

D-2011/455

Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération. Convention Publique d'Aménagement. Compte-rendu d'activité à la collectivité 2010. Approbation.

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs (restauration immobilière, sorties d'insalubrité, OPAH-RU, opérations d'achat/revente sur cahiers des charges) en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, d'y développer une offre de logements diversifiée, concurrentielle et alternative au logement de la périphérie, et améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

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

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 2010. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur pour l'exercice 2010 doit être examiné par le Conseil Municipal, qui doit se prononcer par un vote. Tel est l'objet de la présente délibération.

Etat d'avancement qualitatif

Près de 70% de l'objectif principal de réhabilitation de logements est atteint à fin 2010, se décomposant comme suit :

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	objectif CPA 2002-2014	Réalisé à fin 2010	% de réalisation de l'objectif
Logements publics et privés réhabilités	2400	1660	69%
Propriétaires occupants	105	45	43%
Accédants	400	198	50%
locatif public	250	132	53%
locatif privé	1645	1285	78%

L'activité de l'année 2010 s'est caractérisée principalement par :

- *La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique.*

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément pivot dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la CPA. 134 immeubles dont 63 nouveaux ont ainsi pu être examinés en 2010, représentant

340 logements en projet. Sur ces immeubles, 305 logements ont été préconisés selon les objectifs de la CPA, en particulier pour produire de plus grandes typologies et prévenir les contraventions au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évolution générée par le code de l'urbanisme de 2007 se confirme : depuis cette date les plans intérieurs des logements ne peuvent être exigés que pour les seules demandes de permis de construire concernant des immeubles situés en PSMV et sous le niveau de protection le plus élevé, ainsi que ceux qui font l'objet d'une DUP. De ce fait, le rôle d'encadrement joué par le Conseil programmatique est plus difficile à exercer et les préconisations sont parfois très difficiles à négocier.

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

Sachant que la première OPAH-RU s'est achevée en juillet 2008, les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de la CPA ont permis l'amélioration de 1333 logements locatifs, 45 logements occupés par leurs propriétaires, le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 74 accédants à la propriété. Par rapport à une année pleine en OPAH-RU, les résultats sont donc inférieurs pour 2010, comme pour 2009. La nouvelle OPAH-RU, lancée en 2011, permettra d'augmenter sensiblement les résultats à partir de 2012.

- *La poursuite des opérations de restauration immobilière dans le PRI (Périmètre de restauration immobilière) Saint Eloi-Salinières.*

Sur les îlots du quartier saint-Eloi, à fin 2011, les quatre cinquièmes des immeubles en notification, soit 62 immeubles sur 79, ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux. Après enquête parcellaire, une procédure d'acquisition publique a été engagée sur 10 immeubles du fait de la non-réalisation des travaux notifiés et de l'absence totale d'engagement des propriétaires concernés à réaliser les travaux.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan, une mise à jour des études préalables a été faite en 2010. La proposition d'organiser et de déclencher les notifications de travaux par niveau de priorité a été retenue, ainsi que la proposition de porter le délai pour réaliser les travaux à 36 mois au lieu de 30 sur les îlots du quartier Saint-Eloi. 69 immeubles (dont 13 acquis par InCité) prioritaires ont ainsi été repérés, avec les niveaux de travaux les plus importants. Etant donné que les niveaux d'aide de l'OPAH ne seront connus qu'à l'été 2011, le calendrier prévisionnel prévoit la fin de cette opération de restauration immobilière pour le premier semestre 2016, ce qui impliquera un suivi spécifique pour finalisation de cette opération au-delà de 2014.

- *Etudes opérationnelles*

La signature de la Convention PNRQAD devrait permettre l'étude et la mise en œuvre d'opération de restauration immobilière (ORI) sur des biens particulièrement dégradés en particulier sur le secteur « Marne/Yser. »

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

Conformément aux objectifs de la CPA, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété et les commerces en pied d'immeuble. Au cours de l'année, 13 actes d'acquisition ont été signés : 7 acquisitions amiables, 4 accords amiables après préemption, 2 acquisitions après fixation judiciaire du prix. En cumulé, InCité a pris 155 décisions de préemption pour 10 600 DIA depuis 2003, soit un peu plus de 1% des DIA.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. A fin 2010, 69 immeubles représentant 245 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, dont 48 % sociaux (publics ou privés).

De plus, en 2010, InCité a poursuivi des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. La première opération a été livrée à l'automne 2008 (représentant 4 logements), deux autres ont été livrées en 2010 représentant 11 logements.

- *La production de logement social public*

En 2010, 132 projets de logements sociaux publics sont en phase projet ou en réalisation, l'objectif de la CPA étant actuellement de produire 250 logements sociaux publics. Grâce

au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), des financements supplémentaires sont possibles, via la prise en charge d'une partie du déficit foncier par l'ANRU et la Communauté urbaine, en complément du déficit global de l'opération pris en charge par la Ville. L'ANRU peut intervenir jusqu'à prendre en charge 40%, voire 50% dans du déficit foncier dans des cas exceptionnels (bâti fortement dégradé).

Ce financement supplémentaire permet d'envisager de rehausser la production de logements sociaux publics dans le cadre de la CPA, en prenant en compte l'intervention de l'ANRU et de la CUB au titre du PNRQAD dans le bilan de la CPA. Grâce à ces financements, 60 à 70 logements supplémentaires pourront être produits jusqu'en 2014, portant le total à 310 logements sociaux minimum.

- *La mise en oeuvre du programme de relogement*

En 2010, la poursuite du travail en collaboration avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...) a permis le relogement des ménages en Centre historique pour ceux qui le souhaitent. A fin 2010, 132 ménages ont été relogés définitivement, dont 113, soit 86% dans le Centre historique. Dans 49% des cas, le relogement a été possible grâce à la première OPAH.

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

La fin de la première OPAH a limité les possibilités d'intervention en direction des habitants pour développer des locaux communs, en l'absence de financements spécifiques. De ce fait, seule l'activité du Conseil programmatique a pu permettre une négociation avec les porteurs de projet en vue de renforcer le confort urbain sur le centre historique : en 2010, cette activité a permis la création de 34 locaux poubelles et 21 locaux vélos.

- *Des actions de communication opérationnelle sur le terrain et vis-à-vis de l'extérieur*

Durant l'année 2010, l'effort d'information et de communication tant auprès des propriétaires et habitants du centre historique qu'auprès du grand public s'est poursuivi. Le blog, créé en 2009, ainsi que le site internet d'InCité ont continué d'être enrichis. Le « Centre », lieu d'information animé par InCité sur la place Saint Michel a également été sollicité dans le cadre de la concertation pour le réaménagement de la place. Son rôle devrait être renforcé en 2011 avec le lancement de la nouvelle OPAH.

Sur le plan financier, le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2010 :

- un montant de recettes s'élevant à euros 7 574 754 euros HT
- un montant de dépenses s'élevant à 5 881 407 euros HT
soit une situation positive de 1 693 347 euros pour l'année 2010.

Après une année 2009 déficitaire, marquée par une importante opération d'accession maîtrisée à la propriété, un rééquilibrage s'est effectué en 2010, avec un volume de ventes d'immeubles en hausse et un volume de travaux moins important. Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération sur la totalité de la période 2002-2014 reste inchangé (14 814 184 euros). Pour l'année 2010, cette participation s'est élevée à 1 284 000 euros, soit 10 937 704 euros depuis 2002.

Les frais de conduite de l'opération (rémunération de l'opérateur) ont été fixés forfaitairement et détaillés par l'avenant n°4 de la CPA (soit 865 000 euros par an). La rémunération spécifique du poste de concierge de rue est maintenue sur la durée de la prestation (30 000 euros HT annuels). Le forfait relatif à la clôture d'opération reste inchangé, soit 50 000 euros en 2014, mais la complexité et le temps nécessaire pour clore l'opération pourraient nécessiter sa révision.

