



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/09/12

Reçu en Préfecture le : 27/09/12  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 24 septembre 2012**  
**D-2012/466**

***Aujourd'hui 24 septembre 2012, à 15h00,***

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

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI, *Mr Josy REIFFERS (présent jusqu'à 17h40); Mme Alexandra SIARRI (présente jusqu'à 18h05)*

**Excusés :**

Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Chafika SAILOUD, Madame Béatrice DESAIGUES

## **Renouvellement du centre historique d'agglomération. Convention publique d'aménagement. Compte rendu d'activité à la collectivité 2011. 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 requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (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 2011. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur pour l'exercice 2011 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 80% de l'objectif principal de réhabilitation de logements est atteint à fin 2011, se décomposant comme suit :

| <b>ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF</b>    | <b>objectif CPA<br/>2002-2014</b> | <b>Réalisé à fin 2011</b> | <b>% de réalisation<br/>de l'objectif</b> |
|---|-----------------------------------|---------------------------|---|
| Logements publics et privés réhabilités | 2400                              | <b>1876</b>               | 78%                                       |
| Propriétaires occupants                 | 105                               | <b>50</b>                 | 48%                                       |
| Accédants                               | 400                               | <b>224</b>                | 56%                                       |
| locatif public                          | 250                               | <b>207</b>                | 83%                                       |
| locatif privé                           | 1645                              | <b>1395</b>               | 85%                                       |

#### **L'activité de l'année 2011 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. 183 immeubles dont 108 nouveaux ont ainsi pu être examinés en 2011, représentant 387 logements en projet. Sur ces immeubles, 339 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.

Les préconisations principales portent sur :

- La diversification de la typologie des logements dans 30% des dossiers
- L'amélioration de l'aménagement intérieur des logements dans 1 dossier sur 4
- La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos) dans 1 dossier sur 4
- La création de terrasse ou d'espace extérieur dans 1 dossier sur 4
- L'amélioration du traitement des façades dans 1 dossier sur 4

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 nouvelle OPAH-RU a été opérationnelle à partir de l'automne 2011 ; la CPA a permis l'amélioration de 1395 logements locatifs, 50 logements occupés par leurs propriétaires, le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 74 accédants à la propriété. Par rapport une année pleine en OPAH-RU, les résultats sont donc inférieurs pour 2011, comme pour 2010. Une montée en régime est attendue pour 2012 dans le cadre de l'OPAH-RU.

· *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, 75 des 78 immeubles en notification, soit 393 logements sur un total de 396 concernés, ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux. Une nouvelle enquête parcellaire a été organisée en 2011 concernant 6 biens (immeubles ou appartements dans une copropriété) pour lesquels les travaux se trouvaient en situation de blocage : le commissaire enquêteur a conclu à l'expropriation immédiate pour l'un des biens ; pour les 5 autres, elle a proposé d'accorder aux propriétaires un dernier délai pour réagir, aucun délai n'allant au-delà de l'année 2012.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan, une nouvelle mise à jour des études préalables a été faite en 2011. A l'automne 2011, afin de favoriser un travail concerté avec les propriétaires concernés par des travaux obligatoires, en amont de la Déclaration d'utilité publique, a été mis en place un dispositif d'accompagnement individuel. Chaque propriétaire, copropriétaire et syndic concerné, s'est vu proposer une rencontre individuelle avec son référent au sein d'InCité, l'architecte en charge de son secteur, et le pôle OPAH afin d'examiner le cadre d'aides dans lequel son projet est susceptible de s'inscrire. Ces rendez-vous s'étaient de novembre 2011 à mai 2012.

· *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, 12 actes d'acquisition ont été signés : 8 acquisitions amiables, 3 accords amiables après préemption, 1 acquisition après fixation judiciaire du prix. En cumulé, InCité a pris 164 décisions de préemption pour 12 325 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 2011, 86 biens représentant 361 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, dont 167 sociaux (publics ou privés) soit 46%.

De plus, en 2011, InCité a poursuivi des opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. L'année 2011 a vu la livraison de deux opérations, au 55 rue Bouquière (3 appartements) et au 47 rue Ausone (6 appartements). Ces opérations ont permis à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété.

· *La production de logement social public*

En 2011, 207 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). Grâce à ces financements, la capacité actuelle de production permet de viser l'objectif de 343 logements sociaux au terme de l'opération.

· *La mise en oeuvre du programme de relogement*

En 2011, 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. Un travail s'est aussi engagé avec les bailleurs sociaux à l'occasion de l'élaboration de la charte du relogement du PNRQAD, dans la perspective de réserver au moins 50% des programmes livrés dans ce périmètre, à une offre aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique.

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

Dans le cadre du conseil programmatique, 28 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs. Concernant la création de locaux commerciaux, les objectifs de 4400 m<sup>2</sup> de la CPA devraient être largement dépassés puisque 3659 m<sup>2</sup> sont déjà produits à fin 2011 et que la capacité totale de production est de 6366 m<sup>2</sup>.

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

Durant l'année 2011, l'effort d'information et de communication tant auprès des propriétaires et habitants du centre historique qu'auprès du grand public s'est poursuivi. Outre les permanences au lieu d'information « le Centre », sur la place Saint-Michel, InCité a également participé à des actions et des instances d'échange professionnel dans le cadre desquels ont été sollicitées ses compétences en aménagement en centre ancien : Café de l'architecture à Saint Michel notamment.

