



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/10/14

Reçu en Préfecture le : 30/10/14
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 27 octobre 2014
D - 2014/574

Aujourd'hui 27 octobre 2014, 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, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Ana maria TORRES, Madame Constance MOLLAT

**Renouvellement du Centre Historique d'Agglomération.
Convention Publique d'Aménagement. Compte rendu
d'activité à la collectivité locale pour l'année 2013 et le
premier semestre 2014 et clôture d'activité. 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 (espaces publics, transports, offre en équipements de proximité, etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement (CPA) à la Société d'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 centre historique, d'y développer une offre de logements diversifiée, notamment sociaux, et d'améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

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

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale (cf. document en annexe) sur l'avancement de l'opération au cours de l'exercice 2013 et du premier semestre 2014, l'opération arrivant à son terme le 30 juin 2014. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur, comprenant un bilan de l'activité de cette dernière période, ainsi que de l'ensemble de la CPA 2002-2014, doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote.

Résultats de la CPA

Au 30 juin 2014, un certain nombre de biens acquis dans le cadre du recyclage foncier n'étant pas revendus, ils ont été transférés à la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020) dans laquelle sera réalisée la vente. Il convient donc de différencier deux types de résultats :

- les résultats bruts au 30 juin 2014 intégrant strictement les achats et ventes comptabilisés à cette date,
- les résultats à terminaison intégrant la finalisation du recyclage sur le stock transféré.

Cette double lecture permet d'apprécier de manière plus juste l'activité de recyclage, ainsi que les équilibres économiques de l'opération, en intégrant dans le bilan les dépenses et recettes restant à réaliser sur ces immeubles en stock.

Ainsi, 94% de l'objectif principal de réhabilitation de logements est atteint au 30 juin 2014, date de la clôture de la CPA et le sera à près de 99% à l'achèvement du recyclage du stock, se décomposant comme suit :

	objectif CPA 2002-2014	Réalisé au 30/06/2014	% de réalisation de l'objectif
RESULTATS QUANTITATIFS			
Logements publics et privés réhabilités	2 400	2 257	94%
Propriétaires occupants	105	82	78%
Accédants	400	223	56%
Logements locatifs publics	250	300	120%
Logements locatifs privés	1 645	1 652	100%
Locaux commerciaux et d'activité	4 400 m ²	5 737	130%

	objectif CPA 2002-2014	Réalisé à terminaison du stock transféré	% de réalisation de l'objectif
RESULTATS QUANTITATIFS			
Logements publics et privés réhabilités	2 400	2 366	98,6%
Propriétaires occupants	105	82	78%
Accédants	400	244	61%
Logements locatifs publics	250	355	142%
Logements locatifs privés	1 645	1 685	102%
Locaux commerciaux et d'activité	4 400 m ²	7 440	169%

L'activité de l'année 2013 et du premier semestre 2014 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 essentiel 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. 509 avis ont été rendus en 2013-2014. Les préconisations principales portent sur les problèmes d'habitabilité des logements, la diversification de la typologie des logements, l'amélioration du traitement des façades et la recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos).

Au total, sur 2002-2014, le conseil programmatique a donné lieu à 520 visites d'immeubles et 3 345 avis ont été rendus avec des préoccupations fortes concernant la diversité des typologies de logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements, aboutissant régulièrement à une baisse du nombre de logements préconisés par rapport à la programmation initiale des opérateurs.

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

L'OPAH-RU et Hôtels Meublés a été lancée en octobre 2011 sur le périmètre du PNRQAD : elle a permis, à ce jour, l'amélioration de 104 logements locatifs à loyer maîtrisé et de 44 logements occupés par leur propriétaire ou en accession à la propriété.

Depuis le lancement de la convention publique d'aménagement, plusieurs dispositifs d'aide (OPAH et PIG) ont été successivement sollicités afin de soutenir les projets de réhabilitation du parc privé.

- *La poursuite des opérations de restauration immobilière*

Concernant le PRI Saint-Eloi / Salinières, la réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est maintenant quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 96% des 391 logements concernés. L'acquisition par voie d'expropriation s'est poursuivie pour 2 immeubles et 4 appartements dont les propriétaires n'ont pas mené à bien le programme de travaux.

Les travaux de démolition et d'aération du cœur d'îlot Bouquière-Buhan sont terminés ; ils ont permis d'améliorer l'habitabilité des logements donnant sur le cœur d'îlot en améliorant leur éclairage, et de créer un jardin de poche. Une phase de concertation avec les acteurs locaux et les riverains a été engagée fin 2013 afin d'accompagner l'ouverture de cet espace au public en définissant les modalités d'aménagement et de gestion de ce futur jardin partagé.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan (Saint-Michel), après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires, destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, l'enquête publique organisée début 2013 a donné lieu à Déclaration d'Utilité Publique le 7 juin 2013. Celle-ci porte sur l'amélioration de 106 immeubles représentant 420 logements. Chaque propriétaire a reçu notification du programme de travaux concernant son immeuble en novembre 2013 et dispose d'un délai de 48 mois pour réaliser les travaux. Le travail d'accompagnement des propriétaires s'est poursuivi au premier semestre 2014.

Afin de répondre à des situations d'immeubles particulièrement dégradés, un premier travail de repérage sur les quartiers Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne-Yser a abouti à la notification de travaux obligatoires sur 8 immeubles. L'arrêté préfectoral ayant été pris le 25 juillet 2014, les notifications de travaux seront mises en œuvre dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement.

- *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), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété. Au cours de l'année, 15 actes d'acquisition ont été signés : 12 acquisitions amiables (dont 1 après préemption et 1 après ordonnance d'expropriation), 2 préemptions (1 au prix, 1 jugement), 1 expropriation. En cumulé, InCité a pris 174 décisions de préemption, soit 1,19% des DIA depuis juillet 2002, et moins de la moitié d'entre elles ont été menées jusqu'à l'acquisition.

Au total, sur 2002-2014, 188 biens ont été acquis dont plus de la moitié à l'amiable, 38% suite à une préemption et 7% en expropriation.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers des charges. Malgré un travail d'optimisation du délai de recyclage des immeubles depuis 2012, un ensemble de contraintes techniques et administratives ont empêché la vente de plusieurs immeubles avant la clôture de la CPA comme cela était initialement prévu ; ce stock est transféré à la nouvelle concession d'aménagement.

De plus, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. 7 appartements ont été livrés rue Sainte-Colombe et rue Camille Sauvageau en 2013-2014 et un chantier a démarré au 49 rue Carpenteyre. En revanche, 2 opérations ont dû être retardées.

- *La production de logement social public*

En 2013-2014, 49 projets de logements sociaux publics ont été actés. Même si le recyclage de plusieurs immeubles a été ralenti voire bloqué par des nécessités de validation de l'ANRU centrale, le rythme de production s'est nettement amélioré grâce aux financements exceptionnels apportés dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Ainsi, grâce à l'investissement important des bailleurs sociaux (notamment en fonds propres) et aux financements complémentaires (Ville, ANRU, CUB), la production totale sera de 355 logements sociaux à terminaison du stock, soit 142% de l'objectif initial fixé.

· *La mise en œuvre du programme de relogement*

En 2013-2014, 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. La mise en œuvre de la charte de relogement du PNRQAD, permettant de réserver 50% des livraisons de logements sociaux produits aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique, a démarré grâce aux premières livraisons de logements.

Au total, 255 ménages auront été relogés dans le cadre de l'action de requalification du centre historique dont les 3/4 définitivement ; pour les autres, un relogement temporaire est en cours, dans l'attente d'un retour sur place ou d'une solution définitive satisfaisante.

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

Concernant la création de locaux commerciaux, l'objectif de 4 400 m² de la CPA a été largement dépassé avec une production de 7 440 m² à terminaison du stock.

Sur le plan financier, le compte-rendu d'activité à la collectivité locale fait apparaître pour l'année 2013 et le premier semestre 2014 :

- un montant de recettes s'élevant à 26 511 748 euros, ce montant élevé étant dû en grande partie à la cession du stock à la nouvelle concession d'aménagement (15 M€),
- un montant de dépenses s'élevant à 8 270 894 euros
soit une situation positive de 18 240 854 euros pour l'année 2013 et le premier semestre 2014.

Pour l'ensemble de la CPA (2002-2014), les résultats sont les suivants :

- un montant de recettes s'élevant à 70 150 559 euros,
- un montant de dépenses s'élevant à 67 030 649 euros,
soit une situation positive 3 119 910 euros liée au transfert du stock à la concession d'aménagement en cours. Cette somme sera reversée début 2015 au compte de la concession 2014-2020 afin de couvrir les déficits de recyclage sur le stock transféré.

Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la CPA pour la période 2013-2014 est de 1 290 480 euros. Sur la totalité de la période 2002-2014, elle s'élève à 11 694 274 euros, ce qui correspond au montant approuvé au dernier bilan diminué du résultat positif global.

A terminaison du stock, c'est-à-dire en prenant en compte les recettes et dépenses estimés pour terminer le recyclage du stock transféré, la CPA aura un résultat négatif de 9 982 euros.

Objectifs de la nouvelle concession d'aménagement (2014-2020)

La nouvelle concession d'aménagement vise à poursuivre l'action en centre ancien en maintenant la dynamique engagée depuis de nombreuses années tout en l'adaptant aux objectifs définis dans le projet [re]centres. Ainsi, l'opérateur visera, en cohérence avec le projet urbain, à favoriser la mutation des secteurs stratégiques repérés, accompagner et encadrer la dynamique immobilière privée et développer le confort urbain.

Les objectifs quantitatifs sont répartis comme suit :

	Objectif total	Dont recyclage foncier
Logements sociaux publics	120	85
Logements en accession à la propriété (accompagnement)	150	15
Logements conventionnés sans travaux	180	
Locaux commerciaux vacants remis sur le marché	2 500 m ²	
Bicycletteries	2	

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

- APPROUVER le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité locale 2013-2014 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe de la présente délibération, ainsi que la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOpte A LA MAJORITE

Non Participation au Vote de Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Emilie KUZIEW, Mme Elizabeth TOUTON

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 octobre 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



VILLE DE BORDEAUX

Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002
« BORDEAUX CENTRE VILLE OPERATION REQUALIFIANTE »

COMPTE RENDU D'ACTIVITE
A LA COLLECTIVITE
Année 2013 et 1^{er} semestre 2014

Note de clôture d'activité
Bilan
Annexes



32 & 34 rue Sainte Colombe

NOTE DE CLOTURE D'OPERATION AU 30 06 2014

1. Les résultats globaux au regard des objectifs du contrat de concession
2. Les instances partenariales d'animation de l'opération
3. Les aides à l'amélioration du parc privé
4. Les travaux de restauration immobilière et de restructuration d'ilots sous Déclaration d'utilité publique
5. L'activité foncière : veille foncière et acquisitions
6. Le recyclage foncier
7. Le relogement

LE COMPTE DE RESULTAT DE L'OPERATION

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année 2013 et du 1^{er} semestre 2014
2. Compte de résultat à clôture d'opération le 30 06 2014 (arrêt provisoire)
3. Compte de résultat intégrant les résultats sur le stock transféré à la concession d'aménagement 2014/2020

ANNEXES

1. Tableau récapitulatif des acquisitions de l'exercice 2013 et du 1^{er} semestre 2014
2. Tableau récapitulatif des ventes de l'exercice 2013 et du 1^{er} semestre 2014
3. Tableau récapitulatif du stock transféré à la concession d'aménagement 2014/2020

ACTIVITE DU 01 01 2013 au 30 06 2014 & NOTE DE CLOTURE D'OPERATION AU 30 06 2014

Préambule

La concession d'aménagement est arrivée à son terme le 30 06 2014.

