre activité est, ou a été ( pour Saint Eloi) la plus intense.

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

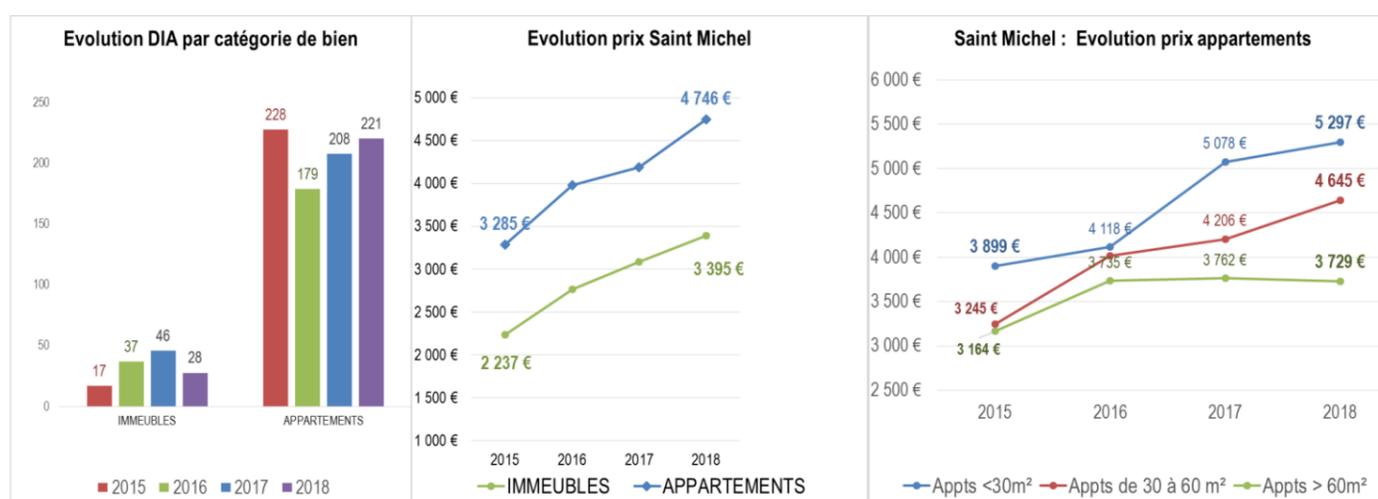
Cette analyse est menée sans pouvoir différencier l'état des biens vendus.

SAINT ELOI	Nombre transactions				Prix médian				Evolution Nombre DIA sur 1 an	Evolution Prix médian depuis 2015
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018		
<b>DIA Habitation</b>										
<b>IMMEUBLES</b>	11	4	12	5	2 314 €	4 161 €	3 094 €	3 694 €	-58%	60%
<b>APPARTEMENTS</b>	199	181	156	146	3 469 €	4 126 €	4 634 €	4 911 €	-6%	42%
Appts <30m <sup>2</sup>	37	32	58	29	4 200 €	4 779 €	4 782 €	5 346 €	-50%	27%
Appts de 30 à 60 m <sup>2</sup>	89	85	80	62	3 344 €	4 111 €	4 706 €	5 014 €	-23%	50%
Appts > 60m <sup>2</sup>	73	65	66	55	3 384 €	3 882 €	4 512 €	4 688 €	-17%	39%



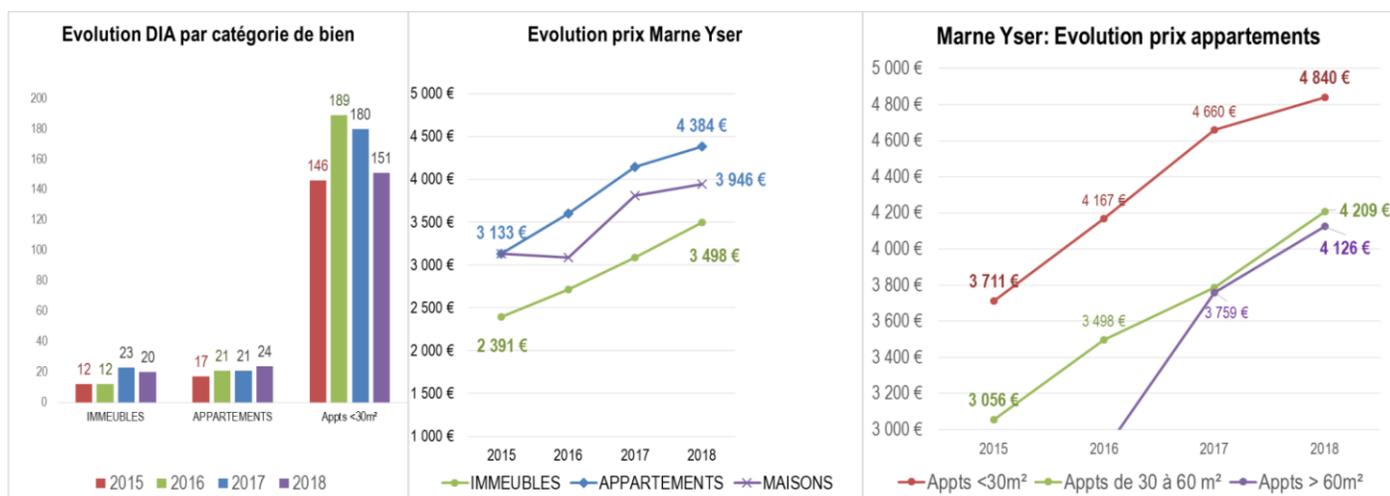
Les transactions diminuent dans ce quartier qui a fait l'objet d'une dynamique de réhabilitation importante depuis 15 ans, particulièrement sur les immeubles en bloc. Beaucoup d'immeubles y ont d'ailleurs été mis en copropriété dans cette période. Le faible nombre de transactions sur des immeubles en bloc (5) rend difficile l'exploitation de la valeur médiane. Le prix médian des appartements, qui avait franchi les 4 000 € le m2 en 2016, passe les au-delà des 5 000€ le m<sup>2</sup> pour les petits logements. Globalement l'inflation des prix sur les appartements est de l'ordre de 42 % sur la période 2015/2017, la hausse la plus forte concernant les logements entre 30 et 60m<sup>2</sup>.

SAINT MICHEL	Nombre transactions				Prix médian				Evolution Nombre DIA sur 1 an	Evolution Prix médian depuis 2015
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018		
<b>DIA Habitation</b>										
<b>IMMEUBLES</b>	17	37	46	28	2 237 €	2 765 €	3 088 €	3 395 €	-39%	52%
<b>APPARTEMENTS</b>	228	179	208	221	3 285 €	3 979 €	4 192 €	4 746 €	6%	44%
Appts <30m <sup>2</sup>	43	46	58	70	3 899 €	4 118 €	5 078 €	5 297 €	21%	36%
Appts de 30 à 60 m <sup>2</sup>	111	79	80	89	3 245 €	4 013 €	4 206 €	4 645 €	11%	43%
Appts > 60m <sup>2</sup>	74	54	66	66	3 164 €	3 735 €	3 762 €	3 729 €	0%	18%



Le nombre d'immeubles vendus en bloc a nettement diminué en 2018. Les ventes d'appartements restent à un volume important, avec des prix médians qui font un nouveau bond de 13 %, ici aussi plus marqué sur les logements entre 30 et 60 m<sup>2</sup> : +10% en 1 an. Les prix des petits appartements (<30 m2) s'envolent passant le seuil des 5 000 € au m2, quand ceux des grands logements se stabilisent.