**Sur le plan financier, le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2011 :**

- un montant de recettes s'élevant à 5 231 313 euros HT
  - un montant de dépenses s'élevant à 5 673 553 euros HT
- soit une situation négative de 442 240 euros pour l'année 2011.

Pour l'année 2011 la participation de la Ville de Bordeaux s'est élevée à 1 296 000 euros. A fin 2011, le montant cumulé de la participation de la Ville depuis 2002 (début de la CPA) s'élève à 12 233 704 euros. Sur la totalité de la période couverte par la CPA (2002-2014) le montant prévu de la participation de la Ville reste inchangé à 14 814 184 euros.

**L'année 2012 sera notamment l'occasion de :**

- Poursuivre les opérations dans le PRI Saint Eloi/Salinières (secteur Saint-Eloi) pour les immeubles en situation de blocage, et lancer les DUP sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan du PRI saint Eloi/Salinières (secteur Salinières) pour les immeubles les plus dégradés grâce aux aides financières apportées dans le cadre de l'OPAH.
- Poursuivre le travail de programmation et de cahiers des charges pour la production des logements sociaux publics.
- Effectuer des visites par des architectes habilités dans le secteur Marne-Yser et le PRI Saint-Michel Sainte-Croix pour établir, le cas échéant, la nécessité d'une DUP.
- Poursuivre les procédures d'acquisition et d'aménagement des îlots Carpenteyre et Nérigeau/Sauvageau, reconnus prioritaires dans le cadre du PNRQAD.
- 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 2011 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique et la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 septembre 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

**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 2011

Note de conjoncture

Bilan

Annexes



## **NOTE DE CONJONCTURE : ACTIVITE 2011 & PERSPECTIVES 2012**

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 2012/2014
4. Comparaison année n/année n-1
5. Dépenses et recettes de l'exercice 2011

## **ANNEXES**

1. Tableau récapitulatif des acquisitions de l'exercice 2011
2. Tableau récapitulatif des ventes de l'exercice 2011



## 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 2011 :

- 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, FIG...

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 2011 :**

- **Réunie à 22 reprises, elle a examiné 183 immeubles dont 108 nouveaux, représentant 387 logements en projet**
- 82 d'entre eux ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans l'année
- Les préconisations principales portent sur :
  - La diversification de la typologie des logements dans 30% des dossiers
  - L'amélioration de l'aménagement intérieur des logements dans 1 dossier sur 4
  - La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos) dans 1 dossier sur 4
  - La création de terrasse ou d'espace extérieur dans 1 dossier sur 4
  - L'amélioration du traitement des façades dans 1 dossier sur 4

| Année | 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               | -16%              |
| 2010  | 225      | 211            | 340       | 305               | -10%              |
| 2011  | 305      | 299            | 387       | 339               | -12%              |

- Répartition par quartier :

| Quartier             | Logements projetés |        |        |        |     |  |     |  |
|----------------------|--------------------|--------|--------|--------|-----|--|-----|--|
|                      | 299                |        | 245    |        | 134 |  | 245 |  |
|                      | 2008               | 2009   | 2010   | 2011   |     |  |     |  |
| Quinconces           | 25 8%              | 9 4%   | 12 9%  | 18 7%  |     |  |     |  |
| Gambetta Pey Berland | 21 7%              | 43 18% | 11 8%  | 28 11% |     |  |     |  |
| Saint Pierre         | 64 21%             | 31 13% | 14 10% | 19 8%  |     |  |     |  |
| Saint Eloi           | 78 26%             | 41 17% | 39 29% | 43 18% |     |  |     |  |
| Saint Michel         | 65 22%             | 88 36% | 41 31% | 41 17% |     |  |     |  |
| Sainte Croix         | 22 7%              | 3 1%   | 4 3%   | 3 1%   |     |  |     |  |
| Victoire             | 16 5%              | 6 2%   | 5 4%   | 11 4%  |     |  |     |  |
| Marne Yser           | 8 3%               | 24 10% | 8 6%   | 21 9%  |     |  |     |  |

- Le conseil programmatique a donné lieu à 33 visites d'immeubles
- 68% de ces immeubles ou logements sont situés en secteur sauvegardé : part en diminution en corrélation avec la situation géographique des dossiers

#### Depuis 2002 :

- 1 314 immeubles ont été examinés représentant 2 170 logements au cadastre
- 2 581 logements étaient proposés par les opérateurs
- 2 269 logements ont été conseillés par la commission, soit 12% de moins que le nombre projeté

L'exercice du rôle d'encadrement joué par le Conseil programmatique continue à être complexes et les préconisations relatives à l'habitabilité parfois très difficiles à négocier, du fait de l'absence de plans intérieurs dans les permis de construire.

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

Un phénomène nouveau a d'ailleurs fait son apparition : celui d'aménagement de locaux d'habitation dénommés « chambres », qui ne répondent pas aux critères minimaux d'un logement en terme de surface et/ou d'équipements, mais ne sont pas non plus déclarés comme hébergement hôtelier et échappent de ce fait à la réglementation applicable à ces établissements, tant en équipements/services qu'en normes de sécurité. Ces locaux sont donnés en location à une clientèle captive en difficulté d'accès au logement, à des tarifs au m2 au final très élevés mais avec un loyer en apparence modeste du fait de la très faible superficie des locaux. Ce phénomène est très inquiétant pour les conditions d'habitat des occupants et la dégradation accélérée du bâti qu'un tel niveau d'occupation ne manquera pas de générer.