La présente note porte donc à la fois sur :

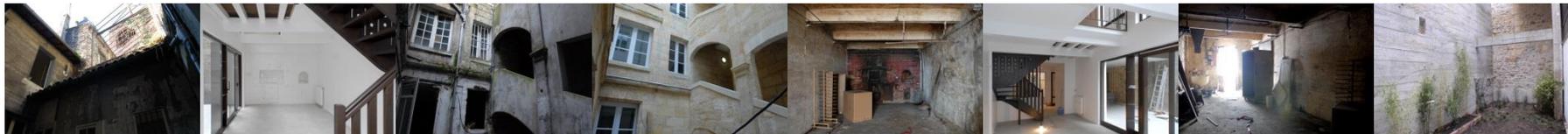
- l'activité entre le 01 01 2013 et le 30 06 2014
- les résultats sur la durée complète de la concession, de juillet 2002 à juin 2014.

Au 30 06 2014, un certain nombre de biens acquis dans le cadre du recyclage foncier n'étaient pas encore revendus ; ils ont donc été transférés à la concession d'aménagement 2014/2020, dans le cadre de laquelle sera réalisée la vente.

Les résultats quantitatifs et financiers seront de ce fait présentés de 2 manières:

- Une photographie brute au 30 06 2014 intégrant strictement les achats et ventes comptabilisés à cette date
- Un résultat à terminaison qui prend en compte la finalisation du recyclage sur le stock transféré

Cette double lecture permet d'apprécier de manière juste l'activité de recyclage, ainsi que les équilibres économiques de l'opération, en intégrant dans le bilan les dépenses et recettes restant à réaliser sur ces immeubles en stock.



1. LES RESULTATS DE L'ACTIVITE SUR 2002/2014 AU REGARD DES OBJECTIFS DU CONTRAT DE CONCESSION

Les objectifs sont atteints à 94% au 30/06/2014 et le seront à près de 97% à achèvement du stock.

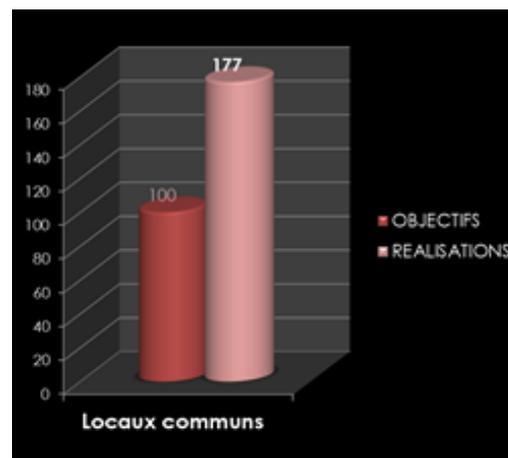
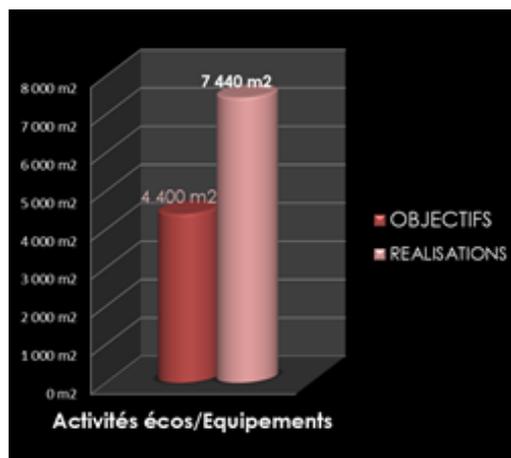
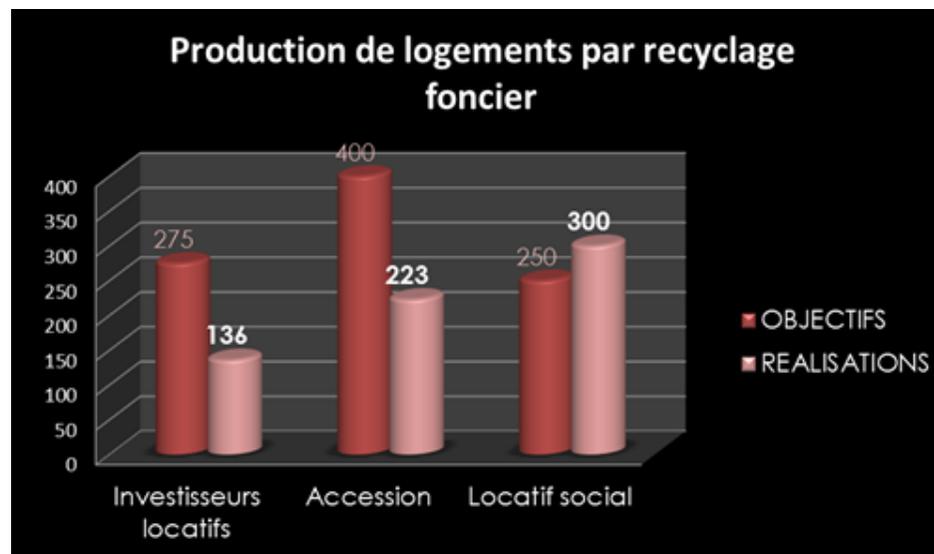
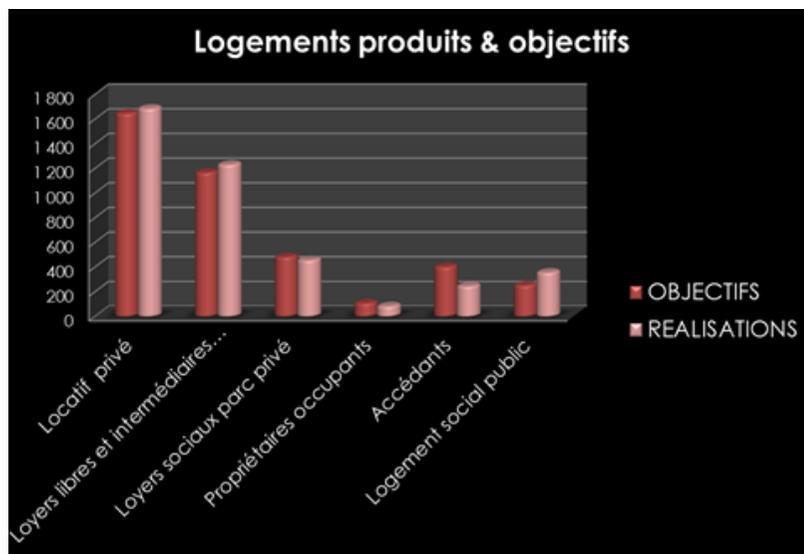
Ils sont supérieurs aux objectifs pour :

- Le logement locatif privé
- Le logement social public
- Les locaux à usage d'activité et de confort

Ils sont inférieurs aux objectifs pour :

- les accédants à la propriété
- Les propriétaires occupants

Concession de requalification du Centre historique 2002/2014		Résultats au 30/06/2014		Résultats à terminaison du stock transféré			
		Objectifs	Réalisé	% objectifs	Stock recyclage transféré à la concession 2014/2020	Réalisation à terminaison du stock	% objectifs
Logements		2 400	2 257	94%	109	2 366	98,6%
Locatif privé	1 645	1 652	100%	33	1 685	102%	
Loyers libres et intermédiaires parc privé	1 165				1 230		
Loyers sociaux parc privé	480	444	27% du locatif privé	11	455	27% du locatif privé	
Propriétaires occupants	105	82	78%		82	78%	
Accédants	400	223	56%	21	244	61%	
Logement social public	250	300	120%	55	355	142%	
Activités économiques, locaux résidentiels, stationnement		Objectifs	Réalizations		Stock recyclage transféré à la concession 2014/2020	Réalisation à terminaison du stock	% objectifs
Activités écos/Equipements	4 400 m2	5 737 m2	130%	1 703 m2	7 440 m2	169%	
Locaux communs	700 m2						
Locaux communs	100	150	150%	27	177	177%	
Stationnement	330	280	85%	36	316	96%	



2. LES INSTANCES PARTENARIALES :

A. Le Conseil Programmatique

Il réunit la Ville de Bordeaux (Direction du droit des sols/ Equipe Recentres/Direction de l'habitat), l'Architecte des Bâtiments de France et InCité .

Le Conseil programmatique est l'**instance centrale de conduite opérationnelle** du projet de requalification du centre historique.

Il constitue un élément pivot et un chaînon essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de l'opération d'aménagement :

- 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 en particulier.

Il est à la fois une instance de :

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

Il 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 Conseil programmatique (hormis pour les cessions d'immeubles par InCité) que sont **demandés puis négociés les quotas de logements sociaux dans** l'immeuble.

Depuis 2013, l'organisation du Conseil programmatique a évolué de manière à permettre une meilleure articulation entre l'activité menée par InCité dans le cadre de la concession et le travail mené par l'équipe ReCentres sur le projet urbain.

Ainsi, depuis début 2014, l'agence Prost, qui anime la démarche de projet urbain, participe à une séance sur 2 du Conseil programmatique, dont le travail permet de nourrir le projet urbain au fil de l'eau et d'identifier les projets à fort enjeu sur le territoire de ReCentres ; ces derniers font alors l'objet d'un suivi particulier dans le cadre de l'Atelier des centres.

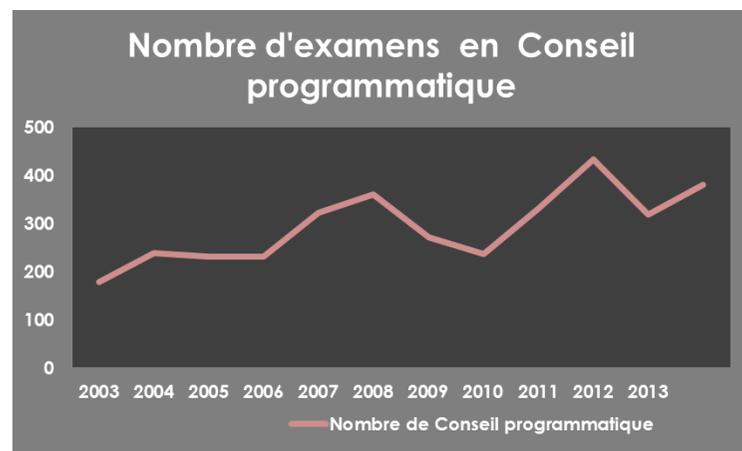
Cette méthode de travail permet de nourrir le travail d'approfondissement mené sur le plan guide de ReCentres, de consolider et de clarifier le cadre du dialogue avec les opérateurs.

