



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 9 juillet 2007

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 10/07/2007

D - 20070329

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 9 juillet Deux mil sept, à quinze heures,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, M. Stéphane DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, Mme Anne WALRYCK, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE (*présent jusqu'à 15 h 30*), Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, Mme Michèle DELAUNAY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC,

Excusés :

Mme Michelle DARCHE, Mme Claude MELLIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Jacques COLOMBIER,

***Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.
Convention publique d'aménagement. Compte rendu d'activité
à la collectivité 2006. Approbation.***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération. Ce projet répond à une volonté de revitalisation globale du cœur de la métropole et notamment de sa fonction résidentielle.

La mise en œuvre de ce volet résidentiel a été confiée le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (cf. document annexé) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2006.

L'avancement de l'opération de juillet 2003 à la fin 2006 se caractérise, en ce qui concerne :

les opérations d'urbanisme engagées ou à venir par :

- l'activation des Déclarations d'Utilité Publique avec la notification de travaux pour 350 logements sur les 367 notifiés dans les 5 îlots concernés par un arrêté préfectoral de DUP travaux sur le périmètre de restauration immobilière Saint Eloi- Salinières.
- la préparation de la mise en place d'un périmètre de restauration immobilière sur le secteur Saint Michel Sainte Croix.
- la proposition, sur la base d'une étude faite par la Ville, d'un périmètre de restauration immobilière sur la rue Sainte Catherine
- la désignation, sur l'îlot entre les rues Contrescarpe et Bigot, d'opérateurs pour réaliser 66 logements, dont une moitié en locatif social et une moitié en accession à la propriété.

l'activité de réhabilitation en OPAH RU par :

- la poursuite de la montée en régime de l'OPAH avec le subventionnement de 51 propriétaires occupants ou accédants, de 344 logements locatifs dont 184 en loyers maîtrisés (70 en loyer intermédiaire, 83 en loyer conventionné et 31 en PST).

Par ailleurs, la dynamique de réhabilitation enclenchée par l'OPAH et la CPA a généré à fin 2006 la production de 324 logements en loyer libre sans financements publics.

A ces résultats s'ajoute le bilan du PIG qui a permis de traiter, de juillet 2002 à juin 2003, 173 logements locatifs, dont 39 à loyer maîtrisé (23 intermédiaires, 10 conventionnés et 6 PST).

la lutte contre l'insalubrité et le mal logement par :

- l'étude d'expropriation en loi Vivien sur 2 immeubles en insalubrité irrémédiable. Il n'y a pas eu, par ailleurs, de nouveaux arrêtés d'insalubrité.

le programme de recyclage foncier par :

- la poursuite des acquisitions d'immeubles destinées notamment au remodelage et à la restructuration d'îlots avec 51 immeubles et 42 logements acquis à cet effet,
- la poursuite des cessions immobilières avec 71 logements, dont 48% conventionnés publics ou privés, et 28 places de stationnement cédés.

les offres foncières pour la production de logement social par :

- la réalisation ou la mise en projet de 117 logements (71 PLUS, 22 PLUS.CD, 2 PLAI et 22 PLS)

le programme de relogement par :

- le relogement avec l'aide d'InCité de 71 ménages.

le confort urbain par :

- le financement en OPAH de 64 locaux communs et de 54 places de stationnement,
- la définition d'un programme d'intervention en matière de redynamisation commerciale en pied d'immeuble pour remise sur le marché à des tarifs incitatifs.

Le bilan de l'opération depuis mi 2002 à fin 2006 s'établit comme suit :

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	obj. CPA 2002-2010	agréés actuel	% /obj. 2002- 2010
logements publics et privés réhabilités (sans double comptes)	1925	1069	55%
dont production de logements sociaux publics	190	117	62%
Dont : PLUS, PLAI	130	73	56%
PLUS-CD	60	22	37%
PLS		22	

Au total, le nombre de logements sociaux (publics et privés, y compris le PIG) prévus sur la période 2002-2010 est de 416. 263 sont agréés au 31 décembre 2006, soit un taux d'avancement de **63 %**.

Et de façon plus globale, le nombre total de logements à loyer « maîtrisé » (c'est-à-dire les logements sociaux ci-dessus et les logements à loyer intermédiaire du secteur privé, assimilables à des PLS) prévu sur la période 2002-2010 est de 504. 356 étaient agréés au 31 décembre 2006 soit un taux d'avancement de **71 %**.

Le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2006

- un montant de dépenses s'élevant à **3 896 145 €**

- un montant de recettes s'élevant à **4 059 579 €**

soit une situation positive de **163 434 €** pour une situation prévisionnelle négative de 1 830 664€.

Les différences entre le bilan prévisionnel et réalisé 2006 s'observent surtout en dépense sur les acquisitions foncières, les négociations s'avérant difficiles dans un marché tendu.

L'année 2007 sera l'occasion de poursuivre :

> les opérations engagées ou en préparer de nouvelles par :

- la concrétisation des projets de restauration sur plus de la moitié des immeubles en notification de travaux au nord du cours Victor Hugo

- la poursuite ou l'engagement des études en vue d'une enquête publique de DUP de travaux sur les îlots Fusterie et Gensan et les secteurs Saint Michel-Sainte Croix et Sainte Catherine.