L'année 2011 sera notamment l'occasion de :

- Poursuivre les opérations dans le PRI Saint Eloi/Salinières (secteur Saint-Eloi) pour les immeubles en situation de blocage.
- Rendre opérationnels les îlots Fusterie et Faure-Gensan du PRI saint Eloi/Salinières (secteur Salinières) grâce aux aides financières apportées dans le cadre de l'OPAH.
- Poursuivre le travail de prospection foncière en vue de produire des logements sociaux publics, avec des objectifs renforcés grâce aux financements apportés dans

le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

- Identifier dans le secteur Marne-Yser et le PRI Saint-Michel Sainte-Croix les immeubles susceptibles de nécessiter une DUP et engager les procédures adéquates.
- Poursuivre les procédures d'acquisition et d'aménagement des îlots Carpenteyre et Nérigean/Sauvageau, reconnus prioritaires dans le cadre du PNRQAD, en lien avec l'équipe Projet urbain.
- Mener à bien le travail de relogement et d'accompagnement social des ménages en situation de grande précarité.
- Poursuivre le programme de redynamisation commerciale en pied d'immeuble et la production de locaux communs, notamment grâce aux nouvelles aides de l'OPAH.

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

- APPROUVER le Compte-Rendu d'Activités à la Collectivité 2010 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique et la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

MME TOUTON. -

En 2002 la Ville a confié à InCité par convention publique d'aménagement une mission de requalification de l'habitat dans le centre historique.

Pour remplir cette mission InCité utilise plusieurs dispositifs : les périmètres de restauration immobilière, les sorties d'insalubrité, les achats et reventes d'immeubles avec des cahiers des charges imposant les typologies et les pourcentages de logements conventionnés.

Elle s'occupe aussi du Conseil Programmatique qui permet d'examiner, de conseiller et de valider ou pas tous les projets portés par des opérateurs privés et publics.

Enfin, une veille foncière par l'examen de toutes les déclarations d'intention d'aliéner sur le périmètre de la CPA est réalisée. A ce propos sur les 10.600 DIA examinées depuis le début de l'opération, seulement 155, soit 1,46%, ont fait l'objet d'une préemption.

Pour 2010 près de 70% de l'objectif principal de réhabilitation est atteint. 1660 logements sur les 2400 qui devront être rénovés en 2014.

Les points faibles restent les logements des propriétaires occupants et les logements locatifs sociaux publics avec respectivement 43% et 53% des objectifs réalisés.

Le PNRQAD va nous permettre de pallier à cela en apportant des financements supplémentaires qui permettront de combler les déficits fonciers.

Actuellement le coût des réhabilitation est plus élevé que celui de la construction neuve, et les bailleurs sociaux n'ont pas les financements nécessaires.

Grâce aux aides de l'ANRU et de la CUB, 60 à 70 logements sociaux pourront être produits chaque année jusqu'en 2014. D'ores et déjà 180 de ces logements sont identifiés.

Concernant les propriétaires occupants à faibles ressources, les aides viendront de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat, qui, comme je vous l'ai rappelé tout à l'heure, est lancée et fera l'objet d'une convention que nous validerons en Conseil Municipal en septembre.

L'activité d'InCité s'est aussi caractérisée en 2010 par la poursuite de l'activité du Conseil Programmatique, 134 immeubles, dont 63 nouveaux ont été examinés. Mais aussi par la poursuite des opérations de restauration immobilière.

Sur les îlots du quartier Saint Eloi les 4/5èmes des immeubles qui sont en notification, les travaux sont réalisés ou en cours de réalisation.

Sur les îlots Fusterie et Faures Gensan une mise à jour des études préalables a été faite.

Nous avons décidé de graduer le niveau des travaux pour les alléger dans certains cas, et de porter leur délai de réalisation à 36 mois au lieu de 30 afin de permettre aux propriétaires de les planifier plus facilement.

Concernant le relogement des habitants que ce soit de façon temporaire ou définitive, il s'est poursuivi grâce aux trois collaborateurs d'InCité qui s'y consacrent et travaillent avec les acteurs sociaux de terrain : la MDSI, la CAF et la CRAMA.

A fin 2010, 132 ménages ont été relogés définitivement, dont 113, soit 86% dans le centre historique.

Enfin sur le plan financier, après une année 2009 déficitaire, le bilan 2010 est positif. + 1.693.000, grâce à un nombre de ventes d'immeubles plus important et à un moindre volume de travaux, ces deux éléments étant très fluctuants d'une année sur l'autre.

La participation de la Ville qui est forfaitaire s'élève à 1.284.000 euros.

M. LE MAIRE. -

M. ROUYEYRE

M. ROUYEYRE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, on se souvient qu'en 2003 InCité vendait l'essentiel de son patrimoine de logements sociaux pour financer son métier d'aménageur, nouvelle politique décidée par la mairie.

C'est ce qui a fait dire d'ailleurs à la Chambre Régionale des Comptes qu'InCité n'était plus vraiment un bailleur social.

En 2003 il restait 396 logements sociaux, publics et privés confondus. 7 ans après InCité en gère 443, soit 47 produits en plus, à peine 11% d'augmentation.

Dans la même période, sur ces 7 dernières années, la demande de logements est passée de 1.200 à 2.842. 136% d'augmentation. 136% de nouvelles demandes de logements sociaux, 11% de l'augmentation de l'offre.

Le rapport de l'année nous apprend également qu'InCité gère 1319 logements non conventionnés, ce qui signifie, Mme TOUTON, que pour 74% de son parc locatif InCité fait le travail d'une agence immobilière classique. Est-ce son rôle ?

Concernant le logement social public, la convention publique d'aménagement en prévoyait 250, ce qui au regard de l'ensemble des objectifs est relativement peu. C'est la raison pour laquelle on lui a laissé encore plus de temps pour réaliser cet objectif.

A ce jour il y en a seulement 132, et seulement 11 PLAI – page 32 du 1^{er} rapport que vous nous avez fourni – c'est-à-dire seulement 11 logements très sociaux.

Les grands bénéficiaires, vous l'avez évoqué, du travail d'In Cité et de la politique de la Mairie de Bordeaux sont en tout premier lieu les bailleurs privés.

Ces quelques chiffres suffisent à démontrer que la Ville n'a strictement aucune envie d'aider les personnes à faibles ressources qui souhaitent demeurer en ville.

L'étude du PNRQAD que, Monsieur le Maire, vous nous avez présentée en Conseil, établissait dans sa version complète que 95% des locataires bordelais étaient éligibles à un logement social. Leurs revenus étaient tels qu'ils pouvaient prétendre à un logement social.

A ceux-là vous tournez le dos. Là où il faudrait un vrai plan Marshall du logement vous faites tout pour maintenir dans la difficulté les plus modestes. C'est à ça pourtant que l'argent public doit être employé en priorité.

Quand on aura réglé la question de ceux qui souffrent à se loger décemment on pourra s'interroger sur ce qui nous reste pour un grand stade.

Vous avez fait un autre choix, idéologique, tout comme l'est votre mépris à l'égard des impératifs de la loi SRU.

Vous nous disiez tout à l'heure que vous n'avez pas vu de changement de populations depuis 95 quand vous vous baladez dans Bordeaux. Soit vous êtes aveugle, soit vous êtes de mauvaise foi. Peut-être très certainement un peu des deux.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Avant de répondre à la deuxième partie de votre intervention, M. ROUVEYRE, je voudrais quand même rétablir quelques chiffres parce que je crois que vous les lisez de façon assez floue.

Les 1319 logements conventionnés d'InCité ont des loyers moyens de 5,84 euros le m², ce qui est inférieur à du PLUS. Alors ne dites pas qu'InCité a une action de bailleur immobilier – je ne sais plus comment vous les avez appelés – En fait, les loyers sont exactement similaires à ceux des logements conventionnés en PLAI et en PLUS.