La définition de moyens d'action et une action concertée de l'ensemble des partenaires paraît indispensable sur le sujet. Le seul moyen d'action dont dispose InCité en cas de refus de négocier par les porteurs de projets reste 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, mais il ne peut être systématisé.

En 2011 un travail a été mené afin 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.

*Une mise à plat du rôle des différentes instances en place sur le territoire a été réalisée : Conseil programmatique, Ateliers du Centre, Commission avant projets, CLUB, de manière à arrêter début 2012 un principe de fonctionnement : l'objectif est que les porteurs de projet aient une bonne lisibilité des domaines de compétence et de l'articulation de ces instances et que l'ensemble des volets des projets soient traités de manière cohérente et exhaustive.*

## **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 lancement du PNRQAD et de l'OPAH RU Hôtels meublés ont permis de relancer un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne.

Des instances partenariales ont été mises en place au second semestre 2011, qui réunissent notamment les directions de l'habitat, le SCHS et le service du péril, ainsi que la CAF et le CCAS.

Les principes d'une action de terrain complémentaire et dans certains cas conjointe a été arrêté.

*L'année 2012 permettra le renforcement de cette action commune et le renforcement de l'action coercitive sur les situations d'habitat indigne.*

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

A fin 2011, les dispositifs d'aide au logement privé mis en œuvre dans le périmètre de la CPA ont permis :

- l'amélioration de 1 395 logements locatifs
- l'amélioration de 50 logements occupés par leurs propriétaires
- le financement de l'acquisition et/ou de travaux pour 74 accédants à la propriété

2011 a vu la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH R.U., outil clé dans la conduite de l'opération de requalification immobilière du Centre Historique, volet « incitation » indispensable à la bonne fin des volets d'encadrement et de coercition.

InCité a été désigné comme animateur de ce dispositif à l'été 2011, au terme d'un appel à la concurrence.

Une convention d'OPAH entre la Ville de Bordeaux et les co-financeurs a été signée en novembre 2011 pour une durée de 5 ans.

Elle a pour objectifs de permettre l'amélioration de 535 logements : 300 locatifs intermédiaires, sociaux et très sociaux, 185 occupés par leurs propriétaires et 50 acquis en résidence principale.

**Les résultats de 2011 sont donc limités aux dernières opérations financées par le PIG communautaire sur le 1<sup>er</sup> trimestre et le démarrage des financements OPAH RU sur la fin d'année :**

#### **Logements locatifs :**

69 logements ont été réhabilités dans ce cadre, dont 23 subventionnés : 1 en loyer intermédiaire et 22 en loyer social.

#### **Propriétaires occupants :**

5 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides.

*2012 devrait voir monter en puissance l'activité de l'OPAH RU. Néanmoins, on sait que les objectifs d'amélioration de logements occupés par leur propriétaire seront difficiles à atteindre, compte tenu des plafonds de ressources auxquels il doit être satisfait, qui sont extrêmement faibles.*

#### 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 2011, 75 des 78 immeubles en notification, soit 393 logements sur un total de 396 concernés, ont fait l'objet ou sont en passe de faire l'objet de travaux.**

3 immeubles ont été acquis par expropriation du fait de la non réalisation des travaux notifiés et de l'absence totale d'engagement des propriétaires concernés à engager les travaux.

Une nouvelle enquête parcellaire a été organisée en 2011 concernant 6 biens (immeubles ou appartements dans une copropriété) pour lesquels les travaux se trouvaient en situation de blocage : le commissaire enquêteur a conclu à l'expropriation immédiate pour l'un des biens ; pour les 5 autres, elle a proposé d'accorder aux propriétaires un dernier délai pour réagir, aucun délai n'allant au-delà de l'année 2012.

Les travaux de restructuration des cœurs d'îlots se sont poursuivis en 2011 dans l'îlot Bouquière-Buhan : les travaux de démolition de l'arrière du 22 rue Buhan ont été engagés, permettant de dégager une cour et de permettre au 45 rue Bouquière d'ouvrir des fenêtres sur le cœur d'îlot, sur une façade aveugle jusque là.

2011 a également vu démarrer les travaux de démolition en cœur d'îlot Bouquière-Ste Colombe, à l'arrière du 32 et du 34 rue Sainte Colombe, et la restauration de ces 2 bâtiments qui vont être liaisonnés et restructurés pour créer des logements familiaux en accession à la propriété.

*En 2012, les travaux de restructuration du cœur d'îlot Bouquière-Buhan vont se poursuivre : 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, conjointement à la réhabilitation du bâtiment sur rue en logements sociaux publics.*

*Dans le même temps, nous étudierons l'aménagement définitif du cœur d'îlot, au sol mais également dans le traitement des mitoyennetés (abaissement de murs de clôture) ; une réflexion va être engagée sur le statut et l'usage de ce cœur d'îlot.*

*La livraison de l'îlot Bouquière-Ste Colombe interviendra fin 2012.*

##### 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 mise en œuvre des obligations de travaux était conditionnée par celle d'un système d'aides incitatives qui a vu le jour à l'automne 2011 avec l'OPAH RU.

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.

Compte tenu du retour d'expérience sur le quartier Saint Eloi, et en particulier de l'investissement en temps d'accompagnement nécessité par cet outil, il a été proposé à la collectivité de ne notifier que les immeubles en niveau 4 et 5.