> l'activité de réhabilitation en OPAH par :

- une production recentrée sur les logements en loyer conventionné ou en obligation de travaux, grâce à la signature d'un avenant.

- la mise en place d'aides aux propriétaires occupants et propriétaires de commerce en obligation de travaux.

> le programme de recyclage foncier par :

- la poursuite d'acquisitions sur les îlots en DUP notamment pour le curetage des cœurs d'îlots
- des acquisitions à l'amiable sur les quartiers Saint Michel, Sainte Croix
- une prospection auprès des propriétaires de logements vacants ou d'immeubles abandonnés

- la poursuite de la procédure Loi Vivien sur 2 immeubles en insalubrité irrémédiable
- la prospection pour le production de logement social
- la diversification des produits en revente: accession en résidence principale, logement social public et privé

- > le programme de relogement par :
 - le relogement de locataires sur des logements pour lesquels Incité a négocié un droit d'attribution en OPAH RU.

- > l'amélioration du confort urbain par :
 - un programme d'acquisition pour location de 1000 m² de commerces en pied d'immeuble.

En ce qui concerne le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2010, les coûts évoluent comme suit :

En dépense :

- le poste acquisition foncière est revalorisé pour tenir compte de l'évolution du marché, du programme d'acquisition sur les îlots opérationnels en PRI, en diffus et en locaux commerciaux.
- le poste « études » intègre les études sur les îlots à traiter des périmètres de restauration immobilière Saint Eloi-Salinières et les îlots des secteurs Saint Michel Sainte Croix et Sainte Catherine.
- les coûts de conduite d'opération augmentent pour tenir compte des nouvelles missions confiées
- les frais financiers augmentent du fait de l'effort sur les acquisitions et des temps de portage.

En recette

- le poste cession foncière augmente du fait de la situation du marché
- le poste parking et divers intègre la cession de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Les autres postes n'évoluent pas manière significative.

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

- APPROUVER le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité 2006 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE
NON PARTICIPATION AU VOTE DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 9 juillet 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Michel DUCHENE
Adjoint au Maire

VILLE DE BORDEAUX

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU 8 JUILLET 2002
« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »

**COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
ANNEE 2006**

Note de conjoncture

Le présent **Compte Rendu Annuel d'Activités** à la **Collectivité** pour l'année 2006 s'organise autour des:

I - ACTIVITE 2006

L'EQUIPE OPERATIONNELLE

LE PARTENARIAT

L'OPAH RU

LES NOTIFICATIONS DE TRAVAUX OBLIGATOIRES EN PERIMETRE
DE RESTAURATION IMMOBILIERE

LES ETUDES OPERATIONNELLES

LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

LE RELOGEMENT

LA VENTE D'IMMEUBLES : LOCATIF ET ACCESSION A LA
PROPRIETE

LE LOGEMENT SOCIAL

VENTES D'AST

CONFORT URBAIN : LOCAUX COLLECTIFS, LOCAUX
COMMERCIAUX ET D'ACTIVITE

INFORMATION ET COMMUNICATION

II - LES PERSPECTIVES 2007

III - LE BILAN PREVISIONNEL

L'activité de l'année 2006 s'est caractérisée principalement par les éléments suivants :

- poursuite des acquisitions d'immeubles nécessaires au remodelage et à la restructuration d'îlots
- poursuite du recyclage foncier par la vente et la mise en vente d'immeubles avec cahier des charges
- poursuite de l'OPAH RU
- activation des DUP sur 5 îlots en Périmètre de restauration immobilière : notifications de travaux ,élaborations des programmes de travaux issus des notifications et engagement des premiers chantiers sur des immeubles en copropriété

- études préalables à la délimitation de nouveaux périmètres de restauration immobilière

I - L'ACTIVITE 2006 :

A. L' équipe opérationnelle :

Autour du Directeur Général, l'équipe opérationnelle d'InCité regroupe à fin 2006 :

- une directrice de l'aménagement en responsabilité de la conduite de projet
- une assistante
- un pôle OPAH RU (3 personnes)
- un pôle acquisitions foncières (2 personnes)
- un pôle études et programmation (2 personnes)
- un pôle relogement (2 personnes)
- un chargé d'opération en responsabilité des ventes

De janvier 2004 à novembre 2006, l'équipe a bénéficié sur le volet « Relogement et accompagnement social » de la collaboration à mi temps de 2 travailleurs sociaux, l'une de la CAF et la seconde du Conseil Général de la Gironde dans le cadre d'une convention de partenariat avec InCité.

La CAF et le Conseil Général ayant décidé de ne pas reconduire ce partenariat à l'issue de la première convention, il sera nécessaire, courant 2007 , de renforcer l'équipe afin de lui permettre de satisfaire à ses missions d'accompagnement au relogement.

Un premier concierge de rue, en charge des quartiers Saint Michel, Sainte Croix, a été recruté durant l'année 2006.

B. Le partenariat :

La commission de coordination Ville / Architecte des Bâtiments de France / DDE / InCité et le conseil programmatique :

Les conseils programmatiques permettent de délivrer en amont des projets un conseil aux propriétaires ou aux opérateurs sur la nature du programme immobilier de restauration qu'ils envisagent, notamment en ce qui concerne la typologie des logements et les loyers de sortie, afin qu'ils correspondent à la mise en œuvre de la politique de la Ville de Bordeaux définie conformément au PLH de l'agglomération bordelaise.