Activité de la commission:

Une activité en légère diminution en 2013 repartie à la hausse en 2014.

En moyenne annuelle, on constate que le rythme moyen d'activité de la Commission est d'environ 300 avis rendus chaque année, avec un accroissement vers 350 avis sur les 4 dernières années, soit plus de 30 avis par mois.

Conseil programmatique	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	1er semestre 2014	Cumul au 30 06 2014
<i>Données collectées depuis le 01 01 2003</i>													
Nombre d'examens en Conseil Programmatique	178	238	232	231	322	361	271	237	332	434	319	190	3 345



- **Les préconisations principales** du Conseil programmatique portent sur :

- Les problèmes d'habitabilité et de respect des normes minimales y compris des refus d'aménagement de combles impropres à l'habitation et/ou de sous-sol :
 - 34 sur 197 en 2013
 - 58 immeubles sur 83 immeubles concernés par un avis au 1^{er} semestre 2014

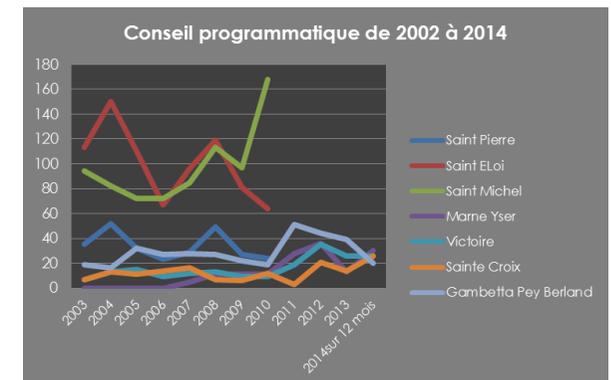
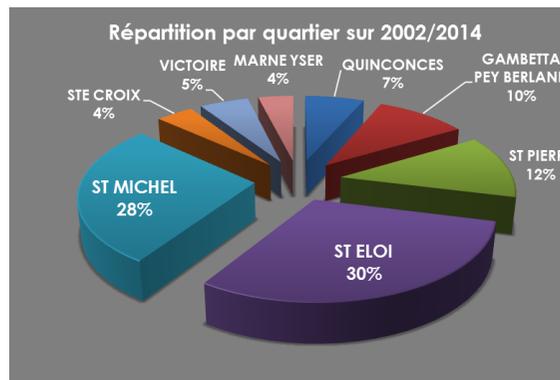
- L'amélioration et la diversification de la typologie des logements :
 - 42 en 2013
 - 34 au 1^{er} semestre 2014
- L'amélioration du traitement des façades :
 - 30 en 2013
 - 47 au 1^{er} semestre 2014
- La recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos) : 18 sur chacune des années

▪ **Répartition par quartier :**

En cohérence avec les priorités géographiques d'intervention et la dynamique immobilière qu'a insufflée l'opération d'aménagement, la majorité des conseils programmatiques ont porté depuis 2002 sur les quartiers Saint Eloi et Saint Michel.

On constate cependant sur 2013 et 2014 les phénomènes suivants :

- Une baisse significative du nombre de projets examinés sur Saint Eloi, en cohérence avec l'avancement du PRI sur le secteur
- Une progression sensible des dossiers sur Saint Michel/Sainte Croix et Marne Yser
- Un nombre de projets non négligeable sur les secteurs Gambetta/Pey Berland et Victoire



- Le conseil programmatique a donné lieu à plus de **520 visites d'immeubles** depuis 2003, dont 63 pour 2013 et le 1^{er} semestre 2014.
- L'attention particulière portée à la diversité des typologies a donné lieu à des préconisations fortes sur le nombre de logements programmés.
Un travail constant a été mené dans le but de freiner l'inflation du nombre de logements dans l'enveloppe existante.

Néanmoins il faut souligner que ce travail est beaucoup plus complexe à mener dans le cadre du règlement du PLU que dans celui du Secteur sauvegardé, qui, grâce aux dispositions de sauvegarde des espaces existant à l'état des lieux, constitue un vrai support à ce travail.

Sur la période 2002/2014, on peut relever les données suivantes, qui mettent en évidence la pression exercée par les opérateurs sur l'accroissement du nombre de logements et le travail mené pour contenir et encadrer ce mouvement.

Données statistiques	Cumul au 30 06 2014
Nombre moyen logt par immeuble	1,63
Nombre de logements proposé par les opérateurs rapporté au nombre de logements au cadastre	+26%
Nombre de logements préconisés par la commission rapporté au nombre de logements au cadastre	+7%
Nombre de logements préconisés par la commission rapporté au nombre de logements proposé par les opérateurs	-15%
Nombre moyen d'avis mensuel	27



B. 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 initiés par l'intervention publique (recyclage, ORI...) ou par des propriétaires qui bénéficient d'aides financières de l'OPAH RU ou du PIG en contrepartie d'un conventionnement. Les situations examinées individuellement en CST sont celles des ménages présentant des fragilités sociales et personnelles, qui requièrent la mobilisation de différents partenaires sociaux.

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

Depuis 2013, un partenariat s'est noué avec « CORIST », Coordination du Réseau des Interventions Sociales Transversales, équipe de médiateurs mise en place par le CCAS, qui travaille à mettre en œuvre un accompagnement global auprès de personnes cumulant les difficultés.

Ainsi, au terme de la concession le travail d'accompagnement des ménages mené dans le cadre des missions de relogement a permis de constituer et consolider un réseau de partenaires et de mettre en place des actions d'appui à ces ménages, qui dépassent le seul cadre du logement.

C. 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 fonctionnent depuis le second semestre 2011, qui réunissent les directions de l'habitat, le SCHS et le service du péril, ainsi que la CAF et le CCAS.

Depuis 2012 le partenariat entre InCité et le SCHS a été consolidé, par la mise en place d'une instance commune d'examen de dossiers (au rythme d'1 par 6 semaines) qui permet d'échanger des informations, de se forger un avis commun sur les situations et d'agir de manière concertée.

InCité contribue de manière active au signalement de situations d'habitat indigne, grâce notamment aux visites réalisées dans le cadre de la veille foncière et du conseil programmatique. Le SCHS effectue de nombreuses visites de vérification suite à ces signalements; elles ont débouché pour certaines sur des procédures, notamment pour des locaux impropres à l'habitation et permettent de sensibiliser les propriétaires et les acteurs du marché immobilier : agences immobilières, notaires... au respect des normes d'habitabilité.

Depuis le 01 01 2013 :

119 immeubles regroupant 180 logements ont donné lieu à visite par le SCHS, suivie d'un courrier de compte rendu de visite

17 de ces immeubles ont fait l'objet d'un signalement par InCité

6 logements ont fait l'objet d'un arrêté pour infraction en RSD, 1 logement d'une procédure pour insalubrité et 2 immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de péril.

3. Les aides à l'amélioration du parc privé :

Différents dispositifs d'aide ont été successivement sollicités sur le périmètre du Centre historique :

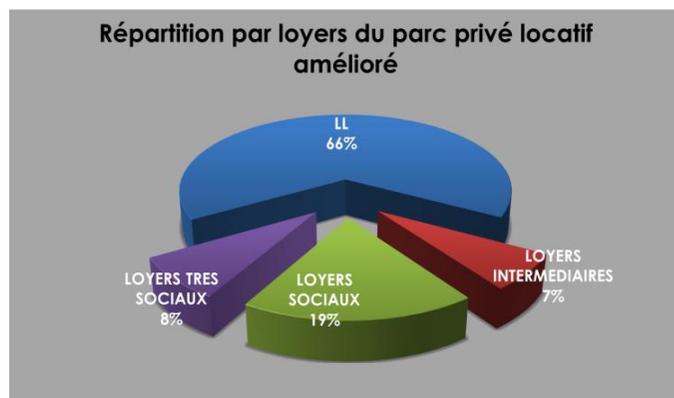
- PIG en 2002
- OPAH RU de 2003 à 2008
- PIG communautaire de 2008 à 2011
- OPAH RU HM sur le périmètre PNRQAD depuis 2011 et jusqu'en 2016
- PIG communautaire sur le territoire non couvert par l'OPAH RU depuis décembre 2013

InCité a été missionnée par la Ville de Bordeaux pour animer le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat contractualisé dans le cadre d'une OPAH RU Hôtels meublés, en œuvre sur la période 2011/2016.

InCité a par ailleurs été désigné attributaire de l'animation du PIG communautaire 2013/2018 fin 2013.

A. Depuis le lancement de l'opération de requalification du centre historique en 2002, les résultats de l'action menée dans le cadre des opérations animées sont les suivants :

Répartition logements locatifs privés réhabilités										
	TOTAL	% du total	PIG 2002	OPAH 1 2003/2008	PIG CUB InCité	PIG CUB PACT	PIG CUB 1 total	OPAH 2 2011/ 2016	DUP sans OPAH	VENTES INCITE APRES TRAVAUX
Total	1635		173	910	181	49	230	239	78	5
dont aidés	766		107	440	72	43	115	104	0	0
LOYERS LIBRES	1082	66%	134	615	109	6	115	135	78	5
LOYERS INTERMEDIAIRES	116	7%	23	72	7	3	10	11		
LOYERS SOCIAUX	302	18%	10	158	41	30	71	63		
LOYERS TRES SOCIAUX	135	8%	6	65	24	10	34	30		
Total loyers subventionnés	766	47%	107	440	72	43	115	104		



26 rue des Argentiers



B. A fin juin 2014, les résultats de l'OPAH RU HM 2011/2016 étaient les suivants :

	Objectifs	Réalisations	%
OPAH 2011/2016	535	148	28%
occupants	185	37	20%
accédants	50	7	14%
locatif	300	104	35%
LI	30	11	37%
LC	180	63	35%
LCTS	90	30	33%

- Le résultat faible des **accédants à la propriété** s'explique par le fait qu'une seule aide a effectivement été mise en place : le passeport 1^{er} logement de la Ville de Bordeaux. Aucun autre dispositif n'est venu contribuer à la poursuite de cet objectif.
- Pour ce qui concerne les **propriétaires occupants**, les objectifs fixés à la convention d'OPAH l'ont été en fonction des priorités d'action nationale de l'ANAH et ne sont pas en cohérence avec les réalités du territoire du centre ancien de Bordeaux, qui compte seulement entre 15 et 20% de propriétaires occupants.
- Pour ce qui est du **locatif**, la montée en charge est progressive.

Les notifications des programmes de travaux obligatoires dans les ilots Fusterie et Faures Gensan à Saint Michel sont intervenues en décembre 2013, et ont fixé un délai de 48 mois aux propriétaires pour réaliser les travaux. Une action de prospection particulièrement forte est menée auprès de ces propriétaires.

Un travail de suivi et de relance des préconisations du Conseil programmatique auprès des porteurs de projets est également mené ; les opérateurs restent cependant difficiles à mobiliser hors des dispositifs coercitifs.