Quant à notre mépris pour les impératifs de la loi SRU, je vous rappelle que nous avons fait un énorme travail sur la production de logements sociaux publics à Bordeaux, que sur l'année 2010 nous en avons livré 850 alors que le PLH nous en demande 580. Nous montons en puissance chaque année sur la production des logements sociaux, ce qui fait que cette ville qui est extrêmement attractive attire de nouvelles populations et qu'il y a énormément de résidences principales en plus.

Effectivement, nous courons derrière un pourcentage mais nous produisons des logements sociaux, comme nous nous y sommes engagés sur l'ensemble de cette mandature. Et comme nous l'avons dit lors de la communication du mois d'octobre nous continuerons à produire le nombre nécessaire pour rattraper ce que nous demande la loi SRU.

(Applaudissements)

M. LE MAIRE. -

Merci Madame.

Qui vote contre cette délibération ?

M. RESPAUD. -

C'est une information, Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE. -

Je vois 455 : approbation. On approuve ou on n'approuve pas ?

MME TOUTON. -

On vote.

M. LE MAIRE. -

Je répète :

Qui vote contre ? Abstentions ? Approbations ?

Merci.

BORDEAUX



VILLE DE BORDEAUX

Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002

« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE

Année 2010

Note de conjoncture

Bilan

Annexes



NOTE DE CONJONCTURE : ACTIVITE 2010 & PERSPECTIVES 2011

1. L'équipe opérationnelle
2. Le partenariat
3. Les aides à l'amélioration du parc privé
4. Les notifications de travaux obligatoires en Périmètre de restauration immobilière
5. Les études opérationnelles
6. Les acquisitions immobilières
7. Le relogement
8. Recyclage foncier d'immeubles de logements
9. Confort urbain : locaux collectifs, locaux commerciaux et d'activité
10. Information et communication

LE BILAN PREVISIONNEL

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année
2. Compte de résultat prévisionnel
3. Prévisions annuelles 2011/2014
4. Comparaison année n/année n-1

ANNEXES

1. Tableau récapitulatif des acquisitions de l'exercice 2010
2. Tableau récapitulatif des ventes de l'exercice 2010

NOTE DE CONJONCTURE

1. L'équipe opérationnelle :

Autour du Directeur Général, l'équipe opérationnelle d'InCité pour le Centre historique d'agglomération regroupe à fin 2010 :

- une directrice de l'aménagement en responsabilité de la conduite de projet
- une assistante
- un chargé d'opération en responsabilité des aides à l'habitat privé
- un pôle acquisitions foncières (2 personnes)
- un pôle études et programmation (3 personnes)
- un pôle relogement , accompagnement social et gestion locative (3 personnes)
- une chargée d'opération en responsabilité des ventes

2. Le partenariat:

Le Conseil Programmatique : Ville / Architecte des Bâtiments de France / InCité

Le Conseil programmatique est une des instances de conduite opérationnelle mise en place dans le cadre de la CPA confiée à InCité.

Il constitue un élément pivot et un chaînon essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la CPA :

- Amélioration de la qualité de l'habitat
- Encadrement de la typologie des logements, notamment prévention du découpage des immeubles
- Respect et mise en valeur du patrimoine
- Repérage de situations potentielles d'insalubrité ou d'habitat indigne, avant mais aussi après projet : transformation sous sol, greniers, garages, en habitation
- Amélioration du confort résidentiel dans les immeubles : locaux tri et vélos.
- Mixité sociale à l'intérieur des immeubles : demande de logements sociaux dans les opérations privées, incitation à mixer locatif/accession...
- Incitation à mettre en œuvre des travaux de réhabilitation globale et pérenne par le lien avec les dispositifs d'aide : OPAH RU, PIG...

Elle est à la fois une instance de :

- Conseil
- Encadrement
- Repérage de situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives

Elle a pour principe d'examiner les projets le plus en amont possible, afin que les préconisations de programmation soient intégrées dès le démarrage des études.

En outre, c'est au moment du passage en CP (hormis pour les cessions d'immeubles par InCité) que sont demandés puis négociés les quotas de logements sociaux dans l'immeuble.

Activité de la commission en 2010 :

- Réunie à 19 reprises , elle a examiné 134 immeubles dont 63 nouveaux, représentant 340 logements en projet : un nombre de dossier important est repassé en Commission suite à des modifications de programme
- Le nombre de logements projetés est toujours largement supérieur à l'existant constaté à l'état des lieux et les préconisations concernant la typologie des logements restent importantes.

Nombre de logements	Cadastre	Etat des lieux	En projet	Préconisés par CP	Préconisés/Projet
2007	205		244	200	-18%
2008	256	199	299	260	-13%
2009	219	217	245	207	-15%
2010	225	211	340	305	-10%

- Le conseil programmatique a donné lieu à 22 visites d'immeubles
- 77% de ces immeubles ou logements sont situés en secteur sauvegardé.
- Répartition par quartier :

Quartier	Logements projetés					
	2008		2009		2010	
	299		245		134	
Quinconces	25	8%	9	4%	12	9%
Gambetta Pey Berland	21	7%	43	18%	11	8%
Saint Pierre	64	21%	31	13%	14	10%
Saint Eloi	78	26%	41	17%	39	29%
Saint Michel	65	22%	88	36%	41	31%
Sainte Croix	22	7%	3	1%	4	3%
Victoire	16	5%	6	2%	5	4%
Marne Yser	8	3%	24	10%	8	6%

Depuis 2002 :

- 1 131 immeubles ont été examinés représentant 1 871 logements au cadastre
- 2 201 logements étaient proposés par les opérateurs
- 1 939 logements ont été conseillés par la commission, soit 12% de moins que le nombre projeté

L'évolution générée par la réforme du Code de l'urbanisme de 2007 se confirme : depuis cette date les plans intérieurs des logements ne peuvent être exigés que pour les seules demandes de permis de construire concernant des immeubles situés en PSMV et sous le niveau de protection le plus élevé, ainsi que ceux qui font l'objet d'une DUP.

De ce fait, le rôle d'encadrement joué par le Conseil programmatique est plus difficile à exercer et les préconisations sont parfois très difficiles à négocier.

Par ailleurs, on voit augmenter le nombre d'opérations de réhabilitation en PLU, pour lesquelles nous disposons de peu de contrôle.

Le seul moyen d'action dont dispose InCité en cas de refus de négocier par les porteurs de projets est le recours à l'usage du droit de préemption afin de stopper des ventes d'immeubles destinées à de la découpe en petits logements, doublée de programmes de travaux médiocres.

Le fonctionnement de la Commission est resté « agité » en 2010, dans la mesure où de nouvelles instances d'études et de suivi se sont mises en place dans le cadre du PNRQAD et où la mise en cohérence entre les différentes instances se fait progressivement.

L'objectif de l'année 2011 sera de stabiliser l'organisation du travail de la commission de manière à poursuivre le travail essentiel d'encadrement et d'incitation auquel elle est indispensable et de s'assurer de la cohérence avec les autres instances de pilotage.

La Commission sociale et technique (CST):

Destinée à réunir 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 a continué à se réunir tous les 2 mois et permet un échange avec les partenaires, en particulier les MDSI, la CRAMA et le CCAS, afin de mieux appréhender la situation de certains ménages, et de chercher des solutions et/ou des partenariats adaptés.

La lutte contre l'insalubrité et le mal logement :

Le partenariat mis en œuvre dans la lutte contre l'habitat indigne (*protocole avec SCHS, commissions bi annuelles avec les partenaires financiers et institutionnels*) était un élément de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU.

L'OPAH s'est achevée le 16 juillet 2008 et la proposition d'InCité de reconduire le protocole de partenariat jusqu'en 2014 n'a pas été suivie d'effet.

Le travail s'est donc poursuivi au coup par coup, par signalement de situations ponctuelles auprès du SCHS ; les résultats s'en sont ressentis.