Couplés à la Commission Ville / ABF / DDE / InCité, les conseils programmatiques sont un gage majeur de la prise en compte par les propriétaires et les investisseurs des objectifs de la politique de requalification immobilière définie par la Ville et ses partenaires.

Activité de la commission en 2006 :

- 231 conseils programmatiques rendus lors de 21 commissions de coordination Ville/SDAP/DDE/InCité
- 146 immeubles examinés dont 89 nouveaux
- A fin 2006, un programme a été arrêté sur 77 de ces immeubles, qui comptaient 205 logements au cadastre : 224 logements étaient projetés par les opérateurs et 200 ont été préconisés par la commission
- Le conseil programmatique a donné lieu à 47 visites d'immeubles
- Les ¾ de ces immeubles sont situés en secteur sauvegardé
- Répartition par quartier : 33% dans le quartier Saint Eloi, 31% dans le quartier Saint Michel

Les préconisations les plus importantes :

- ✓ Amélioration de la typologie
- ✓ Agrandissement des logements par jumelage ou création de duplex
- ✓ Amélioration de l'aménagement intérieur
- ✓ Préservation de la structure existante

Depuis 2002 :

- 419 immeubles ont été examinés représentant 983 logements au cadastre
- 1 097 logements étaient proposés par les opérateurs
- 982 logements ont été conseillés par la commission

b) La commission technique et sociale :

Rassemblant les partenaires institutionnels et associatifs, la commission travaille sur la situation des ménages à reloger dans le cadre des projets de restauration immobilière et présentant des fragilités sociales.

Elle s'est réunie 6 fois en 2006 ; un de ses séances a été consacrée à une présentation des outils et modalités d'intervention possible de InCité dans la lutte contre l'insalubrité.

c) La lutte contre l'insalubrité et le mal logement :

Le travail de veille et de coordination dans le cadre du partenariat entre InCité, le service d'hygiène de la Ville de Bordeaux s'est poursuivi, notamment dans le cadre des commissions partenariales :

A fin 2006 :

- 64 immeubles ont été examinés en Commission partenariale
- 40 logements locatifs et 1 logement en accession à la propriété ont bénéficié de financements au titre de travaux de sortie d'insalubrité

Aucun nouvel arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable n'a été prononcé en 2006.

Par contre, 2 immeubles en insalubrité irrémédiable depuis 2005, sur lesquels les travaux n'avaient été engagés, ont été étudiés dans la perspective d'une expropriation en « Loi Vivien » qui devrait se concrétiser en 2007.

d) La Charte des Engagements des Partenaires du Centre Historique :

Dans le cadre de la Charte signée le 10 février 2003, InCité a organisé en mars 2006, avec la Chambre des Notaires, une présentation des objectifs et des outils de la CPA dans le cadre de formations assurées par la Chambre auprès des négociateurs des études notariales.

InCité a également participé en décembre 2006 à une journée d'échange sur le quartier Saint Michel organisée par le service Développement social urbain de la Ville de Bordeaux.

Par ailleurs, l'action d'InCité a été à nouveau présentée aux instances du SYNAR.

C. L'OPAH Renouvellement Urbain du Centre Historique :

Le suivi-animation de l'OPAH R.U. est une mission clé de la conduite de l'opération de requalification immobilière du Centre Historique : elle représente le volet « incitation » des missions confiées à InCité, indispensable en complément des volets « encadrement » (veille foncière et administrative) et « coercition » (outil de Périmètre de Restauration Immobilière et Déclaration d'Utilité Publique Travaux).

Signée en juillet 2003, l'OPAH R.U. a succédé au dispositif PIG (Programme d'intérêt Général) mis en place en attendant son lancement : **au total depuis le 1^{er} janvier 2003, ces deux procédures ont permis de traiter 517 logements locatifs** (294 en loyers libres, 93 en loyers intermédiaires, 93 en loyers conventionnés et 37 en loyers très sociaux- PST)

L'année 2006 a confirmé le développement d'une dynamique de réhabilitation enclenchée par l'OPAH et l'ensemble des interventions de la CPA : des programmes de restauration en loyer libre voient le jour sans intervention de financements publics.

Ainsi, à fin 2006, **1 069 logements**, dont 958 en locatif, avaient fait l'objet ou étaient en cours de réhabilitation.

En ce qui concerne l'OPAH, l'action menée auprès de opérateurs a permis d'accroître significativement la part des loyers conventionnés et PST, respectivement : 35% et 12% de la production OPAH.

Pour l'année 2006, l'OPAH RU affiche les résultats suivants en ce qui concerne les logements locatifs :

CUMUL à FIN 2006	Libres	Intermédiaires	Conventionnés	PST	Total
PIG	134	23	10	6	173
OPAH	160	70	83	31	344
AST hors OPAH	324				324
TOTAL	618	93	93	37	841
Subventionnés	183	93	93	37	406
% des logements subventionnés	45%	23%	23%	9%	

s

▪ *Répartition par loyers des logements subventionnés par l'OPAH*

Nbre de logts subventionnés Types de loyers	2° semestre 2003	2004	2005	2006	TOTAL
Loyer libre	12	43	55	5	115
Loyer intermédiaire	9	29	28	4	70
Loyer conventionné	1	13	36	33	83
Loyer PST	0	6	14	11	31

L'OPAH RU comporte également un volet d'aide aux accédants à la propriété et aux propriétaires occupants.