Enfin, une prospection systématique est menée auprès des propriétaires qui font l'objet de mises en demeure du SCHS du fait de problèmes d'habitabilité constatés dans des biens leur appartenant ; néanmoins, là aussi, le seul cadre incitatif ne suffit pas, dans la quasi-totalité des cas, à les convaincre d'engager une amélioration conséquente et pérenne, et ils optent pour la plupart pour un investissement a minima et une réponse qui se limite à lever le risque de procédure.

La coordination des actions de conseil, d'encadrement voire de coercition et d'incitation reste donc un enjeu essentiel pour la réussite du dispositif.

4. Les travaux de restauration immobilière et de restructuration d'îlots sous Déclaration d'utilité publique

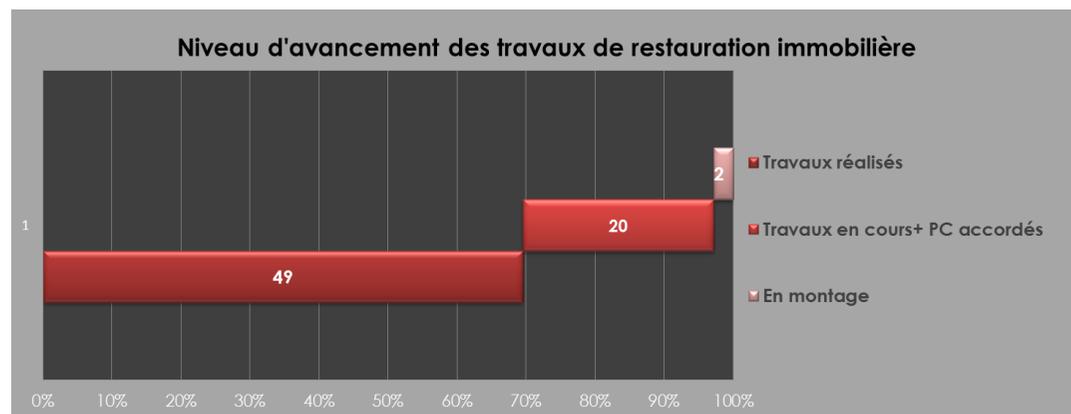
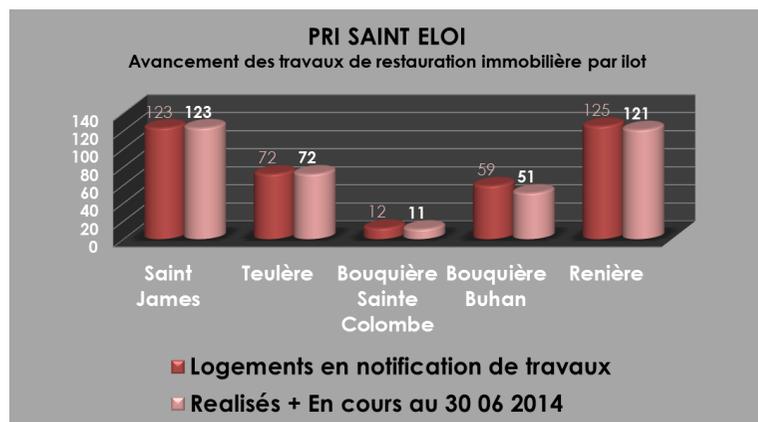
A. 5 îlots en DUP de Saint Eloi :

Les déclarations d'utilité publiques prises en 2004 et 2005 arrivent à échéance en 2014 et 2015.

L'avancement des programmes de travaux notifiés au 30 06 2014 est le suivant :

30/06/14	Notifiés		1		2		3		(1+2+3)			
			Travaux réalisés		Travaux en cours & PC accordés		En cours de montage		Avancement			
	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	Logts	Immeubles	%	Logts	%
SAINT ELOI	75	391	49	237	20	131	2	10	71	95%	378	96%
Saint James	23	123	12	57	9	56	2	10	23	100%	123	100%
Teulère	11	72	10	65	1	7	0	0	11	100%	72	100%
Bouquière Sainte Colombe	3,5	12	2,5	11	0	0	0	0	2,5	71%	11	92%
Bouquière Buhan	14	59	8,5	36	3,5	15	0	0	12	86%	51	84%
Renière	23	125	16	68	6	53	0	0	22	96%	121	96%

Le nombre d'immeubles dans lesquels les travaux ne sont pas encore achevés reste cependant relativement conséquent ; les enquêtes parcellaires engagées sur les dossiers bloqués ont permis de dégelier certaines situations mais les projets ne sont pas achevés pour autant.



- Entre le 1^{er} janvier 2013 et le 30 juin 2014 l'**acquisition** par voie d'expropriation s'est poursuivie pour 2 immeubles et 4 appartements dont les propriétaires n'ont pas mené à bien le programme de travaux. 3 immeubles regroupant 8 logements restaient encore en situation de blocage au 30 06 2014, malgré l'engagement pris par leurs propriétaires ou copropriétaires de réaliser les travaux.
- **Les travaux de démolition et d'aération des cœurs d'îlots:**

A l'été 2013, l'aménagement du cœur d'îlot Bouquière/Sainte Colombe s'est achevé : les espaces démolis à l'arrière des 30, 32 et 34 rue Sainte Colombe ont notamment permis d'aménager des espaces extérieurs privés pour les logements et ont apporté lumière et soleil aux bâtiments environnant de la rue Sainte Colombe et de la rue Bouquière.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, a été menée à bien la démolition du corps arrière du 26 rue Buhan, dernier élément à démolir au cœur de l'îlot Bouquière Buhan.

Cette démolition a permis de dégager la façade arrière du bâtiment sur rue du 26 Buhan, qui fait l'objet d'une réhabilitation par InCité bailleur social ; elle a permis également à un immeuble de la rue Teulère de venir prendre lumière et air sur le cœur d'îlot par ouverture d'une baie et permis d'élargir l'horizon de l'ensemble des immeubles des rues Buhan, Teulère et Bouquière dont les arrières d'immeuble ouvraient déjà sur le cœur d'îlot.



Cœur d'îlot Bouquière Buhan

Dans la foulée de cette démolition, de premiers aménagements ont été réalisés dans la perspective de la création d'un jardin de poche partagé, qui sera desservi par le local du 47 rue Bouquière actuellement loué à l'association ALIFS et acquis par InCité bailleur.

Un travail de redistribution des emprises foncières a été mené, suivi de la mise en place de clôtures soignées entre le futur jardin et la copropriété du 49 Bouquière, ainsi que le 26 Buhan. Le jardin a été approvisionné en terre végétale pour les futures plantations et des treilles ont été installées sur les murs pignons afin de permettre une végétalisation verticale.

Friche & Cheap a été missionné en parallèle afin de mener un travail de concertation et d'animation de la phase de création du jardin partagé, avec les associations impliquées dans la vie du quartier : ALIFS, Promofemmes, Pôle Senior, Centre social... et les habitants de l'îlot. Ce volet sera finalisé pour la fin 2014.

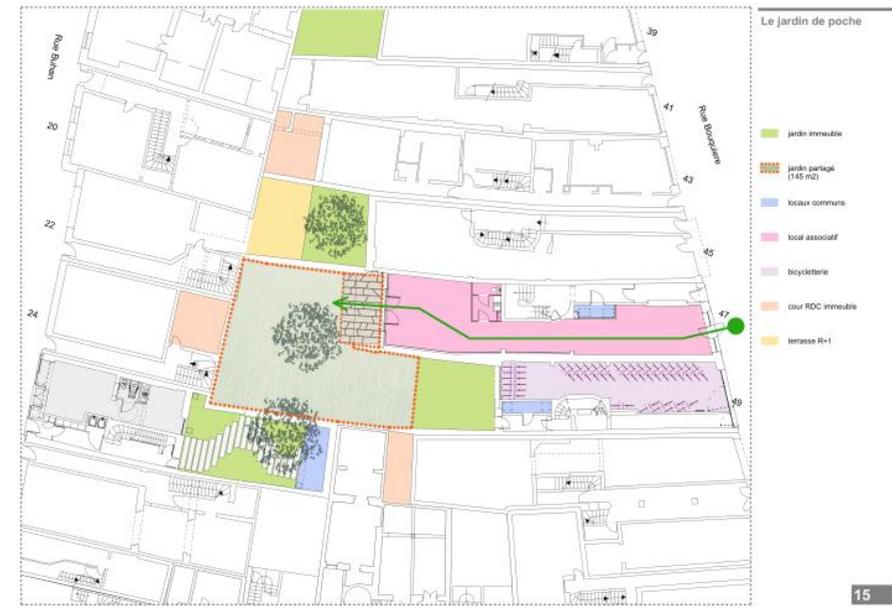
La Direction des Parcs des Jardins et des Rives (DPJR) de la Ville réalisera ensuite les aménagements du jardin de poche et sera l'interlocuteur de l'association constituée pour le gérer.

ILOT BOUQUIERE BUHAN

Création d'espaces libres par démolitions et créations de terrasse



Principe d'aménagement du jardin de poche



B. Les îlots Fusterie et Faures Gensan à Saint Michel :

Les programmes de travaux de restauration immobilière de ces 2 îlots portent sur 106 immeubles regroupant 420 logements.

En outre 5 immeubles ou parties d'immeubles sont concernés par des acquisitions publiques : elles sont pour 3 d'entre elles destinées à être intégrées au jardin partagé en cœur d'îlot des Faures, pour une autre à permettre la transformation de l'impasse Mauriac en rue, et enfin pour une dernière, à permettre un curetage complexe en cœur d'îlot.

Après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, l'enquête publique organisée au 1^{er} trimestre 2013 a donné lieu à Déclaration d'utilité publique le 7 juin 2013. Le Conseil municipal a ensuite délibéré le 15 juillet 2013 pour approuver le programme de travaux et fixer le délai maximum accordé à chaque propriétaire pour réaliser les travaux à 48 mois. Chaque propriétaire a ensuite reçu notification individuelle du programme de travaux concernant son immeuble en novembre 2013 et a été invité à faire part de sa décision quant à la suite qu'il entendait donner à cette obligation, dans le cadre d'une enquête parcellaire organisée au mois de décembre 2013. Cette notification constitue le point de départ du délai de 48 mois.

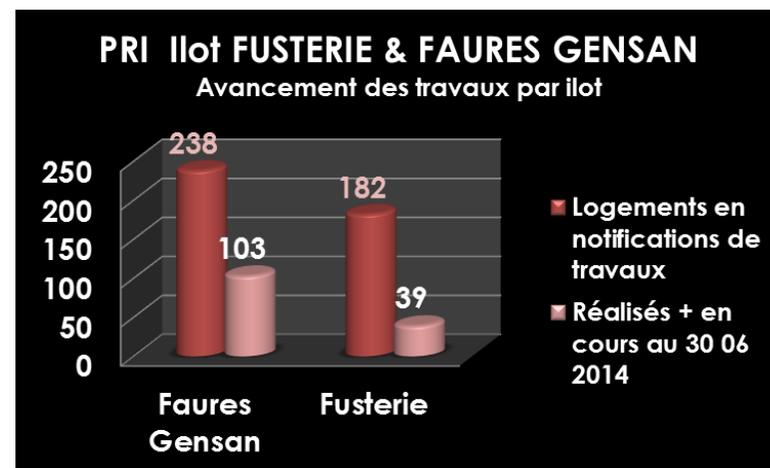
Dans le courant du 1^{er} semestre 2014, le travail d'accompagnement des propriétaires s'est poursuivi. Certains ont engagé des études techniques, d'autres ont préféré mettre leur bien en vente, auquel cas un travail a été mené avec les acquéreurs en amont ou concomitamment à l'achat du bien.