La Ville de Bordeaux a mis en place une personne référente Habitat indigne, chargée de la collecte sur une base unique des informations et de la coordination des actions.

L'objectif pour l'année 2011 sera la contractualisation et la mise en œuvre d'un dispositif partenarial de lutte contre l'insalubrité, au cœur des préoccupations du PNRQAD.

3. Les aides à l'amélioration de l'habitat privé :

A fin 2010, les dispositifs d'aide au logement privé mis en œuvre dans le cadre de la CPA ont permis :

- l'amélioration de 1 333 logements locatifs
- l'amélioration de 45 logements occupés par leurs propriétaires
- le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 74 accédants à la propriété

L'OPAH R.U. , outil clé dans la conduite de l'opération de requalification immobilière du Centre Historique , 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. s'est achevée en juillet 2008.

Dans l'attente de la décision de mettre en œuvre une seconde OPAH RU sur tout ou partie du périmètre proposé aux termes de l'étude pré opérationnelle présentée à la Ville et ses partenaires en juin 2008, le relais a été assuré depuis juillet 2008 par le dispositif d'aide du PIG, pour les dossiers d'investissement locatif en loyer encadré.

Les résultats en ont été largement affectés en 2010, comme en 2009 :

Logements locatifs :

21 immeubles représentant 91 logements dont 62, soit 68% en loyers encadrés et 53, soit 58%, en logement social, ont fait l'objet d'une aide.

Les immeubles ayant bénéficié d'aides sont en majorité des opérations en défiscalisation .

Propriétaires occupants :

2 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides

Aucun accroissement significatif de la production n'est attendu en 2011, du fait d'un cumul de conditions défavorables :

- *Le dispositif du PIG touche à sa fin au printemps 2011.*

- *Les règles de financement de l'ANAH ont changé significativement en début 2011 avec des conditions de financement beaucoup plus sélectives pour les bailleurs*
- *La mise en place d'une nouvelle OPAH RU a été différée à l'été 2011 et sa mise en route se fera progressivement.*

4. PRI : Gestion des notifications de travaux et restructuration d'îlots

Ilots du quartier Saint Eloi

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 en 2005 et 2006.

A fin 2010, 62 des 79 immeubles en notification, soit 345 logements sur un total de 397 concernés, ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux.

Une procédure d'acquisition publique est engagée sur 10 immeubles du fait de la non réalisation des travaux notifiés et de l'absence totale d'engagement des propriétaires concernés à engager les travaux ; 6 d'entre eux avaient fait l'objet d'une enquête parcellaire en 2009 ; les autres feront l'objet d'une enquête en 2011.

Les travaux de restructuration des cœurs d'îlots se sont poursuivis en 2010 dans l'îlot Bouquière-Buhan, dans lequel se sont achevés les travaux de démolition à l'arrière du 55 rue Bouquière.

En 2011, les travaux de restructuration du cœur d'îlot Bouquière-Buhan vont se poursuivre : la démolition du corps arrière du 22 rue Buhan va être engagée et les études techniques préalables aux travaux de démolition de l'arrière du 26 rue Buhan seront réalisées, dans la perspective d'engager les travaux en fin d'année. Ces démolitions, outre la libération du cœur d'îlot, l'apport de lumière et de soleil qu'elles constitueront pour leur environnement, permettront d'ouvrir des fenêtres sur l'arrière d'un bâtiment de la rue Bouquière. Les études de maîtrise d'œuvre vont se poursuivre sur les démolitions du 32 et du 34 rue Sainte Colombe et les travaux démarreront au 2d semestre 2011.

Ilots Fusterie et Faures Gensan du PRI Saint Eloi - Salinières

La mise à jour des études préalables a été présentée à la Collectivité au printemps 2010.

La proposition d'organiser et de déclencher les notifications par niveau de priorité a été retenue, ainsi que la proposition de porter le délai pour réaliser les travaux à 36 mois au lieu de 30 sur les îlots du quartier Saint Eloi. La DUP sera sollicitée sur les immeubles classés en niveau 3,4 et 5 sur une échelle de classification d'état allant de 1 à 5, mais les notifications de travaux obligatoires dans un délai de 36 mois ne seront effectuées que pour les immeubles en niveau 4 et 5, les plus dégradés.

	Fusterie	Faures Gensan	Total
Immeubles à notifier	54	86	140
dont prioritaires	21	48	69
dont acquis InCité	3	10	13
Logements à notifier	211	380	591
dont prioritaires	68	154	222
dont acquis InCité	10	51	61
Occupation	141	261	402
Locatif	131	228	359
Propriétaire occupant	10	33	43

Il est important de souligner que le calendrier de mise en œuvre va être extrêmement contraint du fait du report de la mise en œuvre d'une seconde OPAH RU à 2011.

En effet, les éléments permettant d'entamer des discussions préalables avec les propriétaires ne seront connus qu'à l'été 2011 : bases et taux de subventions.

De ce fait la sollicitation d'une déclaration d'utilité publique ne peut être envisagée avant le début 2012.

Le calendrier prévisionnel opérationnel sera alors le suivant :

<i>Rencontres préparatoires avec les propriétaires</i>	<i>2d semestre 2011</i>
<i>Enquête publique préalable à la DUP</i>	<i>1er semestre 2012</i>
<i>Notifications de travaux</i>	<i>2d semestre 2012 + 1^{er} semestre 2013</i>
<i>Délai de 36 mois</i>	<i>2d semestre 2015 + 1^{er} semestre</i>

Ce délai pose est problématique au regard de la date d'échéance du contrat de concession confié à InCité, en charge de mener à bien ce dispositif.

Les modalités (administratives, juridiques, financières) de finalisation de cette opération après 2014 devront être précisées courant 2012.

5. Les études opérationnelles

PRI Sainte Croix

Les études d'îlot sur le PRI Sainte Croix n'ont à nouveau pas été enclenchées en 2010, compte tenu du décalage pris sur le calendrier opérationnel du PRI Saint Eloi.

Par ailleurs, en dehors des îlots sur lesquels une intervention restructurante va être définie, InCité a proposé de travailler à des DUP de travaux à l'immeuble sur certains biens nécessitant une intervention prioritaire du fait de leur dégradation, parfois de leur état d'abandon, ou de leur acquisition par des opérateurs dont il paraît nécessaire d'encadrer l'intervention.

L'année 2011 permettra d'avancer :

- sur des propositions d'intervention opérationnelle sur les îlots « Carpenteyre » et « Nérigean Sauvageau » à l'intérieur desquels sont programmées des opérations de démolition-reconstruction, par un travail conjoint avec l'équipe « projet urbain » du PNRQAD*
- sur la préparation d'opérations de restauration immobilière à l'immeuble (entre 15 et 20)*

PRI Sainte Catherine

Les études ont été suspendues dans l'attente du résultat des études pré opérationnelles du PNRQAD et de la mise en place d'une nouvelle OPAH RU.

Périmètre PNRQAD hors PRI

La signature de la convention PNRQAD devrait permettre l'étude et la mise en œuvre d'opération de restauration immobilière sur des bien particulièrement dégradés ou présentant un fort enjeu de restructuration, hors des périmètres de PRI, en particulier dans le secteur « Marne-Yser ».

6. Les acquisitions immobilières

Les acquisitions amiables et la prospection

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

Elle s'est concentrée sur :

- Les immeubles identifiés comme devant faire l'objet de restructuration lourde en PRI
- Les immeubles repérés en mauvais état en secteur diffus

- Les immeubles constituant une opportunité pour création de logement social public ou accession à la propriété
- Les commerces en pied d'immeuble

Le détail des transactions est annexé aux présentes : elles ont permis la signature de 13 actes d'acquisition et 2 promesses de vente ; 7 acquisitions amiables, 4 accords amiables après préemption, 2 acquisitions après fixation judiciaire du prix.