Compte tenu du délai écoulé il a fallu à nouveau actualiser l'étude sur certains immeubles.

A l'automne 2011, afin de favoriser un travail concerté avec les propriétaires concernés par des travaux obligatoires, en amont de la Déclaration d'utilité publique, nous avons mis en place un dispositif d'accompagnement individuel.

Sur chacun des îlots, en sus d'une chargée d'opération référente à InCité, a été désignée une architecte libérale qui se voit confier la collecte et l'analyse des informations constitutives du programme de travaux obligatoires, ainsi qu'un travail

d'accompagnement des propriétaires dans cette phase préparatoire, durant laquelle ils n'ont pas encore désigné de maître d'œuvre.

Ainsi, chaque propriétaire, copropriétaire et syndic concerné, s'est vu proposer une rencontre individuelle avec son référent au sein d'InCité, l'architecte en charge de son secteur, et le pôle OPAH afin d'examiner le cadre d'aides dans lequel son projet est susceptible de s'inscrire.

Ces rendez-vous s'étalent de novembre 2011 à mai 2012.

|                             | Faures Gensan | Fusterie   | Total      |
|-----------------------------|---------------|------------|------------|
| <b>Immeubles à notifier</b> | <b>62</b>     | <b>41</b>  | <b>103</b> |
| dont acquis InCité          | 7             | 3          | 10         |
| <b>Logements à notifier</b> | <b>261</b>    | <b>146</b> | <b>407</b> |
| dont acquis InCité          | 43            | 8          | 51         |
| <b>Occupation</b>           | <b>189</b>    | <b>112</b> | <b>301</b> |
| Locatif                     | 168           | 108        | 276        |
| Propriétaire occupant       | 21            | 4          | 25         |

*Compte tenu de la mise en place de l'OPAH RU et du temps nécessaire aux rencontres avec les propriétaires, puis à la mise au point du dossier d'enquête publique, qui doit comporter pour chaque immeuble et/ou logement un programme de travaux, le dossier d'enquête publique ne pourra être finalisé avant l'été 2012 et l'enquête aura donc lieu au début de l'automne 2012.*

*Le calendrier prévisionnel opérationnel sera alors le suivant :*

|  |   |
|--|---|
| <i>Rencontres préparatoires avec les propriétaires</i> | <i>2d semestre 2011 + 1er semestre 2012</i> |
| <i>Enquête publique préalable à la DUP</i>             | <i>2d semestre 2012</i>                     |
| <i>Enquête parcellaire / Notifications de travaux</i>  | <i>2d semestre 2012 + 1er semestre 2013</i> |
| <i>Délai de 36 mois</i>                                | <i>2d semestre 2015 + 1er semestre 2016</i> |

*Ce délai excède la date d'achèvement de la convention publique d'aménagement confiée à InCité.*

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

## **PRI Sainte Croix**

### **Les ilots à restructurer**

L'année 2011 a permis d'arrêter les orientations d'aménagement de ces ilots, tant en ce qui concerne les principes de composition urbaine que les gabarits constructibles.

Leur aménagement va permettre de réaliser la réhabilitation et la construction d'environ 80 logements locatifs et en accession.

Les programmes seront majoritairement dédiés à la réalisation de logements sociaux, 15 par Aquitanis sur l'îlot « Carpenteyre » et 25 par Gironde Habitat sur l'îlot « Nerigean Sauvageau » ; ils bénéficieront des financements du PNRQAD.

L'îlot « Nerigean Sauvageau » accueillera également des maisons individuelles en accession et l'îlot « Carpenteyre » un programme de logements en accession associé à la réhabilitation du Théâtre de la Lucarne.

Une enquête préalable à Déclaration d'utilité publique a été sollicitée à l'été 2011: elle a pour objectif d'explicitier la cohérence des différentes actions engagées et de poursuivre l'acquisition de 3 parcelles nécessaires au projet.

*Les cahiers des charges de prescriptions urbaines et architecturales seront adressés aux bailleurs sociaux au printemps 2012 : ils pourront ainsi engager leurs études de projet pendant qu'InCité mènera les démarches et études préalables à la démolition et à l'aménagement des terrains, qui devraient être réalisés début 2013.*

La déclaration d'utilité publique permettra quant à elle de finaliser les dernières acquisitions nécessaires à la réalisation du programme.

## Les notifications de travaux obligatoires

Compte tenu des contraintes de délai liées à la proximité de la fin de la CPA il a été proposé à la collectivité de travailler à la mise au point de programmes de travaux prioritaires sur des immeubles nécessitant des travaux de manière prioritaire. Une trentaine d'immeubles a été repéré en 2011 et va faire l'objet de visites préalables par des architectes habilités sur 2011 et 2012.

## Périmètre PNRQAD hors PRI

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

De premières études ont été diligentées courant 2011, notamment grâce au travail de veille foncière.

## 5. 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 : 11 actes d'acquisition et une éviction commerciale dont 7 acquisitions amiables, 3 accords amiables après préemption, 1 acquisition après fixation judiciaire du prix.