L'année 2006 a connu un accroissement de ce volet d'aide, mais les résultats restent insuffisants.

Les difficultés rencontrées tiennent en particulier à l'évolution du marché immobilier qui rend difficile l'accession à la propriété des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources du prêt à taux zéro, ménages ciblés par les aides de l'OPAH RU.

Un travail d'information systématique auprès des acquéreurs déclarés à l'occasion des DIA a été poursuivi.

En 2006, un nouveau dispositif d'aide aux accédants a été mis en place, en partenariat avec la SACI et le Crédit municipal de Bordeaux : il s'agit d'un prêt à remboursement différé, complémentaire au prêt à taux zéro, dont le montant peut atteindre 15 000 € maximum.

Une réflexion particulière a été menée concernant le financement des travaux obligatoires par les propriétaires occupants de logements situés en PRI : un certain nombre d'entre eux disposent de revenus supérieurs aux plafonds d'aide de l'OPAH, mais se trouvent en difficulté pour financer leur quote-part de travaux en parties communes.

Des solutions adaptées, sous forme d'aide directe et de prêt spécifique seront proposées en 2007.

Nombre de logements	2° semestre 2003	2004	2005	2006	TOTAL
Propriétaires Occupants	3	2	12	4	21
Accédants	0	0	4	2	6
Primo accédants	2	3	8	11	24
TOTAL OPAH	5	5	24	17	51

D. La gestion des notifications de travaux :

La première DUP prise par le Préfet le 31 mars 2004 sur les îlots St James et Teulère a donné lieu à notification de travaux aux propriétaires en 2004 et 2005.

En 2005 une seconde DUP a été prise le 8 juin pour les îlots Bouquière-Sainte Colombe, Bouquière-Buhan et Renière : les notifications ont été adressées aux propriétaires à partir de septembre 2005 et se sont poursuivies en 2006.

Ainsi, à fin 2006, 71 immeubles sur 78 avaient fait l'objet d'une notification.

Ces notifications concernent :

- 35 immeubles en copropriété représentant 247 logements soit 68% du total des logements concernés par les DUP
- 33 propriétaires occupants soit environ 9% des logements concernés

Les difficultés rencontrées sont d'abord dues à la difficulté et à la complexité du montage des dossiers puis de leur gestion, dans des immeubles en copropriété :

- en terme de délai : multiplication des visites et des réunions préalables
- processus de prise de décision et positionnement des syndics professionnels, qui ne sont pas toujours prêts à porter la dynamique nécessaire au bon aboutissement des travaux
- montage administratif : nécessité de déposer des demandes d'autorisation de travaux pour les parties communes et pour chaque partie privative
- déroulement des travaux en milieu occupé qui nécessite une grande vigilance et la mobilisation de moyens importants pour organiser le relogement transitoire quand cela est nécessaire

L'investissement en temps nécessaire est important : en 2006, le suivi des notifications a donné lieu à 62 rendez vous ou réunions et 87 visites sur site (logement et/ou parties communes).

▪ **Avancement des travaux notifiés en périmètre de restauration immobilière**

	Concernés		Notifications envoyées		Travaux en cours ou réalisés	Projet en cours	Contact établi	Dossier bloqué	Maîtrise foncière InCité
	Immeubles	Logements	Immeubles	Logements					
Saint James	23	120	22	115	8	5	5	5	3
Teulère	11	65	11	65	5	4	1	1	0
Bouquière/Ste Colombe	3	8	3	8	0	1	1	1	0
Bouquière/Buhan	16	56	12	45	1	5	4	4	0
Renière	25	118	23	117	9	7	6	6	1
TOTAL	78	367	71	350	23	22	17	10	4

E. Les études opérationnelles

Les études pré opérationnelles menées en 2004 sur les îlots Carpenteyre, Nérigean/Sauvageau, ainsi que les secteurs des rue des Bouviers, Planterose et des Vignes ont été poursuivies et complétées en 2005 par des diagnostics de terrain dans l'objectif de définir périmètre et outils d'intervention.

A partir de ce travail, une réflexion a été engagée sur la mis en place d'un périmètre de restauration immobilière sur le secteur Saint Michel- Sainte Croix.

En outre, le travail de programmation de logements sur l'îlot situé entre les rues Bigot et Contrescarpe a permis l'organisation mi 2006 d'une consultation d'équipes d'opérateurs : le programme comportera environ 66 logements neufs, répartis pour moitié en logements locatifs sociaux et pour moitié en accession à la propriété.

Les maîtres d'ouvrage retenus sont Maison Girondine pour le logement locatif social et Bouygues immobilier pour la partie accession à la propriété.

Ce site est inscrit en secteur de projet au PLU et le travail de mise au point des règles qui lui seront applicables a été finalisé durant l'année 2006 ; elles seront applicables début 2008.

A l'issue d'un travail d'étude mené par les services municipaux sur la vacance des logements rue Sainte Catherine, InCité a travaillé en 2006 à proposer un dispositif spécifique de Périmètre de restauration immobilière permettant d'intervenir sur les immeubles concernés.

F. Les acquisitions immobilières

1. Les acquisitions amiables et la prospection

La prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est poursuivie.