La procédure concerne 420 logements répartis dans 106 immeubles :

	Concernés	
	Immeubles	Logts
SALINIÈRES	106	420
Faures Gensan	57	238
<i>dont en stock InCité ou Ville</i>	6	35
Fusterie	49	182
<i>dont en stock InCité ou Ville</i>	4	11
ACQUISITIONS pour aménagement	6	13
Faures Gensan	6	13
Fusterie	0	0

On peut noter qu'un nombre significatif d'immeubles fait d'ores et déjà l'objet d'un projet validé par un Permis de construire ; il s'agit notamment d'immeubles acquis et recyclés par InCité et d'immeubles acquis par des opérateurs immobiliers.

	(1+2+3)			
	Avancement			
	Immeubles	%	Logts	%
SALINIÈRES				
Faures Gensan <i>dont en stock InCité ou Ville</i>	23	40%	103	43%
Fusterie <i>dont en stock InCité ou Ville</i>	23	47%	39	21%
ACQUISITIONS pour aménagement	4	67%		
Faures Gensan	4	67%		
Fusterie				



Le programme comprend également l'aménagement d'espaces publics, qui nécessite 6 acquisitions foncières : 4 d'entre elles ont d'ores et déjà été réalisées à l'amiable ; les 2 autres nécessiteront le recours à la procédure d'expropriation.

Ces 2 espaces publics concernés sont :

- La transformation de l'impasse Mauriac en rue par démolition du 75 rue des Faures
- La création d'un jardin de cœur d'ilot à l'intérieur de l'ilot des Faures, qui sera desservi par le 26 rue des Menuts ; son emprise est constituée à partir des arrières de parcelles des 66, 68 et 72 rue des Faures, 22 et 26 rue des Menuts.

C. Opérations de restauration immobilière à l'immeuble

Dans le cadre d'un premier travail de repérage sur le PRI Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur Marne/Yser, 8 immeubles prioritaires ont fait l'objet de visites et d'études préalables à une notification de travaux obligatoires courant 2013 et une demande d'ouverture d'enquête déposée en Préfecture à l'automne 2013.

L'enquête a eu lieu en juin 2014 et donné lieu à un arrêté préfectoral le 25 juillet 2014.

Les notifications de travaux seront donc gérées dans le cadre de la concession 2014/2020.

D'ores et déjà 2 projets ont avancé de manière significative :

- Grâce à un travail mené en amont avec une copropriété au 69 rue Camille Sauvageau
- Dans le cadre d'une acquisition par un opérateur immobilier au 4 rue du Port

ORI à l'immeuble / Enquête DUP 06 2014	Avancement			
	Immeubles	%	Logts	%
	2	25%	14	33%

La signature de la convention PNRQAD permet l'étude et la mise en œuvre d'opérations 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 ».

Les visites réalisées en 2013 et 2014 dans le cadre de la veille foncière confirment la persistance de situations de mal logement qui relèvent d'actions coercitives et donneront lieu à des propositions d'ORI sur la période 2014/2020.

D. Restructuration d'ilots dans le PRI Saint Michel Sainte Croix

Les 2 îlots prioritaires « **Carpenteyre** » et « **Nerigean Sauvageau** » font l'objet d'opérations de restructuration via des démolitions de bâtiments qui permettent un travail de recomposition urbaine.

Une DUP a été obtenue au printemps 2012, destinée à permettre de finaliser les acquisitions nécessaires ; celles-ci ont donné lieu à des procédures longues et la finalisation des actes d'acquisition n'est intervenue qu'en juillet 2013.

Les maîtres d'ouvrage respectifs de ces 2 opérations sont Aquitanis et Gironde Habitat.

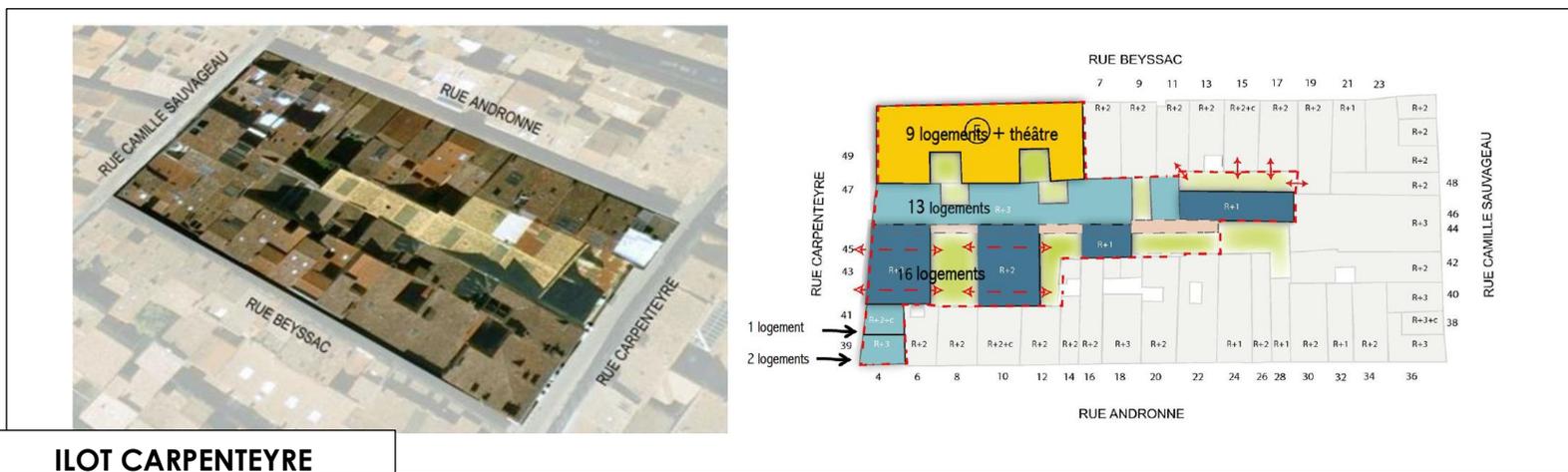
Ils ont chacun obtenu un permis de construire, en 2013 et 2014 et ont mené à bien les études de projet des 2 programmes qui compteront 16 et 27 logements sociaux publics. (22 en 1^{ère} tranche puis 5 en seconde pour Gironde Habitat)
Les 2 chantiers de construction s'engageront entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 1^{er} trimestre 2015.

Aquitanis a acquis le foncier auprès de InCité en décembre 2013, celui destiné à Gironde Habitat ne lui sera cédé qu'en novembre 2014, et a de ce fait été transféré à la concession 2014/2020.

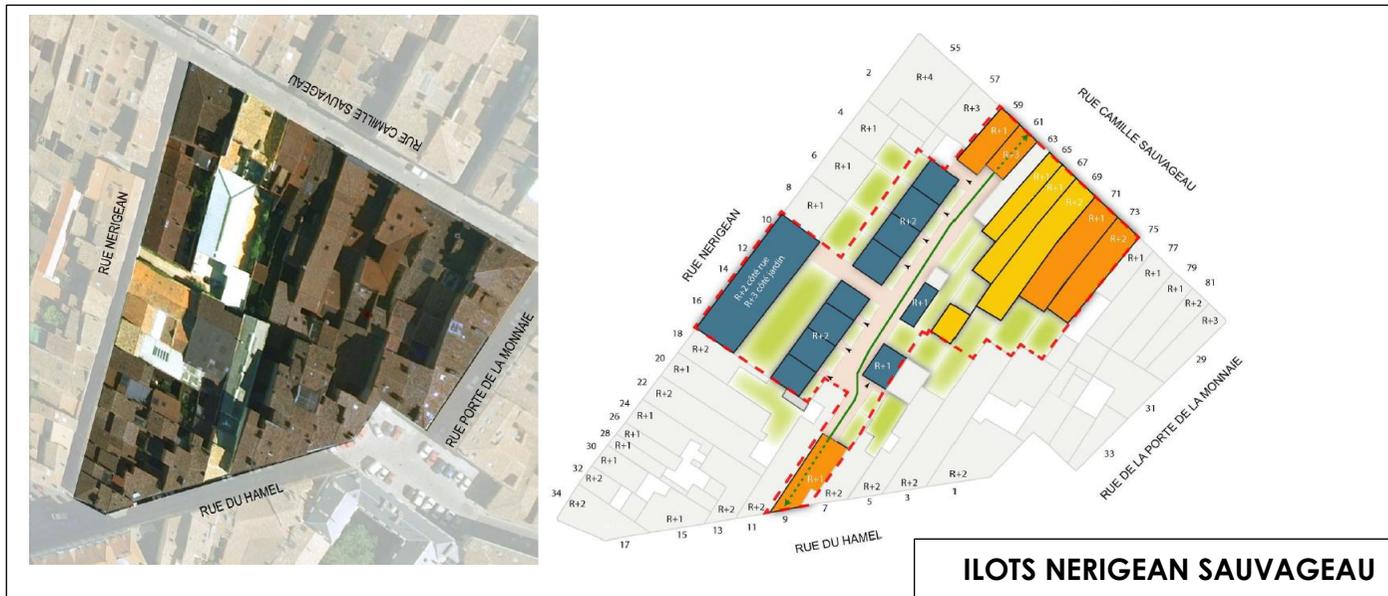
En parallèle, des opérations de réhabilitation lourde se sont poursuivies :

- Sur l'ilot « Nerigean Sauvageau » :
 - InCité a livré à l'été 2013 3 logements en accession à la propriété aux n° 65 et 67
 - 1 logement en accession à la propriété au sein de la copropriété du 69 rue Camille Sauvageau sera achevé fin 2014/début 2015
 - Domofrance a livré à l'été 2014 5 logements locatifs sociaux au 73 rue Camille Sauvageau.

- Sur l'îlot « Carpenteyre » :
 - En 2013, les 13 logements locatifs privés du 47 rue Carpenteyre ont été livrés
 - Début 2014, s'est engagée la restauration de l'immeuble du 49 Carpenteyre, qui abritera 9 logements à la vente (6 en résidence principale et 3 en investissement locatif) et le Théâtre de la Lucarne. Cet immeuble a été transféré à la concession 2014/2020.



ILOT CARPENTEYRE



ILOTS NERIGEAN SAUVAGEAU

6. L'action foncière

A. La veille foncière

Depuis 2002, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sont transmises par la Ville de Bordeaux à InCité, qui les analyse et procède à une éventuelle visite du bien.

Ce dispositif est essentiel 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.

Cette veille est également devenue un outil primordial dans la lutte contre l'habitat indigne, car elle permet de détecter et de signaler des situations dans le cadre des visites.