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.

L'année 2010 a été marquée par une stabilité du volume de transactions par rapport à 2009, 1 040 DIA contre 1 069 en 2009, soit -3%, sans retrouver le niveau moyen des années précédentes qui approchait les 1 400.

Bilan de l'exercice du droit de préemption urbain :

	DIA	DECISIONS DE PREEMPTION	% des DIA	PREEMPTION AU PRIX	% des PREEMPTIONS	ACQUISITION PAR DPU	% des DIA	Acquisition par DPU au prix	
CUMUL 31/12/2003	2 044								
ANNEE 2004	1 389	24	1,73%	7	29%	10	0,72%	5	50%
CUMUL 31/12/2004	3 433	51	1,49%	17	33%	29	0,84%	15	52%
ANNEE 2005	1 364	16	1,17%	7	44%	9	0,66%	5	56%
CUMUL 31/12/2005	4 797	67	1,40%	24	36%	38	0,79%	20	53%
ANNEE 2006	1 318	12	0,91%	1	8%	1	0,08%	1	100%
CUMUL 31/12/2006	6 115	79	1,29%	25	32%	39	0,64%	21	54%
ANNEE 2007	1 417	32	2,26%	7	22%	12	0,85%	7	58%
CUMUL 31/12/2007	7 532	111	1,47%	32	29%	51	0,68%	28	55%
ANNEE 2008	959	23	2,40%	6	26%	6	0,63%	3	50%
CUMUL 31/12/2008	8 491	134	1,58%	38	28%	57	0,67%	31	54%
31/12/09	1 069	13	1,22%	0	0%	7	0,65%		0%
CUMUL 31/12/2009	9 560	147	1,54%	38	26%	64	0,67%	31	48%
31/12/10	1 040	8	0,77%	2	25%	2	0,19%	9	450%
CUMUL 31/12/2010	10 600	155	1,46%	40	26%	66	0,62%	40	61%

Synthèse des acquisitions foncières à fin 2010

Acquisitions	2010	Cumul à fin 2010
Immeubles à restructurer	8	84
Logements à restructurer	3	71
Immeubles pour relogement	0	4
Logements pour relogements	0	1
Autres biens	0	22

En 2011 la prospection destinée à renforcer l'offre locative sociale va se poursuivre et s'accroître, ainsi que la recherche d'accords amiables sur les immeubles identifiés en acquisition prioritaire dans le cadre des PRI, notamment en îlots de restructuration foncière.

*InCité a proposé de solliciter une DUP permettant de terminer l'acquisition de parcelles nécessaires à la production de terrain à bâtir sur l'îlot Nerigean Sauvageau.
Enfin, des acquisitions par voie d'expropriation seront poursuivies pour sortir certains immeubles de la situation de blocage dans laquelle ils se trouvent au regard des notifications de travaux obligatoires.*

7. Le Relogement

En 2010 l'équipe en charge du relogement et de l'accompagnement social a poursuivi ses efforts pour parvenir à satisfaire les attentes et besoins des locataires bénéficiaires du droit au relogement, même si le nombre de relogement a diminué du fait de la diminution de l'activité opérationnelle.

Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...), organismes de tutelle/curatelle, structures médicales de suivi, s'est poursuivi.

L'accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière et la négociation avec eux de l'attribution de logements à loyers conventionnés dans leurs projets a continué à porter ses fruits.
Cette offre a permis de satisfaire 61% des besoins en relogement définitif (retours sur place inclus).

Conformément aux engagements de la Ville de Bordeaux, InCité s'est attachée à reloger dans le centre historique les ménages qui le souhaitaient.

Nombre de relogements :

181 ménages avaient fait l'objet d'un relogement à fin 2010 :

Centre Historique	Bordeaux hors centre historique	CUB
113	16	3
86 %	12 %	2 %

- 132 ont été relogés définitivement dont 13 sur l'année
- 49 temporairement, en attente d'un retour sur place après travaux ou d'une solution de relogement définitif.

Localisation du relogement définitif :

47% des ménages relogés définitivement l'ont été dans leur quartier d'origine.

Les ménages résidant dans les quartiers Saint Eloi et Saint Michel, qui constituent 80% des relogements définitifs, ont été relogés :

- Pour Saint Eloi : pour 52 % dans le quartier et 24 % à Saint Michel
- Pour Saint Michel : pour 52 % dans le quartier et 25 % à Saint Eloi

Motif du relogement

Type d'immeuble	Nombre de ménages	%
Immeubles à restructurer	59	45 %
Immeubles en notification de travaux	32	24 %
Immeubles en protocole de relogement OPAH	26	19 %
Immeubles en insalubrité	15	11 %
Total	132	

Bailleur accueillant

OPAH	Retour dans logement d'origine	In Cité Bailleur	Locatif privé via agences et/ou bailleurs privés	Acquisitions CPA	Bailleurs publics	Partenaires sociaux	Accession à la propriété
65	16	17	10	11	6	5	1
49 %	12 %	13 %	8 %	8 %	5 %	4%	

Evaluation qualitative

Courant 2008, une **mission d'évaluation** concernant le relogement et l'accompagnement social a été confiée au cabinet Place : elle permet un retour d'expérience qualitatif sur la satisfaction des ménages en premier lieu, et sur le rôle joué par le relogement dans leur parcours résidentiel et individuel.

L'enquête est menée après que ce soit écoulé un délai de 1 an après le relogement, dans l'objectif de disposer d'éléments d'appréciations, au delà du seul déménagement, sur l'intégration des ménages dans leur nouvel environnement.

Elle s'est donc poursuivie au cours de l'année 2010.

Une restitution en a été faite aux partenaires sociaux.

8. Cessions d'immeubles – Recyclage foncier

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

Les biens immobiliers remis sur le marché à fin 2010:

- 71 biens représentant 267 logements ont été remis sur le marché
- 69 biens représentant 256 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, et sont en cours de commercialisation avec pour destination :

Immeubles vendus	
Logements locatifs privés	90 dont 45% en loyers sociaux
Logement locatifs sociaux publics	78
Logement en accession	77
Stationnement	147

Le tableau détaillé des cessions de l'exercice 2010 est annexé aux présentes.

Le logement en accession à la propriété

Rappel objectif CPA	400 dont 300 via le recyclage foncier
Production à fin 2010	199 dont 77 via le recyclage foncier
Capacité de production prévisionnelle 2011/2014	57

En 2010, InCité a poursuivi le montage d'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 l'accession en résidence principale.

Cette activité se poursuivra en 2011, avec la livraison de 2 immeubles (11 logements) et la poursuite d'études de maîtrise d'œuvre ou le démarrage des travaux sur 3 autres immeubles (12 logements).

La capacité de production prévisionnelle identifiée sur la période 2011/2014 est de 57 logements.

Le niveau atteint par les prix de vente rend particulièrement difficile la production de logements en accession à la propriété ; les stocks disponibles et la capacité à produire identifiée à l'horizon 2014 ne permettront pas de remplir les objectifs de la CPA.

Le logement social public

Rappel objectif CPA	250
Production à fin 2010	132 dont 78 via le recyclage foncier
Capacité de production prévisionnelle 2011/2014	181

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 continué à consulter régulièrement les bailleurs sociaux en 2010 en leur proposant des acquisitions foncières sous cahier des charges mentionnant de prescriptions.

InCité s'est rendue propriétaire de plusieurs immeubles destinés à du logement social, sur lesquels une programmation était achevée ou en cours d'élaboration fin 2010.

Le travail d'identification de foncier mené par l'aménageur a servi de base à la préfiguration de la programmation du PNRQAD.

InCité a également continué à contribuer à la recherche de foncier adapté pour accueillir des structures d'hébergement à vocation sociale.

La capacité de production identifiée sur la période 2011/2014 est de 181 logements (173 sont situés dans le périmètre du PNRQAD), dont 144 sont déjà en « stock » dans le cadre du recyclage foncier, ce qui permet d'atteindre une production globale de 313 logements, supérieure à l'objectif.