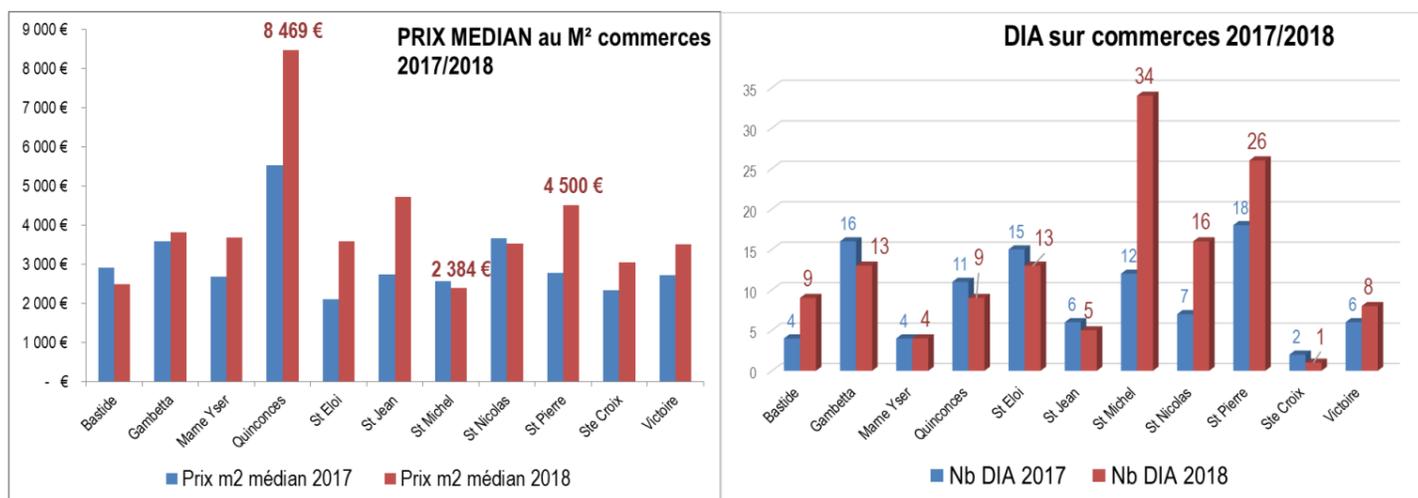
MARNE YSER	Nombre transactions				Prix médian				Evolution Nombre DIA sur 1 an	Evolution Prix médian depuis 2015
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018		
<b>DIA Habitation</b>										
<b>MAISONS</b>	12	12	23	20	3 133 €	3 085 €	3 811 €	3 946 €	-13%	26%
<b>IMMEUBLES</b>	17	21	21	24	2 391 €	2 714 €	3 089 €	3 498 €	14%	46%
<b>APPARTEMENTS</b>	146	189	180	151	3 130 €	3 603 €	4 149 €	4 384 €	-16%	40%
Appts <30m²	53	78	59	57	3 711 €	4 167 €	4 660 €	4 840 €	-3%	30%
Appts de 30 à 60 m²	68	74	82	70	3 056 €	3 498 €	3 788 €	4 209 €	-15%	38%
Appts > 60m²	25	37	33	24	2 523 €	2 878 €	3 759 €	4 126 €	-27%	64%



Le nombre de transactions est en légère diminution sur appartements et maisons mais augmente sur les immeubles.

Les prix poursuivent leur ascension : aux alentours de 4 400 € le m2 pour les appartements, et + 13% à presque 3 500 € pour les immeubles, alors qu'il s'agit d'un parc souvent en état vétuste voire dégradé, et de moindre qualité constructive.

### Zoom sur les commerces :



138 transactions ont été enregistrées en 2018 (+36% / 2017) avec des valeurs à la hausse : une médiane aux alentours de 3 500 € le m2 contre 2 700 € en 2017 dans une fourchette large (2 400/8 500 €).

Saint Pierre et Saint Michel concentrent 55% des transactions avec une très forte hausse du nombre de ventes à Saint Michel (quasi multiplié par 3) et une évolution du prix médian très marquée à Saint Pierre et dans 6 autres quartiers où elle dépasse 30% sur une année.

Cette hausse s'explique par le dynamisme commercial du centre-ville mais également par le « repli » de certains investisseurs en meublé touristique vers la transformation de locaux commerciaux en meublé, compte tenu des nouvelles règles qui s'imposent à la transformation de logements.

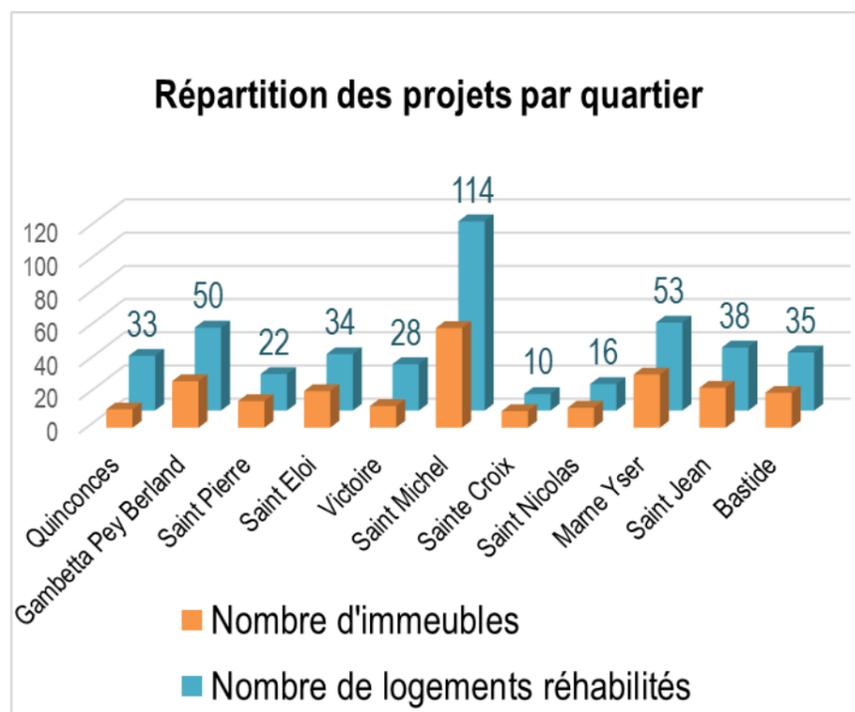
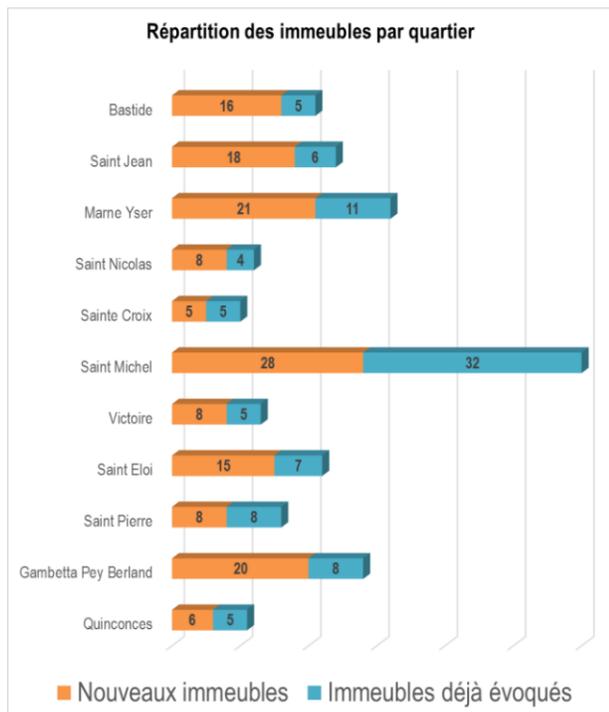
## 2. Le conseil programmatique

### Conseil et encadrement des projets

#### L'activité

Le Conseil programmatique, réuni à 22 reprises dans l'année, a rendu 452 avis: ils concernaient 249 immeubles dont 153 examinés pour la première fois, pour un total de 260 logements en réhabilitation.

L'activité reste stable (- 2%) avec cependant une hausse du nombre de nouveaux immeubles 21%.

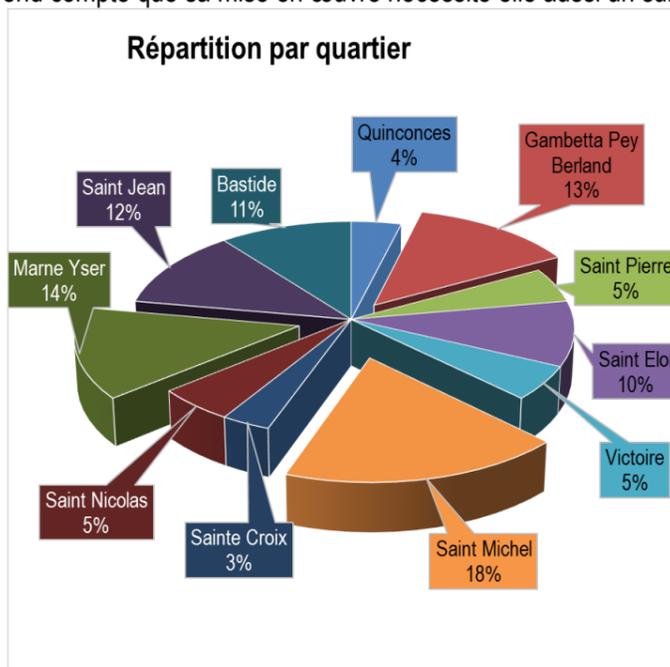


### Les tendances

La répartition territoriale des projets continue à évoluer ce qui a conduit à une diminution nette de la part des immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR anciennement Secteur Sauvegardé) : 40 % des projets examinés y sont situés contre 60% en 2014.