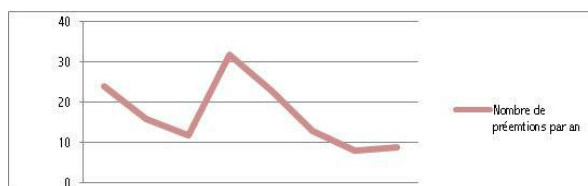
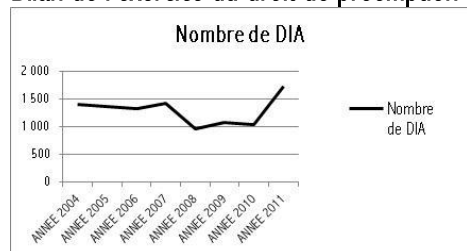
### La mise en œuvre de la politique de veille foncière

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 2011 a été marquée par un accroissement très important du volume de transactions par rapport à 2010 : 1 725 DIA contre 1 040 en 2010, soit +66 %, avec un niveau supérieur à tous ceux enregistrés depuis 2003 qui étaient en moyenne autour de 1 300.

### Bilan de l'exercice du droit de préemption urbain :



|                  | TOTAL<br>DIA | DECISIONS DE<br>PREEMPTION | % des<br>DIA | PREMPTION<br>AU PRIX | % des<br>PREEMPTIONS | ACQUISITION<br>PAR DPU | % des<br>DIA | Acquisition<br>par DPU au<br>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%                            |
| ANNEE 2009       | 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%                            |
| ANNEE 2010       | 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%                            |
| ANNEE 2011       | 1 725        | 9                          | 0,52%        | 5                    | 56%                  | 5                      | 0,29%        | 4 80%                             |
| CUMUL 31/12/2011 | 12 325       | 164                        | 1,33%        | 45                   | 27%                  | 71                     | 0,58%        | 44 62%                            |

## Synthèse des acquisitions foncières à fin 2011

| Acquisitions               | 2011 | Cumul à fin 2011 |
|----------------------------|------|------------------|
| Immeubles à restructurer   | 6    | 90               |
| Logements à restructurer   | 3    | 74               |
| Immeubles pour relogement  | 0    | 4                |
| Logements pour relogements | 0    | 1                |
| Autres biens               | 2    | 24               |

En 2012 la priorité sera la recherche d'accords amiables sur les immeubles identifiés en acquisition prioritaire dans le cadre des PRI, notamment en îlots de restructuration foncière et la prospective à destination du logement locatif social.

## 6. Le Relogement

En 2011 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.

En 2011, cette offre a permis de satisfaire 16 des 17 relogements définitifs (retours sur place inclus).

Depuis le début de la CPA, c'est 72% des besoins qui ont ainsi été satisfaits.

Un travail s'est engagé avec les bailleurs sociaux à l'occasion de l'élaboration de la charte du relogement du PNRQAD, dans la perspective de réserver au moins 50% des programmes livrés dans ce périmètre, à une offre aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique.

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 :

- 147 ont été relogés définitivement dont 17 sur l'année
- 55 avaient été relogés temporairement, en attente d'un retour sur place après travaux ou d'une solution de relogement définitif ; 6 d'entre eux se trouvaient en cours de relogement temporaire en 2011.

## Localisation du relogement définitif :

55 % 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 51 % dans le quartier Saint Eloi et 25 % à Saint Michel
- Pour Saint Michel : pour 55 % dans le quartier Saint Michel et 24 % à Saint Eloi

## Motif du relogement

| Type d'immeuble                           | Nombre de ménages | %    |
|---|-------------------|------|
| Immeubles à restructurer                  | 69                | 45 % |
| Immeubles en notification de travaux      | 38                | 25 % |
| Immeubles en protocole de relogement OPAH | 28                | 18 % |
| Immeubles en insalubrité                  | 19                | 12 % |
| Total                                     | 154               |      |

## Localisation du relogement

| Centre Historique | Bordeaux hors centre historique | CUB |
|-------------------|---------------------------------|-----|
| 129               | 16                              | 2   |
| 88 %              | 11 %                            | 1 % |

## Bailleur accueillant

| OPAH/PIG | 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 |
|----------|--------------------------------|------------------|--|------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| 78       | 19                             | 17               | 10   | 11               | 5                 | 5                   | 1                        |
| 53 %     | 13%                            | 12%              | 7 %  | 7 %              | 3 %               | 3%                  |                          |



## 7. 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 2011 :

- 88 biens représentant 380 logements ont été remis sur le marché
- 86 biens représentant 361 logements ont été vendus ou sont sous promesse de vente, et sont en cours de commercialisation avec pour destination :

| Immeubles vendus                  |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Logements locatifs privés         | 115 dont 40% en loyers sociaux |
| Logement locatifs sociaux publics | 121                            |
| Logement en accession             | 102                            |
| Stationnement                     | 197                            |

Le tableau détaillé des cessions de l'exercice 2011 est annexé aux présentes.

### Le logement en accession à la propriété

|  |  |
|--|--|
| Rappel objectif CPA                                    | 400 dont 300 via le recyclage foncier                  |
| Production à fin 2011                                  | 224 dont 102 via le recyclage foncier                  |
| <b>Capacité de production prévisionnelle 2012/2014</b> | <b>18 soit à terminaison d'opération 242 logements</b> |

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.

L'année 2011 a vu se livrer en particulier 2 opérations, au 55 rue Bouquière (3 appartements) et au 47 rue Ausone (6 appartements).

Ces opérations ont permis à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété, la plupart du temps pour la première fois.