Le contexte de hausse des valeurs foncières et immobilières s'est maintenu en 2006, rendant plus difficile l'équilibre des opérations de recyclage immobilier.

Le détail des transactions est annexé aux présentes : elles ont permis la signature de 22 actes d'acquisition et de 7 promesses de vente.

2. La mise en œuvre de la politique de veille foncière :

Depuis le début de la CPA, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont transmises par la Mairie à InCité qui les analyse et procède à une éventuelle visite du bien. Ce dispositif est indispensable à la bonne conduite de l'opération car il permet à la fois d'identifier l'intérêt que peut représenter la maîtrise d'un bien immobilier pour le déroulement du projet de requalification du Centre Historique, et de suivre au plus près l'évolution du marché ;c'est aussi l'occasion d'engager un travail avec l'acquéreur sur le programme envisagé et de s'assurer ainsi de la cohérence de ce programme avec les objectifs poursuivis par la Ville de Bordeaux .

Sur 6 115 DIA déposées et instruites de juillet 2002 à décembre 2006 (*soit un rythme moyen de 113 DIA par mois, rythme constant depuis le début de l'opération*), 79 biens ont fait l'objet d'une préemption (*par la CUB sur sollicitation de InCité ou par InCité en tant que délégataire*), soit 1,29% des transactions sur le Centre Historique.

Au 31 décembre 2006, sur ces 79 préemptions, 38 ont été abandonnées : 20 sur décision du vendeur, 18 sur décision d'InCité; 3 dossiers étaient en procédure chez le juge des expropriations et 1 préemption réalisée était en cours de déroulement du délai légal de deux mois.

Au total, 37 préemptions ont abouti à des acquisitions effectives au bénéfice de l'opération, soit **0,6%** des transactions ayant donné lieu à une DIA.

Les acquisitions 2006 (ou en cours) suite à l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) sont détaillées en annexe.

▪ **Veille foncière et exercice du droit de préemption :**

	2006	Cumul à fin 2006
DIA examinées	1 318	6115
Biens préemptés	12	79
%	0,91%	1,29 %

▪ **Synthèse des acquisitions foncières à fin 2006 :**

	2006	Cumul à fin 2006
Immeubles à restructurer	11	51
Logements à restructurer	11	42
Immeubles pour relogement	0	4
Logements pour relogements	0	1
Autres biens	0	9

G. Le Relogement

Conformément à ses missions, l'intervention d'InCité vise à assurer aux locataires de logements dont la restauration est programmée dans le cadre du projet Centre Historique, la prise en compte de leurs besoins et souhaits en matière de relogement dans le respect de la garantie de leurs droits.

2006 a vu arriver à son échéance la convention passée avec la CAF et le Conseil Général de la Gironde qui avait permis la mise en place d'un dispositif d'accompagnement social au relogement, particulièrement destiné aux ménages les plus fragiles socialement et économiquement.

Ces deux partenaires n'ont pas souhaité renouveler la convention qui portait notamment sur la mobilisation de 2 travailleurs sociaux à ½ temps chacun.

Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (Maisons départementales de la Solidarité et de l'Insertion, associations de proximité, ...) au sein de la commission sociale et technique s'est poursuivi.

Des permanences d'information destinées aux habitants continuent d'être assurées au « Centre » rue Ste Colombe.

Des rencontres spécifiques ont été organisées avec les locataires d'immeubles faisant l'objet de notification de travaux obligatoires, afin de les informer de leurs droits et devoirs et des modalités d'accompagnement mises en place par InCité.

InCité assure également un accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière qui s'inscrivent dans le projet de requalification du Centre Historique pour assurer le respect des droits et obligations des propriétaires et locataires : en contrepartie de cette intervention, InCité négocie avec les propriétaires l'obtention de logements à loyers conventionnés dans leurs projets, lesquels permettront à terme d'accueillir d'autres ménages à reloger. InCité organise ainsi un dispositif de relogements - tiroirs sur la base d'une solidarité bien comprise entre propriétaires privés.

A fin 2006, l'équipe relogement d'InCité a rencontré 171 ménages à reloger concernés par l'opération.

Conformément aux engagements de la Ville de Bordeaux, InCité s'est attachée à reloger dans le centre historique les ménages qui le souhaitaient : la livraison d'un nombre conséquents de logements réhabilités avec l'aide de l'OPAH a permis de disposer d'un nombre et d'une qualité d'offre supérieure aux années précédentes.

71 ménages avaient fait l'objet d'un relogement à fin 2006.