Ceci porte à conséquence sur 2 volets :

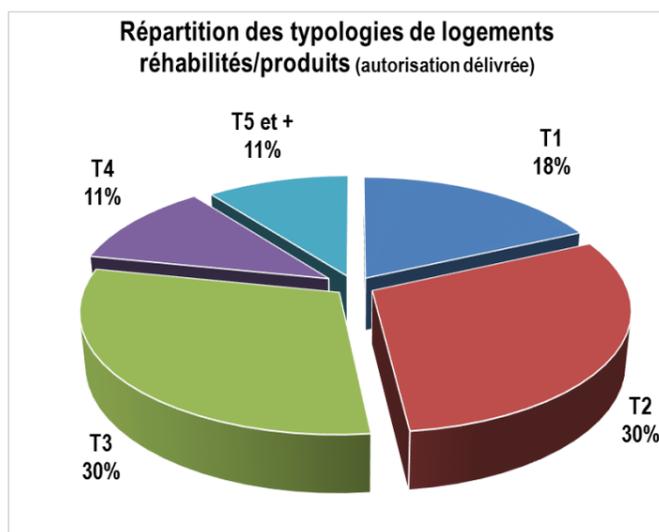
- \* En PLU le contrôle et l'encadrement des aménagements intérieurs sont entièrement conditionnés par la bonne volonté du porteur de projet, qui n'est pas dans l'obligation de produire les plans intérieurs
- \* La production de logements sociaux dans le parc privé : elle est soutenue par l'obligation réglementaire introduite au PLU en 2017, de conventionner 35% des logements dans toute opération de réhabilitation comptant 3 logements et plus. Cette disposition sera introduite dans le futur règlement du SPR après révision. Néanmoins, on se rend compte que sa mise en œuvre nécessite elle aussi un suivi resserré.



La répartition des projets par quartier est plus équilibrée que l'année précédente, avec une activité en hausse sur Saint Jean, Marne Yser et Gambetta.

3 quartiers de Bordeaux sud représentent 31% des nouveaux immeubles examinés : Marne Yser, Saint Jean et Saint Nicolas

Le nombre de logements projetés était de 642 logements, soit un accroissement de 27% au regard du cadastre. La commission a souhaité que ce nombre de logements soit contenu à 531 : 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



Le travail sur la diversification des typologies dans les projets se poursuit :

52 % des logements sont de typologie = ou > au T3 dans les projets ayant obtenu une autorisation d'urbanisme

Cette diversification est notamment due à l'augmentation du nombre de projets portant sur des maisons individuelles : 25 autorisations sur 145.

En 2018, 46 conventionnements en **loyers sociaux** ont été demandés sur les nouveaux programmes locatifs privés soit 18% des logements programmés ; 21 d'entre eux ont fait l'objet d'un engagement de réaliser par le porteur de 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. Néanmoins sa mise en application ne va pas de soi : seuls 55% des logements concernés par l'obligation ont fait l'objet d'un engagement de conventionnement formalisé ; 7 autorisations délivrées ont fait l'objet d'une demande de retrait pour non-respect de la règle de mixité.

**Les préconisations** portent dans **47%** des cas sur **l'amélioration de la qualité des travaux/habitabilité/confort résidentiel**, dans **1 cas sur 4** sur le **non-respect de règles d'habitabilité**, dans **1 cas sur 5** sur le traitement de **l'enveloppe de l'immeuble** (façades, toiture).

En 2018, la veille sur la création de meublés touristiques s'est poursuivie : projets « camouflés » derrière des demandes d'autorisations limitées aux façades et net accroissement des projets portant sur la transformation de garages et anciens locaux d'activité en meublé, ces derniers projets souvent étudiés sans aucune prise en compte de l'habitabilité des locaux.

## B. Action sur le parc privé

### 1. Lutte contre l'habitat indigne

La commission de Lutte contre l'habitat indigne réunissant SSE, Direction de l'habitat et du renouvellement urbain et InCité ne s'est réunie que 2 fois en 2018 du fait d'effectifs insuffisants au SSE, en attente de renforts/remplacements.

Dans le courant de l'année, l'équipe du SSE a été renforcée, ce qui a permis de planifier et effectuer des visites communes d'immeubles et de programmer la reprise des commissions Lutte contre l'habitat indigne à partir de début 2019.

#### Les dossiers en suivi

230 dossiers sont en suivi fin 2018 dont 35 ont été initiés dans l'année.

#### Mesures engagées

Peu de mesures ont été engagées au titre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet :

- \* 1 procédure d'insalubrité réparable a abouti sur 1 immeuble
- \* 1 arrêté d'impropre à l'habitation a été pris
- \* 2 arrêtés d'infraction au RSD sur partie d'immeuble
- \* 1 péril imminent

La CAF a pour sa part mis en œuvre 12 mesures de conservation des aides au logement pour non décence.

1 immeuble sous arrêté d'insalubrité irrémédiable a fait l'objet d'une DUP en « Loi Vivien » pour acquisition et production de logements sociaux publics, 1 autre immeuble, dans la même situation, a été mis en vente avant dépôt de la demande de DUP, et a fait l'objet d'une décision de préemption. La procédure de fixation du prix aboutira courant 2019.

#### Les points de difficultés

- \* Des différences dans l'appréciation des situations et des mesures à prendre entre InCité et le SSE.
- \* Les délais laissés aux propriétaires restent trop longs et permettent ainsi aux propriétaires indécis de favoriser la vacance de l'immeuble pour le mettre en vente au prix fort sur le marché.
- \* L'absence de mesures de police au titre de la défaillance des équipements communs mettant en cause les conditions d'habitabilité
- \* Improprété à l'habitation : les arrêtés sont devenus inexistant, y compris sur des logements créés en cave ou en grenier/comble, du fait de la crainte du contentieux administratif.

### 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.

**Depuis 2002 les ORI ont permis la réhabilitation de plus de 1 000 logements répartis dans 210 immeubles.**

#### a) PRI « Saint Eloi Salinières »

##### ◆ Saint Eloi - 83 immeubles / 426 logements à l'état des lieux/ 368 après travaux

Les DUP qui couvraient les 5 îlots 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 travaux sont réalisés dans 91% des immeubles.
- \* 3% des immeubles sont encore en étude.
- \* Un immeuble fait l'objet d'une nouvelle DUP depuis décembre 2018.

##### ◆ Les îlots « Faures Gensan » et « Fusterie » - 109 immeubles / 448 logements en EDL

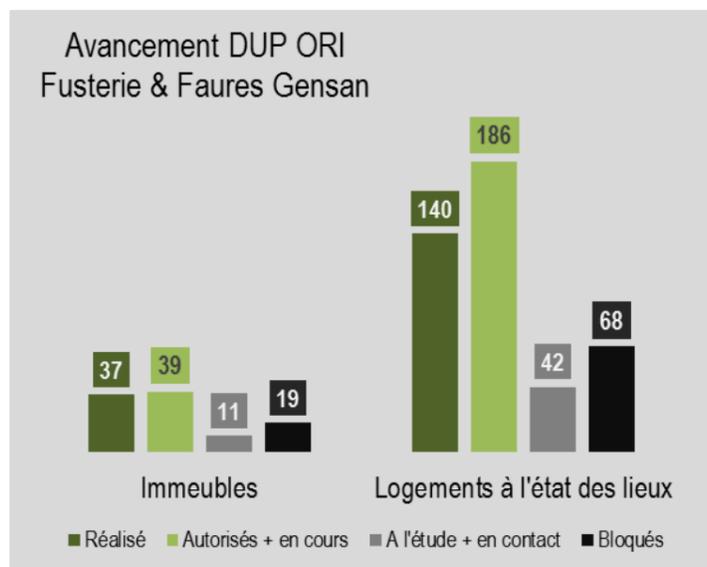
*Pour mémoire :*

*Ces 2 îlots 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.*

- Les travaux de réhabilitation affectant les logements en parties communes et/ou privatives : 88 immeubles pour 333 logements
- Les travaux limités à des arasements et ravalements de murs mitoyens, qui concernent 18 immeubles
- Les acquisitions pour démolition & aménagements qui concernent 3 parties d'immeubles par ailleurs sous obligation de travaux

Les DUP sur les îlots 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 a été obtenue en 2018 afin de permettre de mener à leur terme les travaux qui restent à réaliser : sa date d'expiration a été reportée au 7 juin 2023.



\* Au 31/12/2018, dans **76 immeubles soit 70 %** 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, **19 immeubles** restaient dans une **situation de blocage**.

4 de ces immeubles font l'objet d'une procédure d'acquisition par expropriation. Les autres font l'objet d'une campagne de relance avant décision sur une éventuelle procédure d'acquisition.

2 d'entre eux font l'objet d'une procédure de péril imminent du fait de leur état de dégradation.