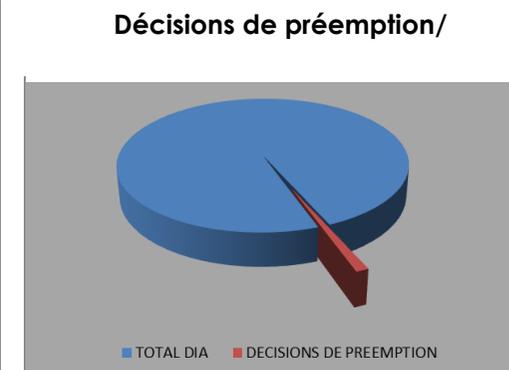
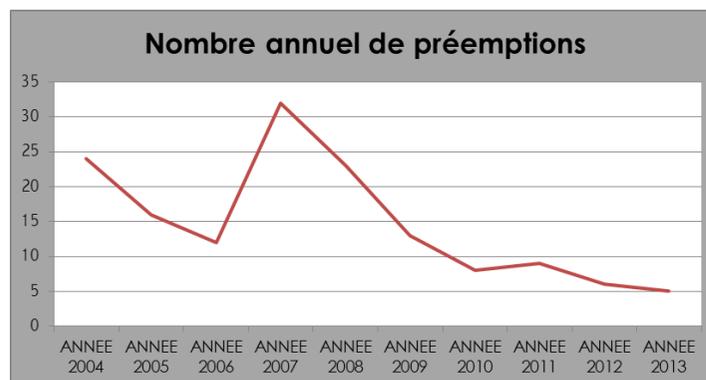
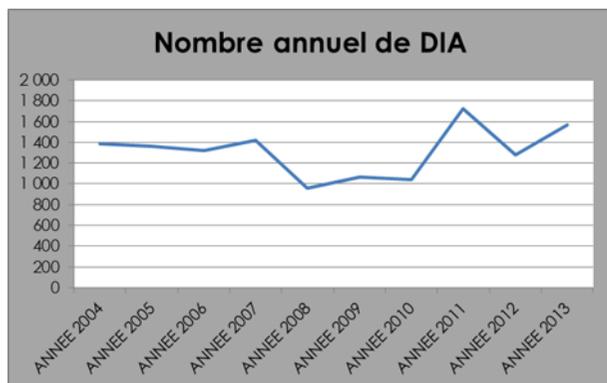
L'année 2013 a vu repartir à la hausse le volume des transactions immobilières et si le 1^{er} semestre 2014 marque un léger fléchissement, on est très loin d'un effondrement du marché.

Avec 1 566 DIA en 2013, le niveau de l'activité immobilière est proche de celui de 2011 année la plus intense en terme de transaction sur la décennie.

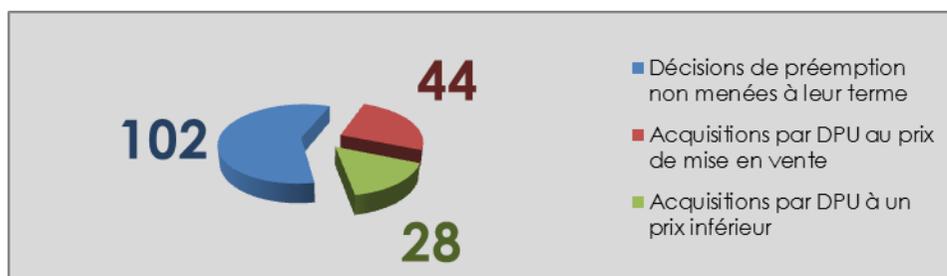
B. Bilan de l'exercice du droit de préemption urbain :

L'exercice du droit de préemption est resté marginal au regard du volume des transactions ; en moyenne, sur la durée de la concession, la situation est la suivante :

A fin juin 2014 et depuis juillet 2002 : 174 biens, soit 1.19 % des transactions auront fait l'objet d'une décision de préemption et **72 soit 0.49% des transactions** auront donné lieu à une acquisition.



61% de ces préemptions ont été réalisées au prix initial de la transaction entre vendeur et acquéreur :



6. Le recyclage foncier

A. Acquisitions foncières :

Le volume d'acquisition cumulé du 01 01 2013 au 30 06 2014 est de 3 059 k€ pour 4 105 K€ prévus au budget prévisionnel du dernier CRACL approuvé : certaines acquisitions ont été décalées dans le calendrier, en particulier du fait de délais de procédures, et quelques-unes se sont faites à des valeurs inférieures au prévisionnel. Le détail des transactions est annexé aux présentes.

Sur la période de 2002 à 2014, 188 biens ont été acquis dans le cadre de la concession.

Les modes d'acquisition se répartissent de la manière suivante :

Amiable	Préemption	Expropriation
102	72	14
54%	38%	7%

B. Ventes sous cahier des charges :

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

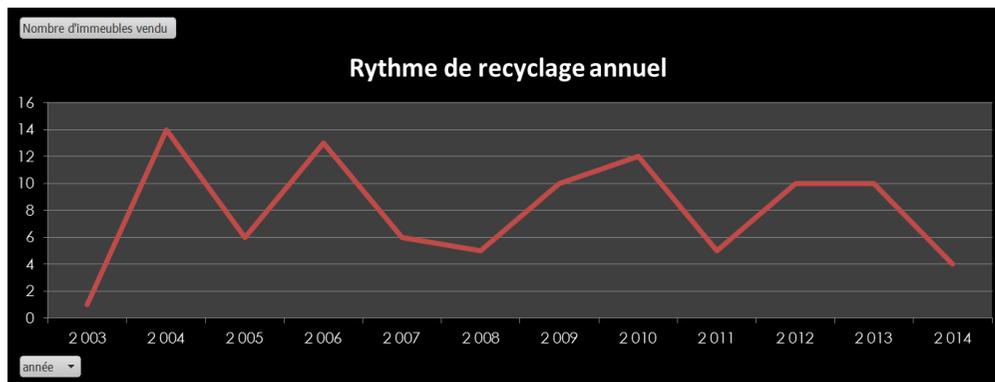
Le volume des ventes cumulé du 01 01 2013 au 30 06 2014 est de 6 706 k€ pour 11 208 K€ prévus au budget prévisionnel du dernier CRACL approuvé.

Depuis 2012, un travail a été mené pour optimiser le délai de recyclage des immeubles avec un effort particulier sur les délais de relogement, le travail de programmation et la mise en commercialisation des immeubles.

Mais, des contraintes extérieures sont venues atténuer le résultat des efforts produits :

- En 2014, plusieurs ventes d'immeubles dans le cadre du PNRQAD ont dû être reportées, pour environ 1 500 000 €, du fait de discussions avec l'ANRU sur leur prise en compte dans le cadre des financements spécifiques prévus au PNRQAD : 5 immeubles regroupant 43 logements sont de ce fait transférés à la concession 2014/2020 alors que leur cession était prévue en 2014,
- La cession de certains immeubles a été retardée du fait de procédures en cours, notamment dans le cadre d'évictions de fonds de commerce
- Certaines opérations en accession à la propriété ont subi du retard dans l'engagement des travaux et leur commercialisation est reportée au-delà du 30 06 2014

Cette situation a été à l'origine du transfert d'un stock d'immeubles à recycler à la concession 2014/2020 ; le détail de ce stock est annexé au présent compte rendu.



Le logement en accession à la propriété

Rappel objectif CPA

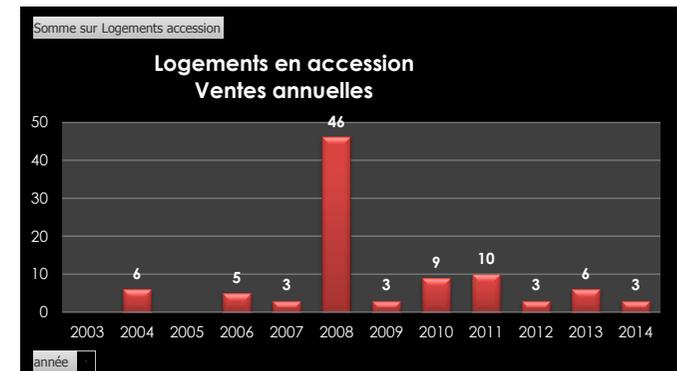
Production au 30 06 2014

Production à achèvement du stock transféré

400 dont 300 via le recyclage foncier

223 dont 94 via le recyclage foncier

244 dont **115** via le recyclage foncier



En 2013 et 2014, 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. Les 4 appartements du 32/34 rue Sainte Colombe ont été livrés mi 2013, ainsi que 3 des 4 logements du 65/69 rue Camille Sauvageau. Le chantier des 9 logements du 49 rue Carpenteyre a été engagé début 2014. En revanche, les travaux du 107/109 rue Kleber (4 logements) ont dû être retardés du fait d'un squat et du 26 Planterose (1 maison de ville), du fait d'études techniques complémentaires.

7 immeubles ou logements isolés sont transférés à la concession 2014/2020, représentant une production de 21 logements en accession.