▪ **Provenance des ménages rencontrés**

Immeubles à restructurer	73
Immeubles en notification de travaux	27
Immeubles en protocole de relogement OPAH	4
Immeubles en insalubrité	67
Total	171

- Localisation des relogements

- Modalités de relogement

Locatif privé via agences	OPAH	Bailleurs publics	In Cité Bailleur	Acquisitions CPA	Partenaires sociaux
12	11	6	11	27	4
17 %	16%	8 %	16 %	38 %	5 %

- Besoins des ménages en attente de relogement:

Centre Ville	Bordeaux (hors centre)	CUB	Gironde hors CUB	Hors département
54	14	3	0	0
76 %	20 %	4 %	-	-

✓ Typologies

Chambres & F1	F2	F3	F4	F5	Total
15 ✓ N	14	10	2	0	41
36 % v	34 %	24 %	5%	-	

eaux de ressources

Sociaux (PLUS/Conventionné)	12 %
Très sociaux (PLAi/PST)	88 %

Enfin l'équipe « relogement » d'InCité a mené en 2006 des actions de partenariat visant à l'information ou l'insertion des publics concernés par l'opération :

- un chantier éducatif pour des adolescents avec les Centres Sociaux St Michel et St Pierre.
- participation à la journée « St Michel habité » : visite tous publics du quartier et débat à l'initiative de l'association Promofemmes
- permanences pour les personnes concernées par les DUP

- **Estimation du nombre de relogements sur les opérations à réaliser sur 2007/2010:**

Il est estimé à 150, répartis en 120 ménages issus d'immeubles en cours d'acquisition et 30 locataires d'immeubles en notification de travaux.

H. Cessions d'immeubles

Sur l'année, InCité a poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles avec cahier des charges.

A fin 2006 41 biens immobiliers ont été remis sur le marché :

- ✓ 33 biens représentant 71 logements ont été vendus, avec pour destination :

Logements locatifs privés	40 <ul style="list-style-type: none">▪ 14 en loyers sociaux▪ 12 en loyer intermédiaire▪ 14 en loyer libre
Logement locatifs sociaux publics	20
Logement en accession	11
Stationnement	28

- ✓ 4 biens sont en cours de vente : 76 logements (10 réhabilités et 66 neufs) dont 2 locatifs privés, 33 locatifs sociaux publics et 42 en accession.
- ✓ 3 biens sont en consultation : 14 logements dont 4 en locatifs social et 10 en accession.

En 2006, InCité a initié des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage, afin de proposer des produits, neufs ou réhabilités, à des prix compatibles avec les accédants ciblés par l'OPAH.

Le tableau détaillé des cessions de l'exercice 2006 est annexé aux présentes.

I. Les offres foncières pour du logement social :

Au cours de sa mission de suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), de son travail de prospection immobilière ou de ses consultations de remise en marché, InCité propose des opportunités foncières aux organismes HLM.

InCité a consulté régulièrement plusieurs opérateurs de logements sociaux en 2006 (Domofrance, L'Habitation Economique, Maison Girondine) et a proposé plusieurs types d'opérations :

- ✓ Acquisitions foncières sans programme pré-établi, proposées sur opportunités de préemption ou d'acquisition amiable :
3 immeubles représentant 14 logements pour l'année, soit depuis 2002, 39 immeubles représentant un potentiel de 228 logements.
- ✓ Acquisitions foncières avec établissement d'un cahier des charges mentionnant des prescriptions en termes de programme : 4 cessions représentant 53 logements depuis 2002.

Après étude, 117 logements sont finalement en phase projet ou en réalisation : 71 PLUS, 22 PLUS CD, 2 PLAi, 22 PLS.

La production de logements sociaux publics dans les opérations de réhabilitation s'est toutefois ralentie en 2006, principalement du fait de la hausse des prix immobiliers qui rend difficile l'équilibre financier des opérations.

J. Les reventes d'Autorisations Spéciales de Travaux

Le décret n°95-386 du 11/04/1995 identifie les SEM mandatées par une Collectivité Locale comme pouvant être à l'initiative d'opération de restauration immobilière pouvant ouvrir droit au bénéfice du régime fiscal dit de la Loi Malraux.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les recettes provenant de la revente des AST à caractère fiscal ; on distingue les cas où InCité est propriétaire du bien au titre de la CPA et les cas où InCité n'est pas propriétaire mais assure l'initiative immobilière avec l'accord du propriétaire (dans le cadre de protocoles d'initiative de restauration immobilière)

K. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activités

▪ Locaux collectifs :

La demande de création de locaux poubelles et vélos à l'intérieur des immeubles est systématique sur l'ensemble des demandes d'autorisation de travaux dans le périmètre.

Le dispositif d'aides financières mis en place dans le cadre de l'OPAH RU a permis d'aider la création de 64 locaux communs soit 46 locaux poubelles et 18 locaux vélos.

▪ Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement dans les opérations de restauration s'avère souvent techniquement très complexe. Ainsi depuis le début de l'OPAH ont été financées l'amélioration de 38 places et la création de 16, soit 27% de l'objectif.

Un travail engagé sur la transformation d'un immeuble du centre historique en parking résidentiel se poursuit ; il permettrait de mettre en location entre 20 et 25 places dans le quartier Saint Michel.

▪ Locaux commerciaux et d'activités :

En 2006, le travail engagé en 2005 entre InCité et les services municipaux afin d'identifier les secteurs d'intervention prioritaire en matière de revitalisation de l'activité commerciale et/ou artisanale et d'y proposer des outils d'intervention s'est poursuivi.

Il a été décidé de définir un programme d'acquisition par InCité de locaux en pied d'immeubles qui pourront être mis sur le marché à des tarifs incitatifs.