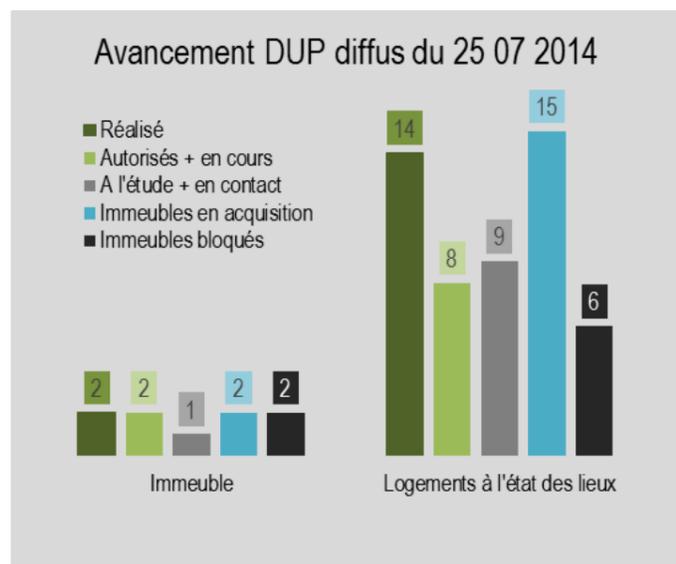
\* Les opérations de démolition en cœurs d'îlot sont achevées, la démolition du 75 rue des Faures pour ouverture d'une rue est à l'étude

## b) DUP du 25/07/14 - 8 immeubles/ 52 logements

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 travaux sont achevés ou en cours dans 4 immeubles, soit 50 %.

2 immeubles font l'objet d'une procédure d'acquisition par InCité

1 immeuble est en situation de blocage

A terme, le programme global sur ces 8 immeubles sera de 33 logements, dont 7 conventionnés par leur propriétaire et 11 logements sociaux publics.

## c) DUP du 18/12/18 - 10 immeubles / 47 logements au cadastre/90 logements à l'état des lieux

Cette DUP a été initiée en 2016, après les études préalables menées sur le secteur Marne Yser ; elle intègre néanmoins des immeubles situés à ST Michel et 1 immeuble situé à St Eloi.

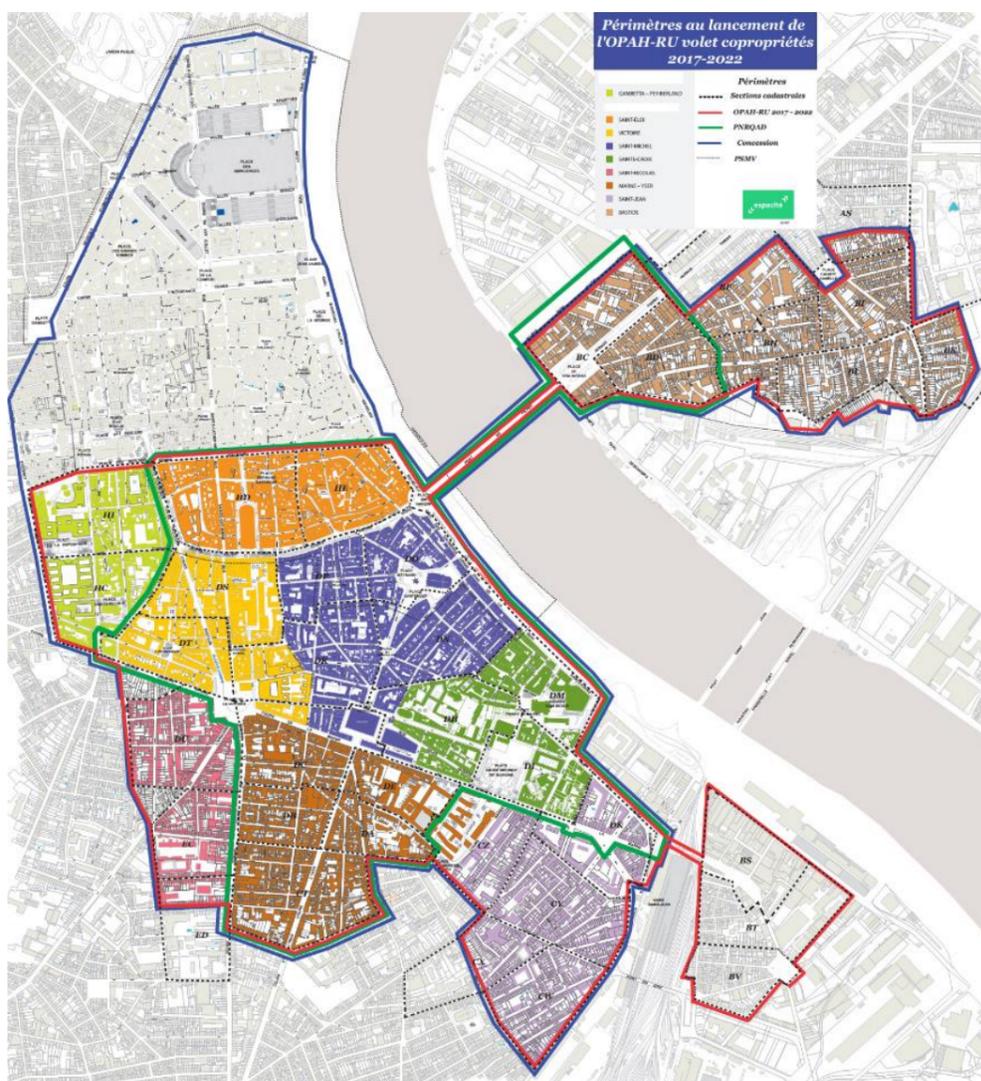
Elle concerne :

- \* 3 copropriétés dont l'une va bénéficier du dispositif d'accompagnement et de financement OPAH copropriétés dégradées
- \* 7 mono propriétés dont 3 immeubles appartenant au même propriétaire

Le conseil municipal sera sollicité au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 sur l'approbation définitive du programme de travaux et le délai maximum accordé aux propriétaires pour réaliser les travaux et les obligations de travaux devraient être notifiées mi 2019 après organisation de l'enquête parcellaire.

### 3. Aides à l'amélioration

La mission d'animation de l'OPAH Renouvellement Urbain Copropriétés Dégradées est en œuvre depuis le 29/03/2017.



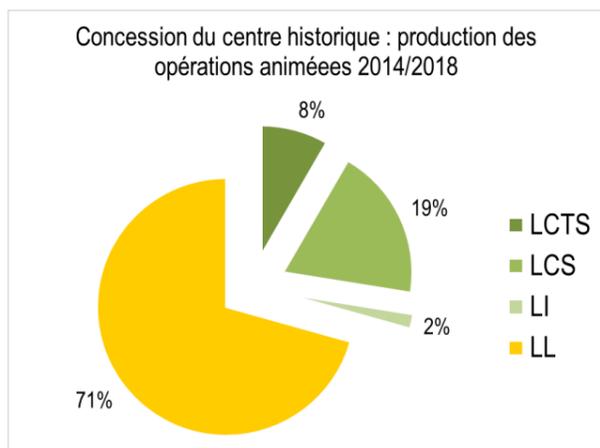
Les **objectifs** fixés pour les 5 années sont les suivants :

LOCATIF		
Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
25	150	75
PROPRIETAIRES OCCUPANTS		
Modestes	Très Modestes	
60	90	
<b>10 COPROPRIETES DEGRADEES</b>		

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

En cumulé sur la période de 06/2014 au 31/12/2018, les opérations animées (OPAH+PIG) ont concouru à la production de 443 logements réhabilités sur le périmètre de la concession, dont :

- \* 37 logements occupés par leur propriétaire
- \* 406 logements locatifs répartis de la manière suivante :



Loyers libres	313	} 130 29 %
Loyers intermédiaires	8	
Loyers sociaux	85	
Loyers très sociaux	37	

**Origine des dossiers** (Bailleurs et occupants confondus)

Plus 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
- Les DUP ORI & le recyclage

**Conventionnement locatif :**

La règle de mixité intégrée au PLU et bientôt au règlement du SPR permet de soutenir et d'accroître le nombre de logements conventionnés.

**Propriétaires occupants :**

En 2018, des initiatives de prospection auprès des propriétaires occupants ont commencé à être organisées sur les quartiers dans lesquels ils sont le plus nombreux : publipostrage, présentation du dispositif en réunion de quartier. Les quartiers de la concession concernés par la campagne sont Saint Jean, Bastide, Saint Nicolas.

**Copropriétés dégradées :** 4 copropriétés ont fait l'objet d'un diagnostic et 3 d'entre elles sont accompagnées dans la perspective d'un projet d'amélioration.

## C. Recyclage foncier

RECYCLAGE FONCIER		OBJECTIFS	REALISE	%	PROMESSE DE VENTE	%	AVANCEMENT GLOBAL	%
LOGEMENTS		321	133	41%	17	5%	150	47%
Logements locatifs		284	117	41%	16	6%	133	47%
Logements sociaux publics		167	87	52%	12	7%	99	59%
Logements locatifs privés		117	31	26%	4	3%	35	30%
Logements locatifs privés conventionnés		42	19	45%	2	5%	21	50%
Logements locatifs privés libres		75	11	15%	5	7%	16	21%
Accession à la propriété		37	16	43%	1	3%	17	46%
ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS		44 u 3 037 m2	16 u 2 390 m2	36%	2 u 462 m2	5%	16 u 2 390 m2	36%
Activité économique remise sur le marché		34 u 1 897 m2	10 u 1 212 m2	29%		0%	10 u 1 212 m2	29%
Activité économique locaux loués		8 u 603 m2	4 u 637 m2	50%		0%	4 u 637 m2	106%
Equipements		2 u 537 m2	2 u 541 m2				2 u 541 m2	
BICYCLETTERIES		4 u 384 m2	1 u 244 m2	25%	2 u 486 m2	50%	3 u 730 m2	75%
				64%		127%		190%

### 1. Action foncière

Les conditions d'acquisition sur le marché pèsent à nouveau en 2018 sur la réalisation des opérations de recyclage. (cf. Veille foncière en supra)

Ce niveau de prix a ralenti le rythme de réalisation 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 42 % du programme d'acquisition de programmes de logements prévu sur la période 2014/2018 a pu être réalisé.