En 2011, InCité mènera à bien un travail de simulation financière pour chacun des biens identifiés dans l'objectif de définir les conditions économiques supportables dans un montage d'opération en locatif social, en fonction du prix d'achat et du volume de travaux.

Ce travail servira de base aux négociations avec les bailleurs sociaux, dans le cadre du PNRQAD.

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

Locaux collectifs :

La fin de l'OPAH et de ce fait des dispositifs d'aide à la création de locaux collectifs (poubelles et vélos principalement) a limité les moyens d'action aux préconisations formulées dans le cadre du Conseil programmatique, soit la création de 34 locaux poubelles et 21 locaux vélos.

La relance d'un outil d'incitation financière, éventuellement adossé à des obligations de création de locaux là où cela est possible, serait particulièrement pertinente et utile dans le cadre de la mise en œuvre du tri sélectif dans le quartier Saint Michel, ainsi que Marne Yser.

Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement s'avère très difficile techniquement et économiquement.

La réflexion sur la mise en œuvre de parkings en silo doit être poursuivie dans le cadre des études urbaines du PNRQAD.

Locaux commerciaux et d'activités :

Rappel objectif CPA	4 400 m2 dont 1 000 m2 à acquérir en pieds d'immeubles « diffus »
Production à fin 2010	3 622 m2 dont 1 197 m2 locaux acquis en pieds d'immeubles « diffus »

Durant l'année 2010, InCité a mis en location directe 4 locaux commerciaux représentant une surface de 535 m2.

En 2011, la prospection se poursuivra, notamment dans la perspective d'offrir des locaux en sortie de pépinière d'entreprises ; des locaux en pied d'immeubles en restauration seront mis en travaux.

10. Information et communication

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. Il a été installé au 29 rue des Faures, sur la place Saint Michel, en 2009.

Son activité est restée limitée aux permanences de gestion locative, dans la mesure où les permanences OPAH n'ont pu reprendre et où les rencontres avec les propriétaires des îlots du quartier Saint Michel ont été différées en l'absence de dispositif d'aide.

Il a cependant été mis à disposition de l'association UnisCités dans le cadre du programme de lutte contre la précarité énergétique sur lequel travaille cette structure.

Il a également accueilli des réunions d'information et de concertation autour du projet d'aménagement de la Place Saint Michel.

En 2011, il est envisagé que le Centre puisse accueillir des expositions et des instances d'information et de concertation autour des interventions dans le cadre des PRI et du lancement de l'OPAH RU..

La communication auprès du public et des partenaires :

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.

Le blog du Centre historique a continué à fonctionner, avec la mise en ligne de manière interactive des informations et des échanges touchant aux différentes thématiques de la vie dans le centre historique.

Le site internet d'InCité a été enrichi.

Une communication régulière s'est poursuivie en direction de la presse, afin d'informer sur les actions menées dans le cadre du projet de requalification.

InCité a participé à des actions et des instances d'échange professionnel dans le cadre desquels ont été sollicitées ses compétences en aménagement en centre ancien : 6èmes entretiens de l'aménagement organisés par le Club Ville & Aménagement, journée nationale de lutte contre l'habitat indigne.

2011 devrait voir se renforcer l'action de communication autour du lancement de la nouvelle OPAH RU.

LE BILAN PREVISIONNEL

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année

En termes d'acquisitions et ventes immobilières, qui représentent respectivement 62 % des dépenses et 66 % des recettes, ce bilan correspond à une **capacité de production d'environ 636 logements en recyclage foncier, dont 252 sont réalisés ou en cours de réalisation et de 2 700 m² environ de commerces « isolés ».**

La variation globale du budget par rapport à l'exercice précédent est de 3 %.

DEPENSES

Le programme des **acquisitions foncières**, qui constitue 62% des dépenses budgétées diminue légèrement. Il intègre un programme d'acquisition sur les îlots opérationnels des PRI « Saint Eloi – Salinières » et « Sainte Croix – Saint Michel », le secteur « Marne Yser », ainsi que des acquisitions d'immeubles à restructurer en diffus, et des locaux commerciaux en pieds d'immeubles.

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

Le coût prévisionnel des **travaux** augmente de 19% : il tient compte des résultats des études de projet, sur les démolitions et aménagements d'îlots d'une part, sur les immeubles avant revente d'autre part, dans la mesure où InCité assure la maîtrise d'ouvrage d'opération de logements en accession et de réhabilitation de locaux commerciaux dans le cadre de la CPA.

Les coûts de **conduite d'opération** ont été fixés forfaitairement et n'évoluent pas.

Les **frais financiers** augmentent de 10%

La trésorerie prévisionnelle de l'opération a nécessité depuis 2008 la mise en place d'un prêt de portage foncier avec remboursement in fine sur les années 2012 et 2013.

En 2010, a également été mis en place un financement intercalaire, pour assurer le portage des immeubles et travaux avant revente.

RECETTES

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** diminue : le montant des cessions d'immeubles destiné à du logement social a été revu à la baisse afin de tenir compte des conditions de financement de ces opérations.

Les **participations de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD** (celle de la CUB se substituant pour partie à une aide initialement prévue) sont intégrées aux recettes.

La **participation de la Ville de Bordeaux** reste identique à celle qui a été délibérée en 2010.

2. Compte de résultat prévisionnel

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL ACTUALISE - de 2002 à 2014 CRACL AU 31/12/2010	BUDGET	T.V.A.	BUDGET
	€ H.T.		€ T.T.C.
Ventes immeubles	36 378 710	427 974	36 806 684
Ventes A.S.T.	248 441	48 694	297 135
Parkings /Activités/ Commerces/Equipements	8 004 151	174 930	8 179 081
Gestion temporaire	2 931 968	290 744	3 222 712
Subvention diverses	1 725 436	148 067	1 873 503
Subventions PNRQAD	4 305 953		4 305 953
Participation au bilan	17 883 888		17 883 888
Autres produits	1 204 020		1 204 020
TVA reversée	0		0
TOTAL PRODUITS	72 682 567	1 090 409	73 772 976
Etudes opérations	1 113 541	205 159	1 318 700
Acquisitions foncières	44 385 295	174 352	44 559 647
Relogement	1 392 183	22 670	1 414 853
Travaux	9 905 314	222 852	10 128 166
Frais de commercialisation	128 888	23 746	152 634
Conduite d'opération	9 413 940		9 413 940
Divers	2 744 960	147 145	2 892 105
Frais financiers	3 114 703		3 114 703
T.V.A. non récupérable	483 744		483 744
T.V.A. à décaisser		294 485	294 485
TOTAL CHARGES	72 682 568	1 090 409	73 772 976
RESULTAT	0	0	0