L. Information et communication

L'information et la communication font partie inhérente du projet de requalification et ce, à double titre :

- communiquer sur le terrain pour faire avancer le projet dans l'opérationnel
- communiquer à l'extérieur pour améliorer l'image de quartiers que le public perçoit souvent de façon négative

InCité, avec les services de la Ville de Bordeaux, s'emploie donc à intervenir sur ces deux domaines.

a) La communication à visée opérationnelle et de terrain :

« **Le Centre** » est le lieu d'informations animé par InCité sur le programme de Requalification du Centre Historique. Depuis son ouverture, il a permis d'assurer 5 000 rendez vous dans le cadre de permanences (1 024 au total).

Les consultations ont majoritairement pour objet l'OPAH : 37 %, puis les problématiques de relogement (1 sur 5), la gestion locative (1 sur 5), viennent ensuite la prospection immobilière et l'information générale sur les actions de la Ville dans le Centre Historique.

En 2006, les 2 permanences mensuelles de gestion locative, destinées aux locataires des immeubles acquis par InCité dans le centre historique se sont poursuivies.

b) La communication « grand public »

En 2006 l'effort d'information et d'explication tant auprès des propriétaires et habitants du Centre Historique, qu'auprès des professionnels et du grand public s'est poursuivi.

En relation avec le service Communication de la Ville, InCité a participé à diffuser largement l'information sur l'opération Centre Historique :

- panneaux de chantier : posés régulièrement sur les immeubles dont la restauration s'inscrit dans le programme de requalification du Centre Historique
- diffusion régulière de l'ensemble des supports papier de présentation de l'OPAH aux propriétaires et professionnels de l'immobilier
- articles de presse : Sud Ouest, Bordeaux 7, Métro, Bordeaux Magazine, revue Traits Urbains, 20 minutes, etc.
- interviews radios et TV7
- participation au Salon de l'immobilier
- participation aux journées du patrimoine par l'organisation de visites
- participation aux promenades urbaines organisées par Arc en rêve
- organisation de visites d'immeubles avec l'association Renaissance des cités d'Europe

Le journal Vu d'Ici a été à nouveau diffusé.

II - LES PERSPECTIVES 2007 :

A. le partenariat

Le travail de sensibilisation et d'explication auprès des signataires de la Charte du centre historique va se poursuivre.

B. l'OPAH R.U.

En ce qui concerne le parc locatif :

Au vu de la dynamique du logement libre et des efforts à produire en ce qui concerne les loyers conventionnés et PST, il a été décidé en 2006 de privilégier et de concentrer les aides sur le financement de ces derniers et de conditionner le financement des loyers libres à la mixité des loyers de sortie dans l'immeuble. En outre, en ce qui concerne les opérations en défiscalisation « Malraux » seuls sont subventionnés les loyers encadrés.

Le bilan de l'OPAH RU à fin 2006 met en évidence la nécessité de contractualiser un avenant à la convention, qui arrivera à son terme à mi 2008, et ce, de manière à disposer de moyens de financement en adéquation avec les objectifs de production.

En effet, les financements initialement programmés par les différents partenaires risquent de s'avérer insuffisant compte tenu :

- de la hausse du coût moyen des opérations (+20% depuis 2004)
- des nouvelles règles de calcul de subvention instaurées par l'ANAH en 2006, qui ont conduit à une augmentation de la subvention moyenne au logement
- de la montée en charge des dossiers d'aides afférents à des logements en notification de travaux
- des objectifs de production de logements locatifs sociaux, qui génèrent un niveau de subvention plus élevé

Concomitamment à la mise en place de financements complémentaires, l'avenant reformulera :

- les objectifs quantitatifs par catégorie de loyer : maintien des objectifs de loyer libres tels que redéfinis début 2006, diminution des loyers intermédiaires et maintien des loyers sociaux au niveau initial de la convention
- modulation des taux de subvention en fonction des modalités de montage d'opération : plafonnement des taux d'aide pour les opérations en défiscalisation « Malraux »
- les priorités de financements d'ici juillet 2008 :
 - ✓ le logement social
 - ✓ les logements ou immeubles en DUP de travaux

En ce qui concerne les propriétaires occupants concernés par des notifications de travaux obligatoires, l'objectif est de mettre en place au 1^{er} semestre 2007 un dispositif d'aide adapté.

C. Périmètre de restauration immobilière

- Saint Eloi – Salinières :
 - Ilots ayant déjà fait l'objet d'une DUP (nord du Cours Victor Hugo) :

2007 devrait voir se concrétiser des projets de restauration de plus de la moitié des immeubles concernés par une notification.

La procédure d'enquête parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité, va être engagée concernant une quinzaine d'immeubles dans lesquels les travaux sont bloqués du fait du refus du propriétaire ou d'un co-propriétaire d'engager les travaux.

Les acquisitions prévues dans les îlots en DUP, destinées notamment à des opérations de démolition en cœur d'îlot devraient s'achever courant 2007.

- Ilots Fusterie et Faures Gensan

Les études pré-opérationnelles permettant d'affiner la nature des travaux à réaliser, en actualisant les informations recueillies et en prenant en compte les dispositions issues de la modification du PSMV. Ce travail permettra de constituer les dossiers de demande d'enquête publique, dans la perspective de notifications de travaux en 2008.

- 2 nouveaux PRI seront initiés par la Ville de Bordeaux et arrêtés après enquête publique:
 - « Saint Michel - Sainte Croix »
 - « Sainte Catherine », qui porte plus spécifiquement sur la restitution à leur usage d'habitat des logements vacants situés en étage d'immeubles commerciaux

D. Les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles devraient être engagées sur 5 îlots du PRI « Saint Michel - Sainte Croix ».