L'objectif reste en effet 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.

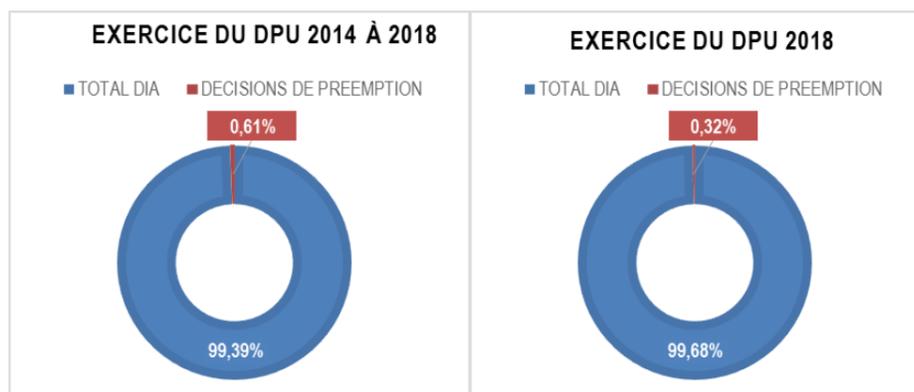
A cela s'ajoute le fait que les acquisitions sous procédure: préemption avec fixation judiciaire de prix et expropriations pour cause d'utilité publique, prennent du temps. L'acquisition de près de 20 biens devrait aboutir entre 2019 et 2020.

### 2. Droit de préemption urbain

Sur **1 898 DIA** déposées dans l'année 2018, **6** ont fait l'objet d'une **décision de préemption**, soit un **taux de préemption 0.32 %** dans le périmètre de la concession.

3 immeubles ont été acquis dans le cadre de l'exercice délégué du DPU : 1 au prix de sa mise en vente, 2 à un prix négocié avec le vendeur.

3 immeubles font l'objet d'une procédure de fixation de prix par le juge.



### 3. Acquisitions foncières

#### Acquisitions en 2017

8 immeubles et 2 lots à démolir ont été acquis dans l'année, pour un montant global de 3 289 400 €.

Ils permettront la production de 29 logements dont 19 en locatif privé et 10 en logement social public, ainsi que celle de 5 locaux tertiaires. 2 entre eux sont destinés à la démolition dans le cadre de curetages de cœurs de parcelles faisant l'objet d'une DUP de restauration immobilière.

Sur les 10 biens acquis :

- 1 l'a été à l'amiable
- 6 à l'issue d'une négociation dans le cadre du DPU
- 3 après fixation de prix par le juge de l'expropriation dans le cadre d'une préemption

N° voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits	Surface activités écos/éqpt produite
254	Sainte Catherine	Locatif social	5	1	86
9	Garat	Locatif privé	2	1	53
5	Bergeret	Locatif privé	4	0	0
51	Francin	Locatif privé	3	0	0
37	Saint François	Locatif privé	3	1	62
68	Kleber	Démolition	0	0	
122	Kleber	Locatif social	5	1	30
31-33	Vignes	Locatif privé	4	0	
58	Yser	Locatif privé	3	1	75
52	Lafontaine	Démolition	0	0	0

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 2018		
<b>Acquisitions logements</b>	<b>245</b>	<b>72%</b>	<b>76%</b>
Logement social	138	79%	83%
Accession à la propriété	24	67%	65%
Locatif privé à réhabiliter dont Locatif privé sans travaux VIR	83	64%	71%
<b>Acquisitions activités écos &amp; autres</b>	<b>4 926 m2</b>	<b>169%</b>	<b>166%</b>
Commerces & activités écos	4 384 m2	152%	159%
Locaux résidentiels	542 m2	271%	271%

(\*) % 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 2018, les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 2 209 591 €, correspondant à la production suivante :

#### a) 17 logements

- 12 logements destinés à du locatif privé
- 5 logements destinés à une acquisition par un bailleur social

N° voie	Nom de voie	Destination	Nombre logements produits	Nombre activités éco /équipt produits	Surface activités écos/éqpt produite
8	Planterose	Locatif privé	3	0	
6	Planterose	Locatif privé	1	0	
9	Bouvières	Locatif privé	4		
254	Sainte Catherine	Locatif social	5	1	86
30	Meynard	Locatif privé	4	1	87

### b) Autres locaux

N° voie	Nom de voie	Destination	Nombre activités éco /équipt produits	Surface activités écos/éqpt produite
5	Saint Christoly Yser	Parking	0	0
		Activité économique	1	112

### c) Cumul des biens recyclés depuis 2014 :

LES VENTES	Avancement cumulé	% du prévisionnel de la période	avancement global en %
	Au 31 12 2018		
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>136</b>	<b>67%</b>	<b>64%</b>
Logement social	87	106%	70%
Accession à la propriété	15	45%	75%
Locatif privé à réhabiliter	34	44%	51%
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>2 389 m2</b>	<b>101%</b>	<b>81%</b>
Commerces & activités écos	1 848 m2	821%	77%
Autres locaux	541 m2	147%	147%
Locaux résidentiels	0 m2	0%	0%
<b>Stationnements</b>	<b>43</b>		<b>100%</b>

### d) Stock de biens à recycler constitué à fin 2017

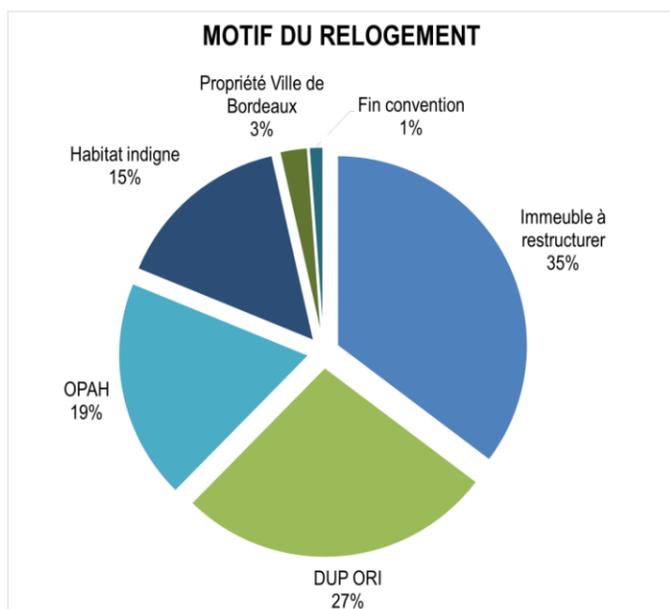
Destination	Nombre logements	Nombre locaux activité économique & équipement	Surface locaux activité économique & équipement
Logement en accession à la propriété	9		
Logement locatif privé	48	6	516 m2
Logement social public	51	5	540 m2
Autres logements (lié à équipement)	1		
Locaux économiques		2	462 m2
Equipement public		5	1 019 m2
<b>Total</b>	<b>109</b>	<b>18</b>	<b>2 537 m2</b>

Le rythme du recyclage devrait connaître une intensification en 2019, compte tenu du stock constitué et de l'aboutissement d'un certain nombre de procédures d'acquisition.

## D. Relogement et accompagnement social

Au 31 12 2018, 85 ménages ont été relogés définitivement, dont 18 sur l'année 2018.