3. Prévisions annuelles 2010/2014

	Dernier CRPO Approuvé de 2002 à juillet 2014			Réalizations antérieures € HT	Réalisation 2 010 € HT	Prévisions				CRPO actualisé 2002/2014 € HT	
	€ HT	€ TVA	€ TTC			2011 € HT	2012 € HT	2013 € HT	2014 € HT		
Ventes immeubles logements	40 800 202	857 373	41 657 575	2 820 015	4 217 679	5 253 502	6 480 856	11 506 658		C	36 378 710
Ventes A.S.T.	224 965	44 092	269 052	241 041	0	7 400	0	0		C	248 441
Ventes activités écots & autres	6 475 858	97 159	6 573 017	613 510	1 611 999	2 155 515	686 515	317 075	2 618 539		8 004 151
Gestion temporaire	2 362 637	179 092	2 541 729	1 673 734	360 183	324 532	707 643	265 677		C	2 931 968
Subvention diverses	2 031 325	208 022	2 239 347	1 662 727	62 709	0	0	0		C	1 725 436
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184		14 814 184	6 653 704	1 296 000	1 290 000	1 290 000	1 296 480		C	14 814 184
Participation CUB	3 069 704		3 069 704	3 069 704	0	0	0	0		C	3 069 704
AHRU PNRQAD			0			1 263 811	1 296 158	383 900	89 200		3 033 079
CUB PNRQAD			0			472 564	533 540	158 172	68 598		1 272 874
Autres Produits	757 923		757 923	1 156 036	37 584	10 000	0	0		C	1 204 020
TVA reversée	0		0	0	0						0
TOTAL PRODUITS	70 536 793	1 385 738	71 922 531	26 890 470	7 574 754	10 778 323	10 594 722	14 067 961	2 776 337		72 682 567
Etudes opérations	1 101 391	202 920	1 304 311	875 782	6 309	146 450	80 000	5 000		C	1 113 541
Acquisitions foncières	45 353 325	184 793	45 538 113	26 229 122	2 782 614	3 952 241	6 017 276	5 404 042		C	44 385 295
Reloçement	1 040 105	19 015	1 059 124	795 216	186 967	143 000	120 000	150 000		C	1 392 183
Travaux	5 333 744	362 915	5 696 659	3 485 870	1 174 627	1 915 587	2 393 890	334 140		C	9 905 314
Frais de commercialisation	24 658	4 543	29 201	35 258	28 630	15 000	15 000	15 000	20 000		128 888
Conduite d'opération	9 459 957		9 459 957	5 879 957	888 983	865 000	865 000	865 000	50 000		9 413 940
Divers	2 130 498	93 204	2 223 702	1 548 142	385 385	330 022	278 582	168 281	34 548		2 744 960
Frais financiers	2 839 386		2 839 386	1 560 978	279 325	491 400	5 3 030	270 000		C	3 114 703
TVA non récupérable	253 735		253 735	379 792	148 367	-60 528	11 167	4 624	322		483 744
TVA à décaisser		518 344									0
TOTAL CHARGES	70 536 793	1 385 738	71 922 531	40 790 116	5 881 407	7 796 172	10 293 915	7 816 087	104 870		72 682 568
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)				-13 899 646	1 693 347	2 982 151	300 806	6 251 874	2 671 467		0

4. comparaison année n/année n-1

	DERNIER CRAC APPROUVE	ECART	
	au 31/12/2009	AVEC DERNIER CRAC APPROUVE	
Ventes immeubles logements	39 253 589	-4 421 492	-11%
Ventes A.S.T.	241 041	23 481	10%
Ventes activités écos & autres	7 846 299	1 528 294	24%
Gestion temporaire	2 643 681	569 331	24%
Subvention diverses	1 966 512	-305 889	-15%
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	0	0%
Participation CUB	3 069 704	0	0%
ANRU PNRQAD	0	3 033 079	
CUB PNRQAD	0	1 272 874	
Autres Produits	1 156 036	446 097	59%
TVA reversée	0	0	
	70 991 046	2 145 775	3%
Etudes opérations	1 102 232	12 150	1%
Acquisitions foncières	44 028 783	-968 025	-2%
Relogement	1 140 216	352 078	34%
Travaux	9 197 870	1 571 570	19%
Frais de commercialisation	55 258	104 230	423%
Conduite d'opération	9 509 957	-46 017	0%
Divers	2 690 683	614 462	29%
Frais financiers	2 856 978	275 317	10%
T.V.A. non récupérable	409 070	230 009	91%
TVA à décaisser	0	0	
	70 991 046	2 145 774	3%



ANNEXES

CRAC au 31/12/2010 – Annexe 1 **TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**
 Réalisées pendant la durée de l'exercice 2010



AMI : Amiable / PRE : Prémption / EXP : Expropriation / SSP : Sous Seing Privé

N° d'ordre	Code Immeuble InCité	BIENS		Anciens Propriétaires		Modalités d'acquisition/date				Prix			
		Nature	Surface	Dénomination	Nom	Adresse	AMI accord	PRE accord	EXP Jugement	SSP	Acte Notarié	Principal	Indemnités
1	3123	Appartement + cave	80.6 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0116 Située : 20 rue Renière lot 07 et lot 04	Monsieur Mathieu DUPHIL 20 rue Renière 33000 BORDEAUX		x				07/01/2010	112 500,00 €	
2	3124	Immeuble	391 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0109 Située : 43 cours Victor Hugo	Mademoiselle Christine BOUNJOL 18 rue James Cane 37000 TOURS			x			21/01/2010	488 000,00 €	
3	3045	Appartement	50 m ²	Parcelle cadastrée Section : DR0038 Située : 9 rue David Gradis lot 9	SCI rue du Général Leclerc 46, rue Saint Jean 33580 MONSEGU		x				16/02/2010	100 000,00 €	
4	3128	Immeuble	70 m ²	Parcelle cadastrée Section : HI0139 Située : 22 passage de l'hôpital	SCI du 41 rue Ligier 4 rue Jacques Lemarchand 33000 BORDEAUX		x				19/03/2010	96 000, 00 €	
5	3061	Appartement	23 m ²	Parcelle cadastrée Section : HD0114 Située : 34 rue Sainte Colombe	Monsieur Yannick BOSTIC Résidence Jacques Cartier 7 rue Vital Mareille 33000 BORDEAUX				x		18/05/2010	56 350,00 €	6 635,00 € remplir
6	3130	Immeuble	136 m ²	Parcelle cadastrée Section : HD0147 Située : 15 rue Buihan	Succession JEANTIEU 33000 BORDEAUX				x		28/05/2010	167 000,00 €	18 000,00 € remplir

CRAC au 31/12/2010 – Annexe 1 **TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**
 Réalisées pendant la durée de l'exercice 2010



AMI : Amiable / PRE : Prémption / EXP : Expropriation / SSP : Sous Seing Privé

N° d'ordre	Code Immeuble InCité	BIENS		Anciens Propriétaires		Modalités d'acquisition/date				Prix		
		Nature	Surface	Dénomination	Nom	Adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	SSP	Acte Notarié	Principal
7	3131	Immeuble	450 m ²	Parcelle cadastrée Section : CT0416 Située : 107-109 rue Kleber	Madame Monique TAILLE Lieu dit Jossin 33360 CAMBLANES et MEYNAC		x			04/06/2010	270 000,00 €	
8	3134	Immeuble		Parcelle cadastrée Section : CT0416 Située : 98cours Vctor Hugo	Madame Bernadette PEUCH 2 ter, avenue Alfred Grimal 33200 BORDEAUX	x				25/10/2010	310 000,00 €	
9	3135	Immeuble	300 m ²	Parcelle cadastrée Section : D00265 Située : 50, rue des Faures	Mademoiselle Marie Christine BRON 248 lieu dit « Darriet » 33650 SAINT MORILLON		x			08/11/2010	355 000,00€	
10	3133	Immeuble	180 m ²	Parcelle cadastrée Section : HE0384 Située : 6, rue du Soleil	SCI Jacques CARTIER 21 quai Solidor 35400 SAINT MALO		x			22/11/2010	281 500,00 €	
11	3132	Immeuble	550 m ²	Parcelle cadastrée Section : DNO367 Située : 47 rue Camille Sauvageau	Consorts SOUM Résidence Maurice Thores Bâtiment J 36 33130 BEGLES					22/11/2010	476 720,00 €	
12	3084	Appartement	30 m ²	Parcelle cadastrée Section : DNO423 Située : 23 rue des Bouviers	Monieur Sylvain ERLNBACH 23 rue des Bouviers 33800 BORDEAUX				x	01/12/2010	70 030,00€	

CRAC au 31/12/2010

CRAC au 31/12/2010 – Annexe 1 **TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**
 Réalisées pendant la durée de l'exercice 2010