Des études de diagnostic juridique et technique seront amorcées sur les immeubles concernés par la vacance dans le PRI Sainte Catherine (environ 60) .

E. Les acquisitions immobilières

2007 verra aboutir les acquisitions prévues sur les îlots en DUP notamment celles qui sont nécessaires aux opérations de curetage en cœur d'îlot .

Par ailleurs, une campagne de prospection amiable engagée sur les quartiers Saint Michel et Sainte Croix et ciblée de manière privilégiée sur les îlots en PRI sera poursuivie .

Une prospection devrait s'engager auprès des propriétaires de logements vacants et/ou d'immeubles identifiés comme en état d'abandon.

Une procédure d'expropriation « Loi Vivien » sera sollicitée pour 2 immeubles en insalubrité irrémédiable, dont les propriétaires n'ont pas respecté leur obligation d'engager les travaux et de reloger les occupants.

La prospection d'immeubles destinés à du logement social se poursuivra.

F. Le relogement

En 2007, le travail engagé en 2006 en direction des locataires et propriétaires de logements concernés par des notifications de travaux obligatoires dans le cadre des DUP sera poursuivi: il s'agit de les informer le plus en amont possible de leurs droits et obligations, des dispositions légales en matière de relogement, si celui-ci est nécessaire et d'organiser au mieux la gestion du relogement durant le chantier.

2007 verra aussi se livrer un nombre significatif de logements réhabilités avec l'aide de l'OPAH-RU, pour lesquels InCité a pu négocier un droit d'attribution : elles permettront de satisfaire à des demandes de relogement en attente.

G. La vente d'immeubles : locatif et accession à la propriété

Le travail de programmation sur les immeubles à revendre va être poursuivi avec pour objectifs de travailler à la diversification des produits (accession, logement social privé et public).

Un effort particulier sur la production de logements en accession à la propriété, engagé en 2006, permettra de voir se concrétiser des programmes de logements en accession de petite échelle, tant en réhabilitation qu'en neuf.

Le travail mené sur l'îlot « Saint Julien/Victoire » (rue Contrescarpe/rue Bigot) permettra de concrétiser en 2007 l'acquisition des terrains auprès de la Congrégation qui en est propriétaire, et de signer un compromis de vente à l'opérateur sur la base d'un programme mixte de 66 logements, 33 en locatif social, 33 en accession dont 2/3 réservés à de la résidence principale.

H. Le logement social

La recherche d'opportunités foncières pour y réaliser du logement social public va se poursuivre.

I. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activités

Sur la base des orientations définies avec la Municipalité en 2006 concernant les locaux commerciaux en pied d'immeubles, un programme d'acquisition va démarrer, portant sur un objectif global de 1 000 m² (entre 15 et 20 locaux) de rez de chaussée d'immeubles dont le portage et la mise en location seront assurés par InCité sur la durée de la CPA.

Dans le même temps la veille foncière sur les cessions de ce type de locaux se poursuivra.

J. Information et communication

2007 devrait voir paraître le troisième numéro de « Vu d'ici » journal du centre historique ; à l'issue du travail mené en 2006 entre InCité et le service communication de la Ville afin d'améliorer et de diversifier les supports de communication grand public, il est prévu de mettre en place des bâches d'information sur les chantiers OPAH, des panneaux d'information sur les immeubles dans lesquels sont réalisés des logements sociaux.

La participation d'InCité aux initiatives telles que les journées du patrimoine et les promenades d'Arc en rêve sera renouvelée.

III – LE BILAN PREVISIONNEL

DEPENSES

Le programme des **acquisitions foncières**, qui constitue près de 70% des dépenses budgétées, a été revalorisé afin de tenir compte de l'évolution des prix du marché immobilier.

Il intègre un programme d'acquisition sur les îlots opérationnels des PRI « Saint Eloi – Salinières » et « Sainte Coix – Saint Michel », des acquisitions d'immeubles à restructurer en diffus, et des locaux commerciaux en pied d'immeubles.

Les **études** opérationnelles intègrent les études à l'ilot sur les périmètres de restauration immobilière qui n'en ont pas encore fait l'objet, y compris les PRI Sainte Croix- Saint Michel et Sainte Catherine.

Le coût prévisionnel des **travaux** reste stable.

Les coûts de **conduite d'opération** augmentent : ils ont été réévalués afin de permettre à InCité de mettre en œuvre les moyens humains nécessaires à la réalisation des missions qui lui sont confiées. (cf.projet d'avenant)

Les **frais financiers** augmentent sensiblement du fait d'un effort important sur les acquisitions foncières et de la prise en compte d'un délai de portage entre achat et revente qui s'avère souvent plus long que prévu sur les immeubles en restructuration lourde.

RECETTES

Le montant des **cessions d'immeubles** augmente, mais néanmoins pas à due concurrence de l'augmentation des coûts d'acquisition, du fait de la situation du marché immobilier et de la prudence nécessaire quant aux conditions de revente des immeubles.

L'augmentation du poste de **cession de parkings et divers** est liée à l'intégration dans ce poste de la cession des locaux commerciaux de pieds d'immeubles.

Les **participations des collectivités**, Ville de Bordeaux et CUB, restent inchangées.