### 1. Motif du relogement :

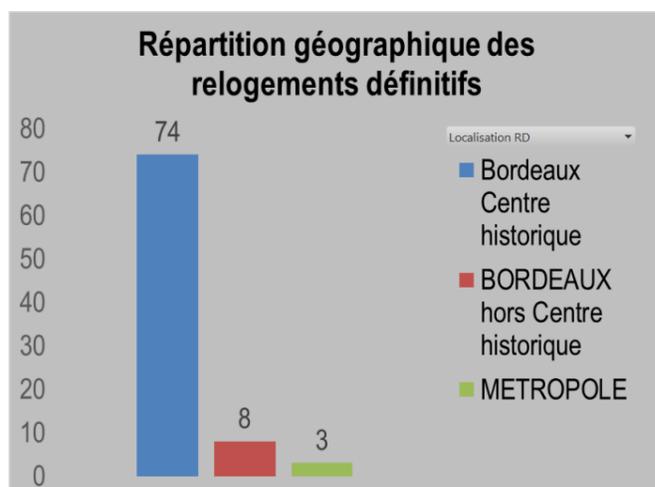


**53%** des relogements sont motivés par l'état de **dégradation de l'immeuble** dans lequel le locataire réside  
= immeubles acquis par InCité pour restructuration lourde + habitat indigne

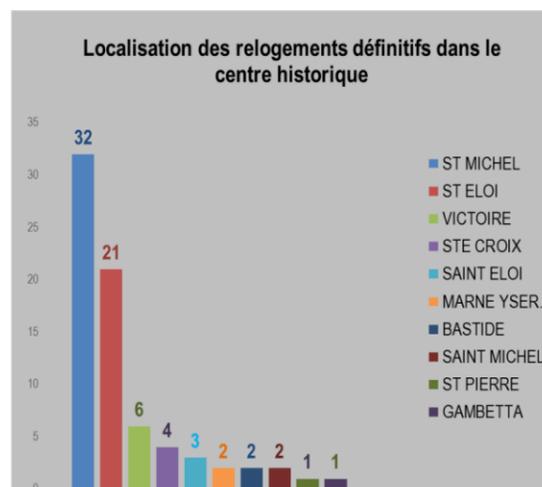
**46%** du fait de **travaux d'amélioration engagés par le propriétaire**  
= OPAH + ORI

### 2. Lieu et parc de relogement :

#### a) Localisation géographique des relogements définitifs

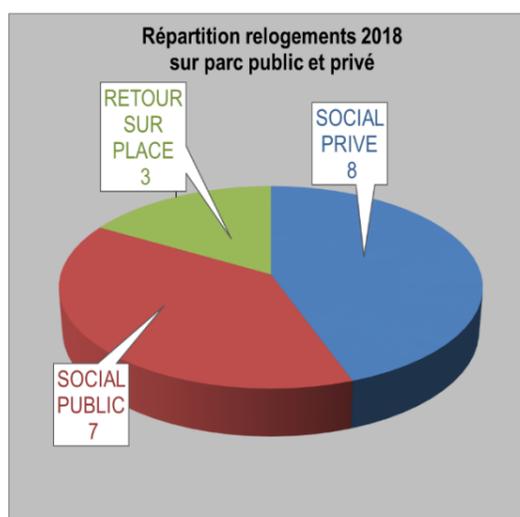
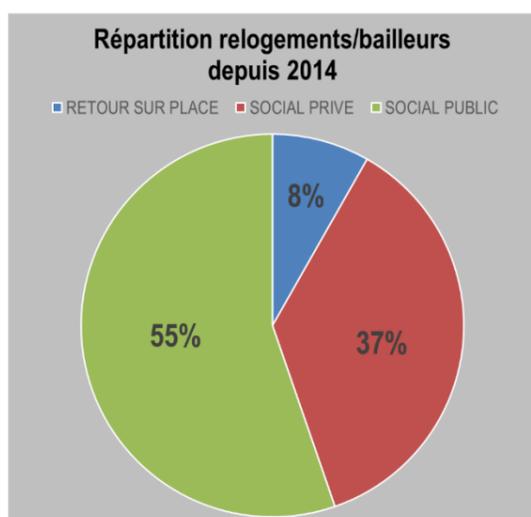


**Depuis 2014 :**  
**87 %** des relogements définitifs sont réalisés **dans le centre historique**  
**9.5 %** sur d'autres quartiers de Bordeaux  
**3.5 %** hors Bordeaux



**Depuis 2014 :**  
**72 %** 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



## V. Perspectives à fin d'opération et actualisation du bilan

Le rythme des acquisitions foncières a été plus lent que prévu à l'origine, du fait de la situation du marché immobilier et de la difficulté à trouver des biens qui répondent aux critères d'équilibre économique définis dans la concession, d'une part, des délais nécessaires à l'aboutissement de certaines procédures d'autre part.

Le stock s'il a pu être constitué sur la fin de la concession, ne pourra néanmoins être commercialisé en totalité d'ici juin 2020.

Par ailleurs, le rythme des ventes a été plus lent que prévu :

- \* Difficultés à mobiliser les bailleurs sociaux sur le parc qui leur est destiné
- \* Programmes d'accession à la propriété vendus après travaux : leur finalisation a été longue du fait notamment de la difficulté à trouver des entreprises, puis à respecter l'économie du projet
- \* Augmentation du nombre de procédures contentieuses avec des preneurs, des riverains, des squatteurs... qui ralentissent le rythme de production

La conjonction de ces deux phénomènes a généré des délais de portage plus longs et de ce fait des coûts de gestion intercalaire plus élevés : surveillance, entretien, TFPB...

Si le décalage induit dans la production ne permet pas d'achever les **opérations au 30 06 2020**, le stock qui sera constitué et en cours de traitement à cette échéance permettra, **à terminaison**, de tenir les objectifs en matière de production de logements et de dépasser largement les objectifs en matière de locaux destinés à des activités économiques et équipements résidentiels.

LES VENTES	EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2020				RESTE A REALISER SUR LE STOCK A RECYCLER	EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	PREVISIONNEL ACTUALISE		Evolution / CRACL initial			PREVISIONNEL ACTUALISE		Evolution / CRACL initial	
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>211</b>	<small>part de la production</small>	<b>-110</b>	<b>-34%</b>	<b>109</b>	<b>320</b>	<small>part de la production</small>	<b>-1</b>	<b>0%</b>
Logement social	124	59%	-43	-26%	55	179	56%	12	7%
Accession à la propriété	20	9%	-17	-46%	4	24	8%	-13	-35%
Locatif privé à réhabiliter	67	32%	-50	-43%	50	117	37%	0	0%
Locatif privé sans travaux VIR	0		0		0	0	0%	0	
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>3 951 m2</b>		<b>990 m2</b>	<b>33%</b>	<b>1 776 m2</b>	<b>5 727 m2</b>	<small>part de la production</small>	<b>2 766</b>	<b>93%</b>
Commerces & activités écos	3 056 m2	77%	663 m2	28%	1 111 m2	4 167 m2	73%	1 774 m2	74%
Autres locaux	541 m2	14%	173 m2	47%	477 m2	1 018 m2	18%	650 m2	177%
Locaux résidentiels	354 m2	9%	154 m2	77%	188 m2	542 m2	9%	342 m2	171%
<b>Stationnements</b>	<b>43</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>43</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>

L'évolution cumulée des composantes économiques des opérations de recyclage, qui pèsent pour 86% des dépenses et 68% des recettes impose une mise à jour du bilan prévisionnel de l'opération, tant en dépenses qu'en recettes. (cf bilan actualisé en infra)

L'actualisation est présentée au regard du budget prévisionnel initial, en tenant compte de la temporalité des opérations :

Prévisions Traité de concession	Prévisions d'avancement au 30 06 2020	Projection bilan à terminaison des opérations
---------------------------------	---------------------------------------	---

Cette actualisation met en évidence un besoin de financement complémentaire du déficit de recyclage foncier d'un montant de 3 200 000 €, dont la prise en charge est assurée par la Ville de Bordeaux.

La Métropole, en responsabilité de l'opération du fait du transfert de compétences organisé par la loi « MAPTAM » aura en responsabilité d'assurer la reprise et/ou le transfert à une nouvelle opération, du stock restant à recycler au 30 06 2020.

Elle est également sollicitée, conformément aux termes du Traité de concession, pour apporter à l'opérateur une avance de trésorerie d'un montant de 7 000 000 € afin de lui permettre de faire face au décalage des opérations de recyclage dans le calendrier. Cette avance sera remboursée par l'opérateur à la liquidation de l'opération et au plus tard le 31 12 2020.

## BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

DEPENSES	PREVISIONNEL Traité de concession		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020				EVOLUTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	2014/2020		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des dépenses	Evolution / CRACL initial	
<b>Etudes pré opérationnelles</b>	<b>429 726</b>	<b>1%</b>	<b>205 022</b>	<b>0,4%</b>	<b>-224 703</b>	<b>-52%</b>	<b>230 022</b>	<b>0,4%</b>	<b>-199 703</b>	<b>-46%</b>
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		87 558		-61 653	-41%	92 558		-56 653	
Assistance foncière & procédures	119 368		55 027		-64 341	-54%	72 027		-47 341	
Assistance juridique	59 684		62 438		2 753	5%	65 438		5 753	
Diagnostics techniques	101 463		0		-101 463	-100%	0		-101 463	
<b>Acquisitions foncières</b>	<b>30 935 295</b>	<b>58%</b>	<b>34 301 181</b>	<b>64%</b>	<b>3 365 886</b>	<b>11%</b>	<b>35 120 781</b>	<b>62%</b>	<b>4 185 486</b>	<b>14%</b>
Logement social	11 813 531		13 741 233		1 927 702	16%	13 848 333		2 034 802	
Accession à la propriété	5 914 916		2 196 322		-3 718 594	-63%	2 196 322		-3 718 594	
Locatif privé à réhabiliter	10 472 172		12 769 562		2 297 390	22%	13 187 062		2 714 890	
Activités écos & autres	1 429 754		3 128 558		1 698 804	119%	3 128 558		1 698 804	
Locaux résidentiels (bicyclette, cœur ilot...)	748 949		906 905		157 956	21%	1 201 905		452 956	
Frais d'acquisition	555 974		1 558 601		1 002 627	180%	1 558 601		1 002 627	
<b>Relogement, accompagnement social</b>	<b>341 732</b>	<b>1%</b>	<b>348 389</b>	<b>1%</b>	<b>6 657</b>	<b>2%</b>	<b>370 889</b>	<b>0,7%</b>	<b>29 157</b>	<b>9%</b>
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		257 517		-6 965	-3%	267 517		3 035	
Autres frais pris en charge ( DG, remise loyer)	77 250		90 872		13 622	18%	103 372		26 122	
<b>Gestion intercalaire</b>	<b>1 134 445</b>	<b>2%</b>	<b>3 343 873</b>	<b>6%</b>	<b>2 209 428</b>	<b>195%</b>	<b>3 546 123</b>	<b>6%</b>	<b>2 411 678</b>	<b>213%</b>
Protection patrimoine, surveillance	149 210		746 186		596 976	400%	806 186		656 976	
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		2 527 878		1 708 625	209%	2 667 128		1 847 875	
Charges de copropriété	165 981		69 809		-96 173	-58%	72 809		-93 173	
<b>Travaux</b>	<b>9 845 759</b>	<b>18%</b>	<b>7 616 900</b>	<b>14%</b>	<b>-2 228 859</b>	<b>-23%</b>	<b>9 516 900</b>	<b>17%</b>	<b>-328 859</b>	<b>-3%</b>
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806		3 071 951				4 971 951			
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		3 426 238		-1 995 275	-21%	3 426 238		-95 275	-1%
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0				0			
Honoraires techniques	1 314 692		1 113 821				1 113 821			
Frais de commercialisation	238 474		4 889		-233 585	-98%	4 889		-233 585	
<b>Communication</b>	<b>295 445</b>	<b>1%</b>	<b>90 807</b>	<b>0,2%</b>	<b>-204 638</b>	<b>-69%</b>	<b>100 807</b>	<b>0%</b>	<b>-194 638</b>	<b>-66%</b>
<b>Divers</b>	<b>214 874</b>	<b>0%</b>	<b>133 786</b>	<b>0,3%</b>	<b>-81 088</b>	<b>-38%</b>	<b>153 786</b>	<b>0%</b>	<b>-61 088</b>	<b>-28%</b>
<b>Rémunération concessionnaire</b>	<b>6 208 611</b>	<b>12%</b>	<b>6 143 028</b>	<b>11%</b>	<b>-65 583</b>	<b>-1%</b>	<b>6 143 028</b>	<b>11%</b>	<b>-65 583</b>	<b>-1%</b>
Part forfaitaire	4 859 941		4 859 941		0	0%	4 859 941		0	
Part variable	1 278 670		1 213 087		-65 583	-5%	1 213 087		-65 583	
Forfait clôture opération	70 000		70 000		0	0%	70 000		0	
<b>Frais financiers</b>	<b>1 484 452</b>	<b>3%</b>	<b>1 306 643</b>	<b>2%</b>	<b>-177 809</b>	<b>-12%</b>	<b>1 306 643</b>	<b>2%</b>	<b>-177 809</b>	<b>-12%</b>
<b>TOTAL CHARGES HT</b>	<b>53 300 897</b>		<b>53 489 629</b>		<b>188 732</b>	<b>0,4%</b>	<b>56 488 979</b>		<b>3 188 082</b>	<b>6%</b>

## BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

RECETTES	PREVISIONNEL DE REFERENCE Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020				PROJECTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>31 957 841</b>	<b>60%</b>	<b>17 974 350</b>	<b>41%</b>	<b>-13 983 491</b>	<b>-44%</b>	<b>27 885 458</b>	<b>49%</b>	<b>-4 072 383</b>	<b>-13%</b>
Logement social	5 936 251		5 392 950		-543 301	-9%	7 739 360		1 803 109	30%
Accession à la propriété	8 520 255		4 815 746		-3 704 508	-43%	5 517 841		-3 002 413	-35%
Locatif privé à réhabiliter	17 501 335		7 765 653		-9 735 682	-56%	14 628 256		-2 873 079	-16%
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729									
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>3 966 109</b>	<b>7%</b>	<b>3 626 416</b>	<b>8%</b>	<b>-339 692</b>	<b>-9%</b>	<b>4 863 948</b>	<b>9%</b>	<b>897 840</b>	<b>23%</b>
Commerces & activités écos	2 459 886		2 026 766		-433 120	-18%	2 458 766		-1 120	0%
Autres locaux	1 121 223		1 047 285		-73 938	-7%	1 362 645		241 422	22%
Locaux résidentiels	385 000		552 365		167 365	43%	1 042 537		657 537	171%
<b>Stationnements</b>	<b>0</b>		<b>692 221</b>	<b>2%</b>	<b>692 221</b>		<b>692 221</b>	<b>1%</b>	<b>692 221</b>	
<b>Gestion temporaire</b>	<b>874 676</b>	<b>2%</b>	<b>1 326 785</b>	<b>3%</b>	<b>452 109</b>	<b>52%</b>	<b>1 418 185</b>	<b>3%</b>	<b>543 509</b>	<b>62%</b>
Logements	470 769		603 576		132 807	28%	678 776			44%
Commerces	403 907		406 319		2 412	1%	417 019			3%
Autres Produits	0		316 890		316 890		322 390			
<b>Subventions</b>	<b>3 083 918</b>	<b>6%</b>	<b>4 076 063</b>	<b>9%</b>	<b>992 145</b>	<b>32%</b>	<b>5 197 320</b>	<b>9%</b>	<b>2 113 402</b>	<b>69%</b>
ANRU PNRQAD	2 226 443		3 240 571		1 014 128	46%	3 756 948			0,687421492
METROPOLE PNRQAD	857 475		735 492		-121 983	-14%	1 040 372			0,213297181
Autres subventions	0		100 000		100 000		400 000			
<b>Participation au bilan Ville de Bordeaux</b>	<b>10 200 000</b>	<b>19%</b>	<b>13 400 000</b>	<b>30%</b>	<b>3 200 000</b>	<b>31%</b>	<b>13 400 000</b>	<b>24%</b>	<b>3 200 000</b>	<b>31%</b>
<b>Participation au bilan Bordeaux Métropole</b>	<b>3 000 000</b>	<b>6%</b>	<b>3 000 000</b>	<b>7%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>3 000 000</b>	<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>66 920</b>	<b>0%</b>	<b>28 715</b>	<b>0%</b>	<b>-38 205</b>	<b>-57%</b>	<b>31 849</b>	<b>0%</b>	<b>-35 071</b>	<b>-52%</b>
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>53 149 463</b>		<b>44 124 549</b>		<b>-9 024 914</b>	<b>6%</b>	<b>56 488 980</b>		<b>3 339 517</b>	<b>6%</b>
<b>VALEUR DU STOCK RESTANT A RECYCLER</b>	<b>-</b>		<b>9 365 081</b>							
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>53 149 463</b>		<b>53 489 630</b>							

RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	PREVISIONNEL DE REFERENCE Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION BILAN AU 30 06 2020		PROJECTION BILAN A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE	
	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial	PREVISIONNEL ACTUALISE	Part des recettes	Evolution / CRACL initial
	<b>-151 434</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>151 434</b>	<b>0</b>	<b>151 433</b>