Le logement social public

Rappel objectif CPA

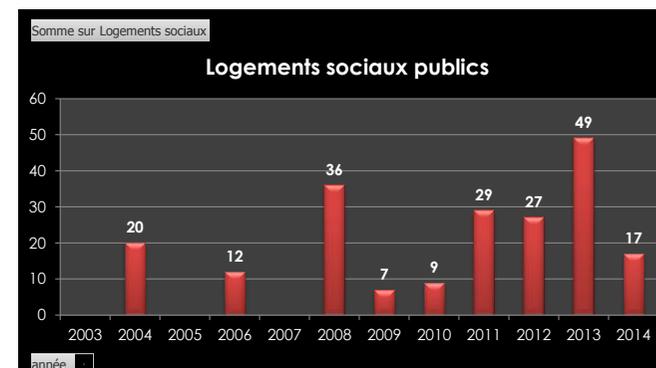
Production au 30 06 2014

Production à achèvement du stock transféré

250 logements

300 dont 206 via le recyclage foncier

355 dont 261 via le recyclage foncier

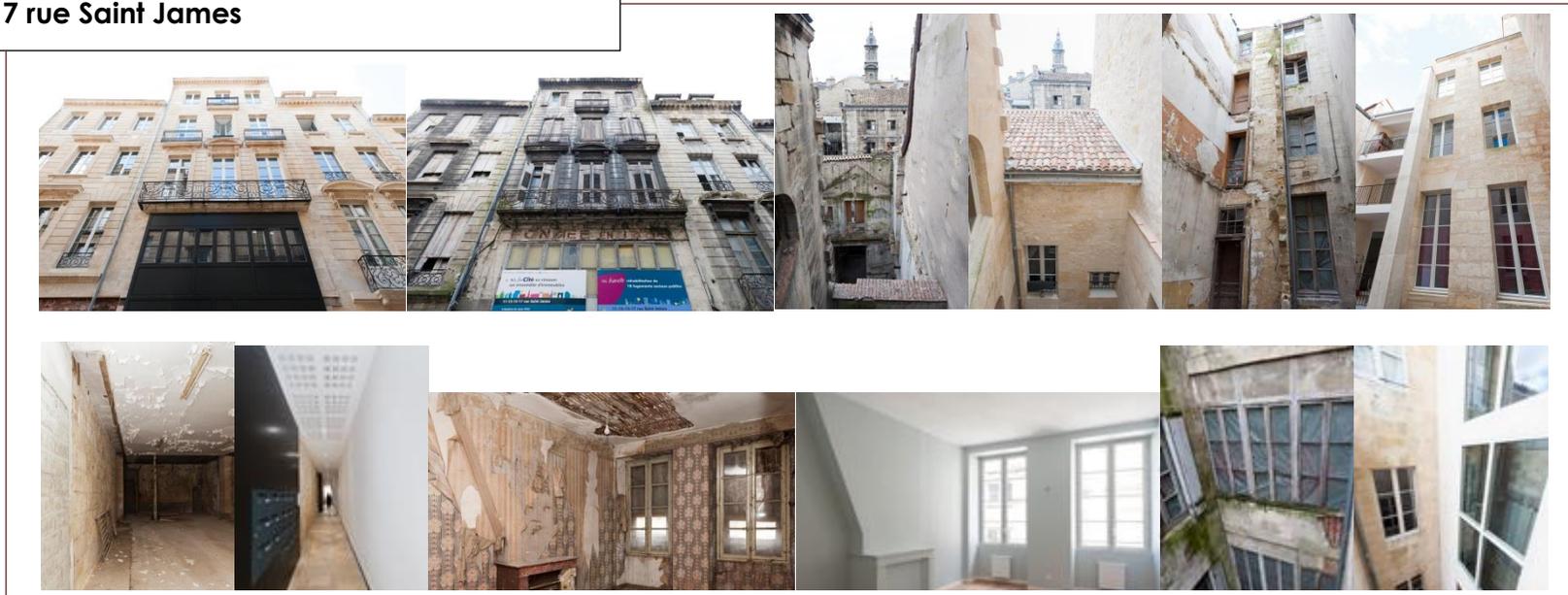


Courant 2013 le travail de programmation sur les 5 immeubles acquis en 2012 a été mené à bien et 2 autres immeubles ont été acquis. Chaque immeuble a été pré attribué à un bailleur social et certains ont fait l'objet d'une promesse de vente et d'un permis de construire.

Le recyclage a été en revanche fortement ralenti par la nécessité de justifier leur opportunité et de faire valider par l'ANRU les acquisitions faites dans le cadre du PNRQAD.

Les résultats de production sont cependant très satisfaisants au regard des conditions économiques du marché, qui constituent un frein objectif à la production de logements sociaux, et ce grâce aux aides majorées mises en place dans le PNRQAD.

11 à 17 rue Saint James



Le logement locatif privé

Rappel objectif CPA

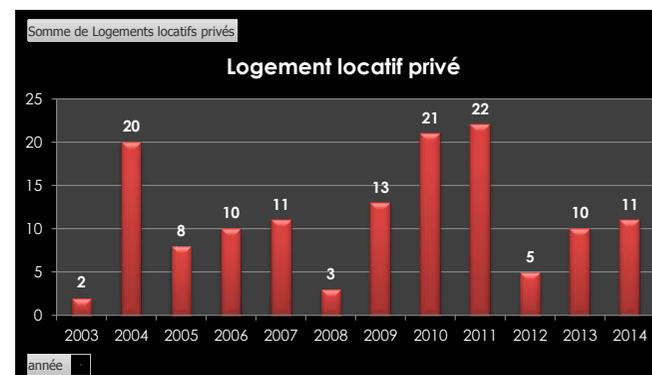
Production au 30 06 2014

Production à achèvement du stock transféré

1 645 dont 275 en recyclage foncier

1 652 dont 136 via le recyclage foncier

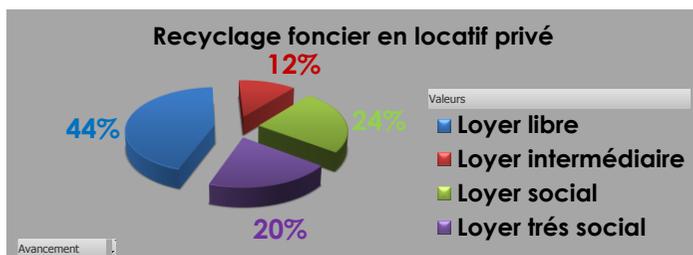
1 685 dont 169 via le recyclage foncier



La production de logements locatifs privés s'est en fait réalisée dans le cadre de l'accompagnement et de l'encadrement de projets privés, grâce à l'action combinée de la veille foncière, du conseil programmatique et des aides OPAH et PIG. Ces outils ont permis d'atteindre les objectifs en limitant le recours au recyclage.

Globalement, sur l'ensemble des logements locatifs privés produits, encadrés, accompagnés, **444 soit 27 % sont conventionnés en loyer social ou très social.**

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



Locaux commerciaux et d'activités :

Rappel objectif CPA

dont

Production au 30 06 2014

dont

Production à achèvement du stock transféré

dont

4 400 m²

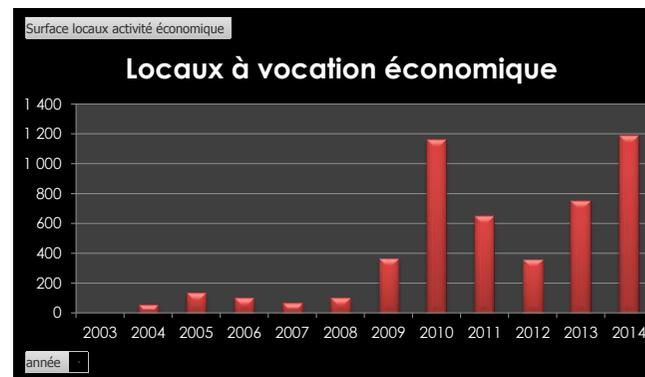
1 000 m² à acquérir en pieds d'immeubles

5 737 m²

1 331 m² acquis en pieds d'immeubles

7 520 m²

1 391 m² acquis en pieds d'immeubles



61 rue Leyteire



Locaux collectifs :

Dans le cadre du Conseil programmatique 36 dossiers ont fait l'objet d'une préconisation relative à la création de locaux communs. Dans le cadre des cessions sous cahier des charges la création de locaux ordures ménagères est systématiquement imposée. La « Bicycleterie » du 49 rue Bouquière a trouvé son rythme de croisière : elle est complètement occupée et donne lieu à liste d'attente.



Stationnement :

La création ou l'aménagement de places de stationnement s'est poursuivie mais à un rythme modeste, compte tenu des contraintes techniques et économiques.

7. Le relogement

En 2013 et 2014 l'équipe en charge du relogement et de l'accompagnement social a poursuivi son travail de recherche de solutions de relogement adaptées et d'accompagnement des locataires.

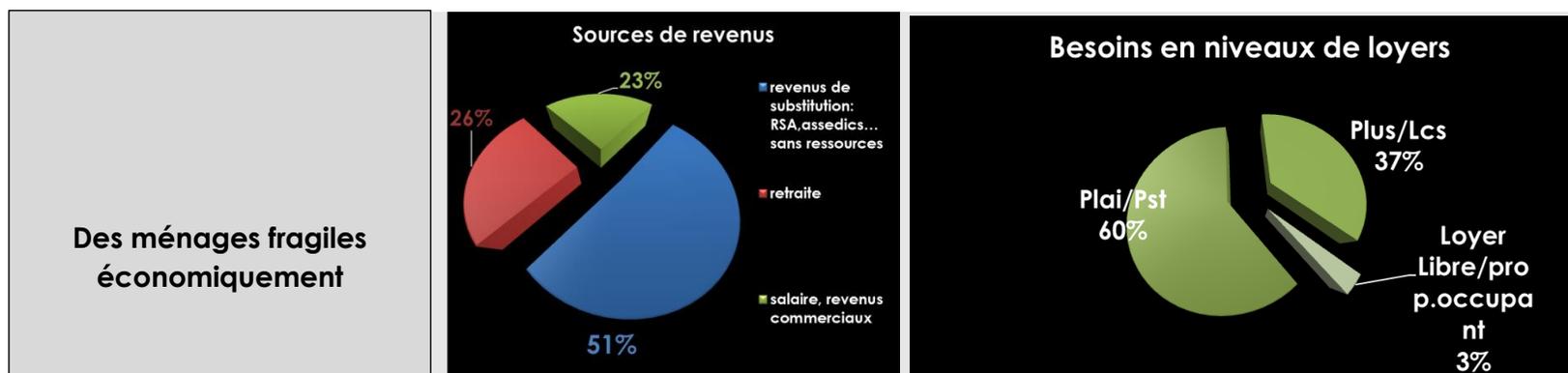
Le travail en coordination avec les acteurs sociaux de terrain (MDSI, CCAS, CRAMA...), organismes de tutelle/curatelle, structures médicales de suivi, s'est poursuivi.

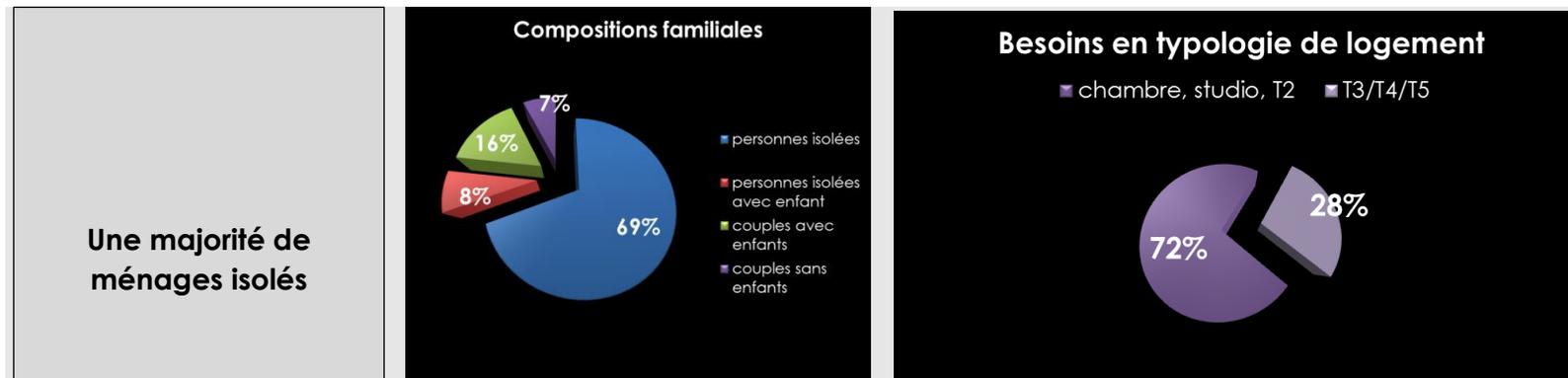
L'accompagnement des porteurs privés d'opérations de restauration immobilière et la négociation avec eux de l'attribution de logements à loyers conventionnés dans leurs projets a continué à porter ses fruits : les attributions de logements conventionnés ont permis d'accueillir 66% des relogements

La charte du relogement du PNRQAD a permis de contractualiser avec les bailleurs sociaux la réservation, a minima de 50% des programmes livrés dans le périmètre, aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique. Sa mise en œuvre a débuté dans le cadre des premières livraisons en 2013 et se poursuit.