AMI : Amiable / PRE : Prémption / EXP : Expropriation / SSP : Sous Seing Privé

N° d'ordre	Code Immeuble InCité	BIENS			Anciens Propriétaires		Modalités d'acquisition/date				Prix		
		Nature	Surface	Dénomination	Nom	Adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	SSP	Acte Notarié	Principal	Indemnités
13	3084	Appartements	200	Parcelle cadastrée Section : DN0423 Située : 23 rue des Bouviers lots 1, 1A, 4, 4D, 7 et 7H	Monsieur Alain BLASQUEZ Collège Colbert 13 rue Louis Braille 36000 CHATEAUROUX					x	02/12/2010	252 300,00 €	



N° d'ordre	Code Immeuble InCité	BIENS		Nouveaux Propriétaires		Destination	Avancement cession		Prix
		Nature	S.U.	Dénomination	Nom		Adresse	Promesse de vente	
1	3070	Appartement	54 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO n°169 Située : 29 rue des Faures (lot n° 5 et 9)	Monsieur BRODUT 44 rue de la Paix 33150 GENON	Accession à la propriété		16/03/10	190 000,00 €
2	3115	Immeuble	83 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO n°2 Située : 34 cours Victor Hugo	SCI IOFA 9, rue du Temple 33000 BORDEAUX	Locatif privé		19/03/10	168 000,00€
3	3087	Appartement	77 m ²	Parcelle cadastrée Section : DP n°172 Située : 61 rue Loryère (lot 5 et 7)	Monsieur BEZIAT Philippe 150 cours Victor Hugo 33000 BORDEAUX	Accession à la propriété		20/04/10	175 000,00 €
4	3104	Immeuble	180 m ²	Parcelle cadastrée Section : KM n°103 Située : 21 rue Saint Rémi	SCI BETIKOA 18 rue Pascal Moïthes 33000 BORDEAUX	Locatif privé		21/04/10	250 000,00 €
5	3111	Surface commerciale en RDC et R+1 + sous sol	1160 m ²	Parcelle cadastrée Section : HD n°414 Située : 115 cours Victor Hugo (lot volume 1-2)	SUD OUEST BAIL 25, rue du Maréchal Foch 33000 BORDEAUX FINAMUR 1-3 rue du Passéur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Commerce		17/05/10	1 611 999,44 €
6	3078	Appartement	82 m ²	Parcelle cadastrée Section : DM n°131 Située : 2 rue Saint Benoît (lot n°8 et n°15)	Monsieur FLOCH et Madame GARLENG 17 rue de la Tour du Pin 33000 BORDEAUX	Accession à la propriété		10/06/10	255 000,00 €



N° d'ordre	Code Immeuble InCité	BIENS		Nouveaux Propriétaires		Destination	Avancement cession		Prix
		Nature	S.U.	Dénomination	Nom		Adresse	Promesse de vente	
7	3078	Appartement	80 m ²	Parcelle cadastrée Section : DM n° 131 Située : 2 rue Saint Benoît (lot n° 1 et 9)	Monsieur SENGENES et Madame BEZ 4 place Leon Duguy 33000 BORDEAUX	Accession à la propriété		23/07/10	212 000,00 €
8	3087	Appartement	86 m ²	Parcelle cadastrée Section : DP n° 172 Située : 61 rue Leytiere (lot 107 et 104)	Monsieur OUDARD et Madame ANME 66 cours de la Marinique 33000 BORDEAUX	Accession à la propriété		23/07/10	275 000,00 €
9	3087	Appartement	86 m ²	Parcelle cadastrée Section : DP n° 72 Située : 61 rue Leytiere (lot 103 et 108)	Monsieur LAVEAU Olivier 29 rue Sainct 33000 BORDEAUX	Accession a la propriété		27/07/10	275 000,00 €
10	3082	Immeuble		Parcelle cadastrée Section : HD n° 129 Située : 8 rue Bouquièrre	SCI du 8 rue Bouquièrre 20 rue le Sueur 75116 PARIS	Localif privé		30/07/10	285 000,00 €
11	3106	Immeuble	480 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO n° 11 et 12 Située : 2-4 rue Mauriac	Monsieur GRILLET PAYSAN 7 rue d'Audenge 33000 BORDEAUX	Localif privé		30/07/10	450 000,00 €
12	3112	Immeuble	268 m ²	Parcelle cadastrée Section : DN n° 60 Située : 8 rue des Allamandiers	AQUITANIS 94, cours des Aubliers 33028 BORDEAUX	Logement social public		02/08/10	220 000,00 €



N° d'ordre	Code Immeuble inCité	BIENS			Nouveaux Propriétaires		Destination	Avancement cession		Prix
		Nature	S.U.	Dénomination	Nom	Adresse		Promesse de vente	Acte Notarié	
13	3066	Immeuble	700 m ²	Parcelle cadastrée Section : DN n° 60 Située : 47 rue Carpenleyre	Nouveau Patrimoine 2-4 rue Pontique 64100 BAYONNE		Localif privé	18/08/10		825 127,00 €
14	3063	Appartement	105 m ²	Parcelle cadastrée Section : DN n° 537 Située : 1-3-5 rue des Vignes Lot 29 et 37	Madame GUBERT Corinne 4 rue Permetiade 33000 BORDEAUX		Accession a la propriété		28/10/10	210 000,00 €
15	3128	Maison	60 m ²	Parcelle cadastrée Section : HI n° 139 Située : 22 Passage de l'Hôpital	Monsieur BOUCAM 47 rue Freynet 33400 TALENCE		Accession a la propriété		09/12/10	95 000,00 €
16	3099	Maison	73 m ²	Parcelle cadastrée Section : DR n° 333 Située : 37 rue Bigot	CLAIRSIENNE 223 av Emile Counord 33000 BORDEAUX		Logement social public		15/12/10	55 000,00 €
17	3110	Immeuble	312 m ²	Parcelle cadastrée Section : KL n° 192 Située : 26 rue des Argentières	France PIERRE PATRIMOINE 19 rue Pierre Guérin 75016 PARIS		Localif privé		15/12/10	560 000,00 €
18	3019	Appartement	45m ²	Parcelle cadastrée Section : DO n° 49 Située : 13 rue Maubec lots 2 et 8	Monsieur LEMIER François Xavier 83 rue Nollet 75017 PARIS		Localif privé		17/12/10	70 109,65 €
19	3019	Appartement	82 m ²	Parcelle cadastrée Section : DO n° 49 Située : 13 rue Maubec lot 5	Monsieur RAYAUD Philippe 27 rue Claude Terrasse 75016 PARIS		Localif privé		17/12/10	140 302,93 €



N° d'ordre	Code Immeuble InCité	BIENS			Nouveaux Propriétaires		Destination	Avancement cession		Prix
		Nature	S.U.	Dénomination	Nom	Adresse		Promesse de vente	Acte Notarié	
20	3019	Appartement	47 m ²	Parcelle cadastrée Section : D0 n°49 Située : 13 rue Maubec lot 3 et 9	Monsieur DORAY André 23 rue de Seine 75006 PARIS		Localité privé		17/12/10	86 278,08 €
21	3019	Appartement	36 m ²	Parcelle cadastrée Section : D0 n°49 Située : 13 rue Maubec lot 1, 4, 6 et 7	Monsieur BENOIT Yves 28 rue de Lubecq 75016 PARIS		Localité privé		17/12/10	55 809,00 €
22	3078	Appartement	103 m ²	Parcelle cadastrée Section : DM n°131 Située : 2 rue Saint Benoît (lot n°7 et 15)	Monsieur Thierry LAFFITTE 16 rue Fernand Marin 33000 BORDEAUX		Localité privé		23/12/10	301 930,00 €
23	3078	Appartement	82 m ²	Parcelle cadastrée Section : DM n°131 Située : 2 rue Saint Benoît (lot n°5)	Monsieur MENEKBI Malek 20 cours Georges Clémenceau 33300 BORDEAUX		Localité privé		30/12/10	225 000,00 €