Exemples de prix de cession (logement + cave privative incluse) :

|                     |       |                        |                    |
|---------------------|-------|------------------------|--------------------|
| T2                  | 56 m2 | Entre 160 et 175 000 € | 2 857 à 3 125 €/m2 |
| T3/T4 avec terrasse | 90 m2 | 295 000 €              | 3 280 €/m2         |
| T3/T4               | 94 m2 | 270 000 €              | 2 870 €/m2         |

Le chantier du 32/34 rue Sainte Colombe (4 appartements) a été engagé et les marchés de travaux du 65/69 rue Camille Sauvageau signés (2 maisons de ville et 2 appartements).

*La capacité de production prévisionnelle identifiée sur la période 2012/2014 est de 18 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 2011                                  | 207 dont 121 via le recyclage foncier                   |
| <b>Capacité de production prévisionnelle 2012/2014</b> | <b>136 soit à terminaison d'opération 343 logements</b> |

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 2011 en leur proposant des acquisitions foncières sous cahier des charges.

Nous nous sommes rendu propriétaire de plusieurs immeubles destinés à du logement social, sur lesquels une programmation était achevée ou en cours d'élaboration fin 2011.

Les conditions de cession aux bailleurs sociaux ont été améliorées grâce au PNRQAD.

*La capacité de production identifiée sur la période 2012/2014 est de 136 logements, dont 122 sont déjà en « stock » dans le cadre du recyclage foncier, ce qui permet d'atteindre une production globale de 349 logements, largement supérieure à l'objectif.*

### Le logement locatif privé

|  |   |
|--|---|
| Rappel objectif CPA                                    | 1 645 dont 275 via le recyclage foncier                   |
| Production à fin 2011                                  | 1 395 dont 118 via le recyclage foncier                   |
| <b>Capacité de production prévisionnelle 2012/2014</b> | <b>595 soit à terminaison d'opération 1 990 logements</b> |

Globalement, sur l'ensemble des logements produits, encadrés, accompagnés, 26 % sont conventionnés en loyer social ou très social.

Cette proportion est de 44% pour les logements locatifs privés produits via le recyclage foncier.

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

### Locaux collectifs :

Dans le cadre du Conseil programmatique 28 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs.

Des difficultés sont fréquemment rencontrées dans des opérations dont le rez de chaussée est entièrement affecté au commerce, et sur lesquelles les opérateurs sont réticents à renégocier les baux commerciaux pour pouvoir récupérer les emprises nécessaires : nous manquons dans ces cas de figure de moyens de contrainte qui pourraient être mis en place via le PLU.

Dans le cadre des cessions sous cahier des charges la création de 57 locaux poubelles et 53 locaux vélos a été contractualisée.

*La mise en place de l'OPAH va permettre de disposer à nouveau d'un outil d'incitation financière à l'aménagement de locaux.*

### Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement se poursuit mais au « compte-goutte », compte tenu des contraintes techniques et économiques.

### Locaux commerciaux et d'activités :

|  |   |
|--|---|
| Rappel objectif CPA                                    | 4 400 m2 dont 1 000 m2 à acquérir en pieds d'immeubles  |
| Production à fin 2011                                  | 3 659 m2 dont 797 m2 locaux acquis en pieds d'immeubles |
| Stock à fin 2011                                       | 2 554 m2 dont 185 m2 locaux acquis en pieds d'immeubles |
| <b>Capacité de production prévisionnelle 2012/2014</b> | <b>153 m2 soit à terminaison d'opération 6 366 m2</b>   |

*3 locaux sont en cours de travaux et devraient être livrés courant 2012.*

## 9. *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.

Il accueille les permanences de gestion locative et a servi de lieu de rendez vous avec les propriétaires des ilots Faures Gensan et Fusterie initiées en 2011.

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

### **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 : Café de l'architecture à Saint Michel notamment.

*2012 devrait voir s'intensifier l'action de communication autour du lancement de la nouvelle OPAH RU d'une part, mais également à travers des réunions organisées avec les riverains (propriétaires, habitants, commerçants) de secteurs d'intervention, destinées à expliquer et illustrer les actions menées : sont notamment prévues des rencontres sur les ilots « Carpenteyre » et « Nerigean Sauvageau », le quartier Saint Eloi, les ilots « Fusterie » et « Faures Gensan ».*

## 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 57 % des dépenses et 60 % des recettes, ce bilan correspond à **une capacité de production d'environ 576 logements en recyclage foncier, dont 341 sont réalisés ou en cours de réalisation et de 1 080 m2 environ de commerces « isolés ».**

La variation globale du budget par rapport à l'exercice précédent est à la baisse de 2 %.

## DEPENSES

Le programme des **acquisitions foncières**, qui constitue 57% des dépenses budgétées diminue d'environ 9%.

Il tient compte d'une actualisation des valeurs d'acquisition ainsi que d'une diminution du nombre d'acquisitions, compte tenu de la proximité de l'échéance de la CPA.

Les **études** opérationnelles intègrent les études à l'immeuble 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 22% : 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. Depuis le dernier bilan, il a notamment été décidé de confier à InCité la maîtrise d'ouvrage de la restauration du 49 rue Carpenteyre, y compris la partie affectée au Théâtre de la Lucarne.

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

Les **frais financiers** augmentent de 5%

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 2011, a également été utilisé un financement intercalaire, pour assurer le portage des immeubles et travaux avant revente : opérations en accession à la propriété et locaux du 115 Cours Victor Hugo.