## PROGRAMME PREVISIONNEL ACTUALISE DU RECYCLAGE FONCIER

LES ACQUISITIONS FONCIERES inclus stock transféré	PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION PROGRAMME ACQUISITIONS AU 30 06 2020				EVOLUTION PROGRAMME ACQUISITIONS A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE				
			ACTUALISE GLOBAL	Evolution / PGM initial		ACTUALISE GLOBAL	Evolution / PGM initial				
<b>Acquisitions logements</b>	<b>321</b>		<b>314</b>	<b>-7</b>	<b>-2%</b>	<b>320</b>	<b>-1</b>	<b>0%</b>			
Logement social	167		177	56%	10	6%	179	56%	12	7%	
Accession à la propriété	37		24	8%	-13	-35%	24	8%	-13	-35%	
Locatif privé à réhabiliter dont Locatif privé sans travaux VIR	117		113	36%	-4	-3%	117	37%	0	0%	
<b>Acquisitions activités écos &amp; autres</b>	<b>2 961 m2</b>		<b>5 727 m2</b>	<b>2 766 m2</b>	<b>93%</b>	<b>5 727 m2</b>	<b>2 766 m2</b>	<b>93%</b>			
Commerces & activités écos	2 761 m2		5 185 m2	88%	2 424 m2	88%	5 185 m2	88%	2 424 m2	88%	
Locaux résidentiels	200 m2		542 m2	171%	342 m2	171%	542 m2	171%	342 m2	171%	
<b>LES VENTES</b>		PREVISIONNEL Traité de concession 2014/2020		EVOLUTION PROGRAMME VENTES AU 30 06 2020				EVOLUTION PROGRAMME VENTES A TERMINAISON DES OPERATIONS DE RECYCLAGE			
				PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial		PREVISIONNEL ACTUALISE	Evolution / CRACL initial			
<b>Ventes immeubles logements</b>	<b>321</b>	<b>part de la production</b>	<b>211</b>	<b>part de la production</b>	<b>-110</b>	<b>-34%</b>	<b>320</b>	<b>part de la production</b>	<b>-1</b>	<b>0%</b>	
Logement social	167	52%	124	59%	-43	-26%	179	56%	12	7%	
Accession à la propriété	37	12%	20	9%	-17	-46%	24	8%	-13	-35%	
Locatif privé à réhabiliter	117	36%	67	32%	-50	-43%	117	37%	0	0%	
Locatif privé sans travaux VIR		0%	0		0		0	0%	0		
<b>Ventes activités écos &amp; autres</b>	<b>2 961 m2</b>		<b>3 951 m2</b>	<b>990 m2</b>	<b>33%</b>	<b>5 727 m2</b>	<b>2 766</b>	<b>93%</b>			
Commerces & activités écos	2 393 m2	81%	3 056 m2	77%	663 m2	28%	4 167 m2	73%	1 774 m2	74%	
Autres locaux	368 m2	12%	541 m2	14%	173 m2	47%	1 018 m2	18%	650 m2	177%	
Locaux résidentiels	200 m2	7%	354 m2	9%	154 m2	77%	542 m2	9%	342 m2	171%	
<b>Stationnements</b>	<b>43</b>		<b>43</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>43</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>	

## ANNEXES AU COMPTE RENDU D'ACTIVITE ANNUEL :

### A. Subventions appelées au 31 12 2018 mais restant à percevoir

Opération	Date de demande	Financeur	Montant appelé non versé
4 Rue Dabadie	14/12/2018	ANRU	32 714,73 €
23 Rue de Bouviers	12/12/2018	ANRU	67 182,71 €
10 Rue des Menuts	16/11/2018	ANRU	7 200,00 €
20 Rue du Four	16/11/2018	ANRU	7 200,00 €
58 Rue de la Fusterie	19/11/2018	ANRU	11 436,00 €
76/78 Rue des Faures	14/12/2018	ANRU	24 233,89 €
6 Rue Tiffonet	12/12/2018	ANRU	33 397,11 €
1/3 Rue Bergeon	14/12/2018	ANRU	34 963,36 €
10 Rue de la Sau	16/11/2018	ANRU	19 509,45 €
1/3 Rue Bouquière	12/10/2018	ANRU	224 999,95 €
73 Rue de la Rousselle	14/12/2018	ANRU	36 417,48 €
9 Rue Renière	14/12/2018	ANRU	42 537,90 €
			<b>541 792,58 €</b>

### B. Acquisitions de l'exercice 2018

N° voie	Voie	Nom de voie	Montant acquisition
52 rue	Lafontaine		13 000 €
68 rue	Kléber		39 000 €
58 cours	Yser		273 762 €
31-33 rue	Vignes		450 000 €
37 rue	Saint François		455 000 €
51 rue	Francin		387 600 €
5 rue	Bergeret		363 038 €
9 rue	Garat		220 000 €
122 rue	Kleber		358 000 €
254 rue	Sainte Catherine		680 000 €

### C. Ventes de l'exercice 2018

N° voie	Voie	Nom de voie	Prix de vente HT
5 cours	Yser		156 500 €
8 rue	Planterose		235 648 €
6 rue	Planterose		190 335 €
30 place	Meynard		479 167 €
9 rue	Bouviers		437 240 €
254 rue	Sainte Catherine		704 700 €
	Saint Christoly		6 000 €

**Avenant n° 1 à la concession d'aménagement « requalification du centre historique de Bordeaux » portant transfert de la concession au titre de l'article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales**

Entre

Bordeaux Métropole représentée par....., en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du .....

**Ci-après dénommée « le Concédant »**

Et

**La ville de Bordeaux** représentée par ....., ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée «la collectivité»**

Et

InCité SA d'économie mixte au capital de ..... €, dont le siège social est à Bordeaux, immatriculée au RCS ....., représentée par M. Benoit Gandin

**Ci-après dénommée «le concessionnaire»**

## IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Par concession d'aménagement signée le 22 mai 2014, la ville de Bordeaux a concédé à Incité la réalisation de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux.

La concession a été conclue au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

L'objectif de l'opération est de :

- Favoriser la mutation des secteurs de potentiels repérés grâce au projet (re)centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé ;
- Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés et à aider les accédants à la propriété ;
- Développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries, ...)

La durée du contrat est fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet soit une expiration contractuellement prévue en juin 2020.

Ladite concession d'aménagement a été conclue au risque de la ville de Bordeaux.

Par une délibération n°2015-0207 du 27 novembre 2015, Bordeaux Métropole a acté les transferts de compétences en matière d'habitat « *amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne* »

Ce transfert de compétence emportait transfert de plein droit de la concession d'aménagement « *requalification du centre historique de Bordeaux* » à Bordeaux Métropole. Néanmoins, conformément à la possibilité ouverte par la délibération 2015-0207 du 10 avril 2015, la Ville de Bordeaux continue à exercer par délégation la compétence sur les procédures d'aménagement (restauration immobilière, DUP acquisitions).

Le présent avenant n°1 à la concession d'aménagement a pour objet suite à ce transfert la substitution de Bordeaux Métropole dans les droits et obligations de la ville de Bordeaux dans la concession d'aménagement.

Il vise également à préciser que :

- La ville de Bordeaux, collectivité concédante initiale, versera la participation dont le montant total a été réévalué à 13 400 000 €.
- Bordeaux Métropole consent à la SEM Incité en sa qualité d'aménageur concessionnaire une avance de trésorerie de 7 M€ remboursable à la liquidation de la concession

Les engagements pris par InCité envers les tiers au titre de la concession d'aménagement et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à Bordeaux Métropole.

**CELA EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : SUBSTITUTION DE BORDEAUX METROPOLE**

Bordeaux Métropole est substituée dans les droits et obligations de la Ville de Bordeaux au titre de la concession d'aménagement conclue le 22 mai 2014 pour la « *requalification du centre historique de Bordeaux* » à l'exception du versement du complément de participation, dont le montant est réactualisé, qui est, comme précisé à l'article 3 du présent avenant, à la charge de la collectivité concédante initiale : la ville de Bordeaux. La participation de Bordeaux Métropole reste fixée à 3 000 000 €.

Le concédant Bordeaux Métropole s'engage au respect de l'ensemble des dispositions de la concession d'aménagement tel que conclu entre la ville et la SEM InCité.

**ARTICLE 2 : FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT**

**L'article 24.6 «*Participation du concédant et d'autres collectivités publiques au coût de l'opération*»** est ainsi modifié :

*En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la participation du concédant et des autres collectivités publiques au coût de l'opération d'aménagement objet de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant de 16,4 M€ hors taxes auquel il conviendra, en tant que de besoin, d'ajouter la TVA au taux applicable au jour de chaque versement.*

*Une participation financière de 3 M€ sera versée par Bordeaux Métropole au bilan de l'opération dans les conditions fixées ci-dessous*

- Versements déjà effectués au 31 12 18 : 2 800 000 €
- Année 2020 : 200 000 €

*Une participation financière de 13,4 M€ sera versée par la ville de Bordeaux au bilan de l'opération dans les conditions fixées ci-dessous*

- Versements déjà effectués au 31 12 18 : 9 000 000 €
- Année 2019 : 1 200 000 €
- Année 2020 : 3 200 000 €

Le solde de la participation de la ville de Bordeaux sera versé au plus tard 3 mois avant expiration du contrat de concession.

**L'article 24.8 «*avances de trésorerie* »** est ainsi complété :

Bordeaux Métropole consent, dans les conditions prévues à la convention dédiée, à la SEM InCité en sa qualité de concessionnaire, une avance de trésorerie de 7 M€ remboursable en une seule fois à la liquidation de la concession.

**ARTICLE 3 : DATE D'EFFET ET CARACTERE EXECUTOIRE**

Le présent avenant prendra effet dès la signature simultanée des représentants de chaque partie et acquiert son caractère exécutoire après avoir été transmis au contrôle de légalité

**ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES**

Toutes les autres clauses et conditions générales de la convention d'aménagement demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à .....

La ville de Bordeaux	Bordeaux Métropole	Incité
Le :	Le :	Le :
.....	.....	.....
.....	.....	.....
Monsieur le Maire	Monsieur le Président	Monsieur Son Directeur général