## RECETTES

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** diminue d'environ 4% : le montant des cessions est actualisé en fonction des valeurs prévisionnelles de revente et de la diminution des acquisitions en vue du recyclage foncier.

**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.

Compte tenu de la proximité de la fin de la CPA, un certain nombre d'actions engagées ne seront pas achevées au 30/06/2014 ; un certain nombre d'immeubles seront en cours de travaux et/ou de revente : le bilan prévisionnel distingue donc un état des dépenses et des recettes arrêté au 30/06/2014 et un état des dépenses et recettes à terminaison, c'est-à-dire à achèvement complet de l'opération.

## Compte de résultat prévisionnel

| Centre Historique d'Agglomération   | CRACL              | 31/12/2011       |                      |
|---|--------------------|------------------|----------------------|
| COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL ACTUALISE - de 2002 à 2014<br>CRACL AU 31/12/2011 | BUDGET<br>€ . H.T. | T.V.A.           | BUDGET<br>€ . T.T.C. |
| Ventes immeubles  | 28 103 905         | 442 855          | 28 546 760           |
| Ventes A.S.T.   | 261 145            | 51 184           | 312 329              |
| Parkings /Activités/ Commerces/Equipements  | 7 796 906          | 37 490           | 7 834 396            |
| Gestion temporaire  | 3 210 029          | 325 938          | 3 535 967            |
| Subvention diverses   | 1 725 436          | 148 067          | 1 873 503            |
| Subventions PNRQAD  | 4 093 330          |                  | 4 093 330            |
| Participation au bilan  | 17 883 888         |                  | 17 883 888           |
| Autres produits   | 1 254 415          |                  | 1 254 415            |
| TVA reversée  | 0                  |                  | 0                    |
| <b>TOTAL PRODUITS AU 30/06/2014</b>   | <b>64 329 054</b>  | <b>1 005 534</b> | <b>65 334 588</b>    |
| <b>PRODUITS A PERCEVOIR APRES LE 30/06/2014</b>                                   | <b>6 942 288</b>   | <b>442 590</b>   | <b>7 384 878</b>     |
| <b>TOTAL PRODUITS A TERMINAISON</b>   | <b>71 271 342</b>  | <b>1 448 124</b> | <b>72 719 466</b>    |
| Etudes opérations   | 994 476            | 194 917          | 1 189 393            |
| Acquisitions foncières  | 40 162 190         | 426 922          | 40 589 113           |
| Relogement  | 1 447 644          | 115 725          | 1 563 369            |
| Travaux   | 11 471 059         | 916 268          | 12 387 327           |
| Frais de commercialisation  | 104 035            | 36 862           | 140 896              |
| Conduite d'opération  | 9 413 940          | 0                | 9 413 940            |
| Divers  | 3 113 661          | 122 941          | 3 236 602            |
| Frais financiers  | 3 174 575          |                  | 3 174 575            |
| T.V.A. non récupérable  | 562 250            |                  | 562 250              |
| T.V.A. à décaisser  |                    | -808 101         | -808 101             |
| <b>TOTAL CHARGES</b>  | <b>70 443 830</b>  | <b>1 005 534</b> | <b>71 449 365</b>    |
| <b>DEPENSES A DECAISSER APRES LE 30/06/2014</b>                                   | <b>827 512</b>     | <b>442 590</b>   | <b>1 270 102</b>     |
| <b>TOTAL CHARGES A TERMINAISON</b>  | <b>71 271 342</b>  | <b>1 448 124</b> | <b>72 719 466</b>    |
| <b>RESULTAT INTERMEDIAIRE AU 30/06/2014</b>                                       | <b>-6 114 776</b>  | <b>0</b>         | <b>-6 114 776</b>    |
| <b>RESULTAT A TERMINAISON</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>             |

## 2. Prévisions annuelles 2012/2014

|  | Prévisionnel     |                  |                  | CRPO actualisé    | Prévisionnel     | CRPO              |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|  | 2012             | 2013             | 2014             | 2002/2014         | POST clôture     | à terminaison     |
|  | € HT             | € HT             | € HT             | € HT              | € HT             | € HT              |
| Ventes immeubles logements               | 3 180 079        | 4 051 765        | 4 842 550        | 28 103 905        | 6 120 010        | 34 223 915        |
| Ventes A.S.T.                            | 20 104           | 0                | 0                | 261 145           | 0                | 261 145           |
| Ventes activités écos & autres           | 2 710 000        | 240 000          | 2 096 600        | 7 796 906         | 549 780          | 8 346 686         |
| Gestion temporaire                       | 379 416          | 340 476          | 97 716           | 3 210 029         | 0                | 3 210 029         |
| Subvention diverses                      | 0                | 0                | 0                | 1 725 436         | 0                | 1 725 436         |
| Participation au bilan Ville de Bordeaux | 1 290 000        | 1 290 480        | 0                | 14 814 184        | 0                | 14 814 184        |
| Participation CUB                        | 0                | 0                | 0                | 3 069 704         | 0                | 3 069 704         |
| ANRU PNRQAD                              | 774 238          | 1 098 356        | 895 550          | 2 768 143         | 183 392          | 2 951 535         |
| CUB PNRQAD                               | 137 196          | 731 712          | 456 278          | 1 325 186         | 89 106           | 1 414 292         |
| Autres Produits                          | 0                | 0                | 0                | 1 254 415         | 0                | 1 254 415         |
| TVA reversée                             |                  |                  |                  | 0                 |                  | 0                 |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                    | <b>8 491 033</b> | <b>7 752 789</b> | <b>8 388 694</b> | <b>64 329 054</b> | <b>6 942 288</b> | <b>71 271 342</b> |
| Etudes opérations                        | 80 000           | 30 000           | 0                | 994 476           | 0                | 994 476           |
| Acquisitions foncières                   | 3 596 551        | 2 171 104        | 2 523 093        | 40 162 190        | 130 000          | 40 292 190        |
| Relogement                               | 120 000          | 150 000          | 60 000           | 1 447 644         | 0                | 1 447 644         |
| Travaux                                  | 1 769 952        | 2 332 741        | 1 623 002        | 11 471 059        | 577 672          | 12 048 731        |
| Frais de commercialisation               | 10 000           | 10 000           | 0                | 104 035           | 0                | 104 035           |
| Conduite d'opération                     | 865 000          | 865 000          | 50 000           | 9 413 940         | 0                | 9 413 940         |
| Divers                                   | 381 519          | 280 440          | 146 947          | 3 113 661         | 20 000           | 3 133 661         |
| Frais financiers                         | 395 002          | 373 225          | 219 263          | 3 174 575         | 96 263           | 3 270 838         |
| T.V.A. non récupérable                   | 12 166           | 23 427           | 10 323           | 562 251           | 3 577            | 565 828           |
| TVA à décaisser                          |                  |                  |                  | 0                 |                  | 0                 |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                     | <b>7 230 190</b> | <b>6 235 937</b> | <b>4 632 628</b> | <b>70 443 831</b> | <b>827 512</b>   | <b>71 271 342</b> |
|  | <b>1 260 844</b> | <b>1 516 852</b> | <b>3 756 066</b> | <b>-6 114 777</b> | <b>6 114 776</b> | <b>-1</b>         |

### 3. Comparaison année n/année n-1

|  | DERNIER CRAC<br>APPROUVE<br>au 31/12/210 | ECART<br>AVEC DERNIER<br>CRAC APPROUVE |            |
|--|--|--|------------|
|  |  |  |            |
| Ventes immeubles logements               | 36 378 710                               | -2 154 795                             | -5,9%      |
| Ventes A.S.T.                            | 248 441                                  | 12 704                                 | 5%         |
| Ventes activités écos & autres           | 8 004 151                                | 342 534                                | 4%         |
| Gestion temporaire                       | 2 931 968                                | 278 062                                | 9%         |
| Subvention diverses                      | 1 725 436                                | 0                                      | 0%         |
| Participation au bilan Ville de Bordeaux | 14 814 184                               | 0                                      | 0%         |
| Participation CUB                        | 3 069 704                                | 0                                      | 0%         |
| ANRU PNRQAD                              | 3 033 079                                | -81 544                                | -3%        |
| CUB PNRQAD                               | 1 272 874                                | 141 418                                | 11%        |
| Autres Produits                          | 1 204 020                                | 50 395                                 | 4%         |
| TVA reversée                             | 0  | 0                                      |            |
|  | <b>72 682 567</b>                        | <b>-1 411 226</b>                      | <b>-2%</b> |
| Etudes opérations                        | 1 113 541                                | -119 065                               | -11%       |
| Acquisitions foncières                   | 44 385 295                               | -4 093 105                             | -9%        |
| Relogement                               | 1 392 183                                | 55 461                                 | 4%         |
| Travaux                                  | 9 905 314                                | 2 143 417                              | 22%        |
| Frais de commercialisation               | 128 888                                  | -24 853                                | -19%       |
| Conduite d'opération                     | 9 413 940                                | 0                                      | 0%         |
| Divers                                   | 2 744 960                                | 388 701                                | 14%        |
| Frais financiers                         | 3 114 703                                | 156 135                                | 5%         |
| T.V.A. non récupérable                   | 483 744                                  | 82 084                                 | 17%        |
| TVA à décaisser                          | 0  | 0                                      |            |
|  | <b>72 682 568</b>                        | <b>-1 411 225</b>                      | <b>-2%</b> |

#### 4. Réalisé de l'exercice 2011

|  | Réalisation<br>2 011 |
|--|----------------------|
|  | € HT                 |
| Ventes immeubles logements               | 2 991 817            |
| Ventes A.S.T.                            | 0                    |
| Ventes activités écos & autres           | 524 797              |
| Gestion temporaire                       | 358 304              |
| Subvention diverses                      | 0                    |
| Participation au bilan Ville de Bordeaux | 1 296 000            |
| Participation CUB                        | 0                    |
| ANRU PNRQAD                              |                      |
| CUB PNRQAD                               |                      |
| Autres Produits                          | 60 395               |
| TVA reversée                             | 0                    |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                    | <b>5 231 313</b>     |
| Etudes opérations                        | 2 385                |
| Acquisitions foncières                   | 2 859 706            |
| Relogement                               | 135 461              |
| Travaux                                  | 1 084 668            |
| Frais de commercialisation               | 20 147               |
| Conduite d'opération                     | 865 000              |
| Divers                                   | 371 228              |
| Frais financiers                         | 346 782              |
| T.V.A. non récupérable                   | -11 824              |
| TVA à décaisser                          |                      |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                     | <b>5 673 553</b>     |
|  | <b>-442 240</b>      |



# ANNEXES