Un bilan quantitatif et qualitatif du relogement a été présenté aux partenaires institutionnels, sociaux et associatifs au mois de juin 2014. Il s'est accompagné des résultats d'une enquête confiée au Cabinet PLACE, qui a interrogé individuellement les ménages qui l'acceptaient, 12mois après leur relogement, et établi une analyse de cette évaluation qualitative.

A. Caractéristiques des ménages rencontrés dans le cadre de l'accompagnement au relogement



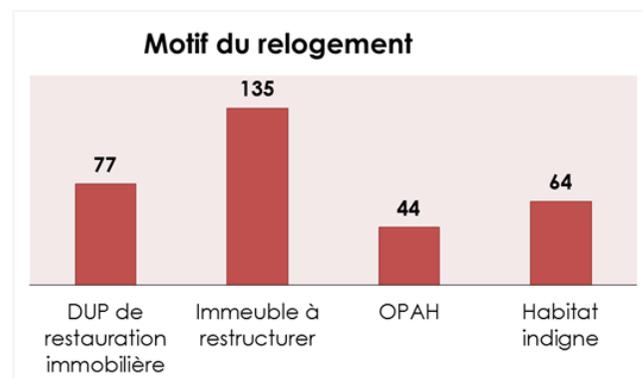


B. Les relogements :

255 ménages avaient fait l'objet d'un relogement au 30 06 2014 :

- 187 ont été relogés définitivement dont 25 sur 2013/2014
- 68 avaient été relogés temporairement, en attente d'un retour sur place après travaux ou d'une solution de relogement définitif, dont 9 sur 2013/2014

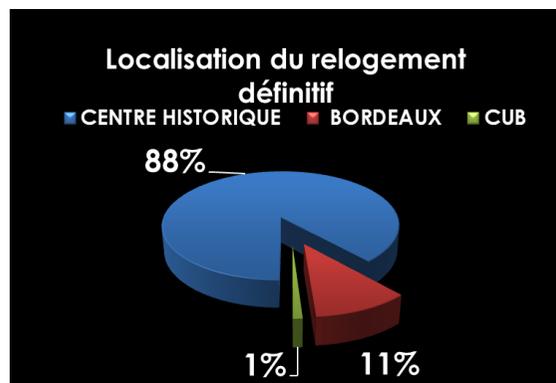
Motif du relogement



Localisation du relogement définitif :

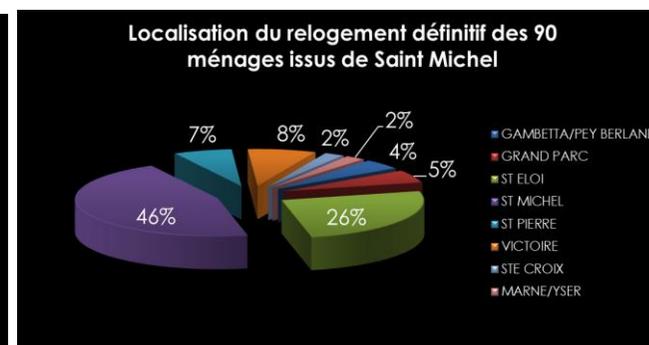
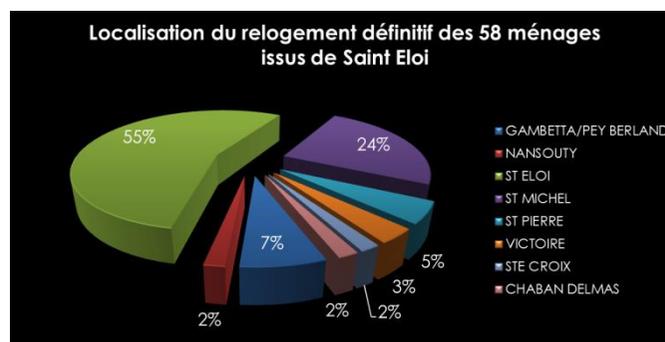
88% des ménages relogés définitivement l'ont été dans le centre historique, 52 % dans leur quartier d'origine.

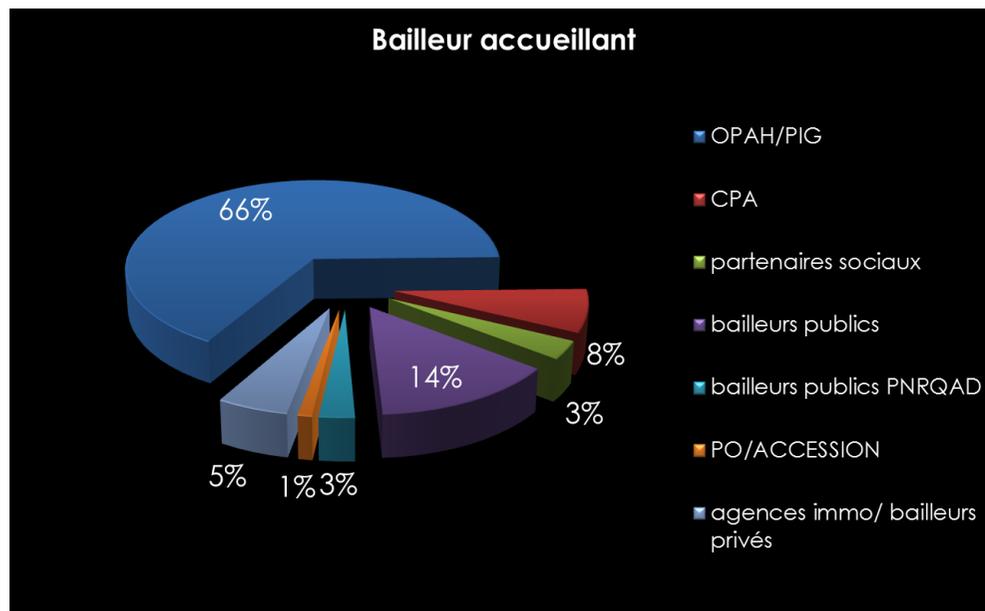
Les ménages qui souhaitent continuer à résider dans le centre historique ont pu le faire.



Les ménages résidant dans les quartiers Saint Eloi et Saint Michel constituent 83% des relogements définitifs :

- Les ménages issus de Saint Eloi, sont relogés à 55 % dans leur quartier d'origine
- Les ménages issus de Saint Michel, sont relogés à 46% dans leur quartier d'origine





66 % des relogements ont eu lieu dans le parc privé conventionné dans le cadre des OPAH et des FIG.

La part du parc social public a commencé à croître avec les livraisons du PNRQAD.

LE BILAN

1. Analyse de l'évolution depuis le CRAC précédent et des dépenses et recettes de l'année 2013 et du 1^{er} semestre 2014

Le bilan fait l'objet d'une présentation spécifique pour cette clôture provisoire.

Il présente d'une part le réalisé 2013 et le réalisé du 1^{er} semestre 2014 et d'autre part, le résultat constaté au 30 06 2014 et le résultat au terme du recyclage du stock transféré au 30 06 2014.

En effet, pour avoir une vision juste de l'équilibre des dépenses et recettes, il convient de prendre en compte le coût final de ce stock et son prix de cession.

De ce fait, le budget prévisionnel (CPRO = compte prévisionnel d'opération) est présenté en 3 séquences :

- I. **Compte de résultat au 30/06/2014** : qui indique l'état des dépenses et recettes cumulés 2002/2014 tels qu'ils seront arrêtés à la date d'échéance du contrat, le 30/06/2014.
- II. **Dépenses/Recettes à réaliser sur le stock transféré à la concession 2014/2020** : qui indique les dépenses et recettes concernant des opérations initiées dans le temps du contrat 2002/2014, mais dont l'achèvement n'interviendra qu'après le 30 06 2014; ce stock est vivant, au sens où il ne s'agit pas d'inventus pour défaut de preneur.
- III. **Compte de résultat à terminaison** : qui indique les dépenses et recettes cumulés sur l'ensemble des opérations initiées par InCité dans le cadre de l'opération 2002/2014 soit le total du I et du II.

ANALYSE DES RESULTATS A TERMINAISON

Afin de mesurer la réalité économique de l'opération, le bilan dénommé « à terminaison » intègre les dépenses restant à réaliser sur le stock inventu à la date de fin de concession contractuelle (travaux, honoraires, acquisitions complémentaires nécessaires à la réalisation de l'opération quand elle porte sur plusieurs propriétés ou sur une copropriété...), ainsi que sa valorisation en prix de vente.

La variation globale du budget à terminaison, par rapport à l'exercice précédent est quasi nulle, inférieure à 1 %.

DEPENSES : 72 924 k€

Le programme des **acquisitions foncières, de 40 573 k€** constitue 56% des dépenses.

Les **études** opérationnelles intègrent les études et les frais d'enquête publique des opérations d'aménagement et de restauration immobilière et représentent **1% du budget**.

Les **frais de relogement** représentent **2% du budget**, les **frais de gestion intercalaire 5%**.

Le coût prévisionnel des **travaux** de **12 722 k€** représente **17% des dépenses**.

Les coûts de **conduite d'opération de 9 800 k€** représente **13% des dépenses** ; il intègre une rémunération pour l'activité opérationnelle du 1^{er} semestre 2014, sur lequel étaient initialement exclusivement prévus des travaux de clôture comptable ; il augmente de ce fait de 4% par rapport au prévisionnel approuvé en 2012.

Les **frais financiers** représentent **4% du budget**.

RECETTES : 72 914 k€

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** constitue **59 % des recettes** avec 43 233 k€.

Les subventions (hors participation Ville et CUB au bilan), intégrant notamment celles de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD représentent 6 341 k€ soit 9% du budget.

La **participation de la** Ville de Bordeaux de 14 814 k€ représente **20% des recettes**, celle de la **CUB de 3 069 k€, 4%**.

ANALYSE DES RESULTATS AU 30 06 2014 soumis à approbation du Conseil municipal

Le contrat de concession arrivant à terme le 30 06 2014, il est néanmoins nécessaire de procéder à un arrêté des comptes à cette date contractuelle.

DEPENSES : 67 030 k€

Le programme des **acquisitions foncières, de 38 577 k€** constitue 57% des dépenses.

Les **études** opérationnelles intègrent les études et les frais d'enquête publique des opérations d'aménagement et de restauration immobilière et représentent **1.5 % du budget**.

Les **frais de relogement** représentent **2% du budget**, les **frais de gestion intercalaire 5%**.

Le coût des **travaux** de **9 232 k€** représente **14% des dépenses**.

Les coûts de **conduite d'opération de 9 800 k€** représente **14% des dépenses** ; il intègre une rémunération pour l'activité opérationnelle du 1^{er} semestre 2014, sur lequel étaient initialement exclusivement prévus des travaux de clôture comptable ; il augmente de ce fait de 4% par rapport au prévisionnel approuvé en 2012.

Les **frais financiers** représentent **4.5 % du budget**.

RECETTES : 70 150 k€

Le montant des **cessions d'immeubles, parkings et locaux d'activités** constitue **41 % des recettes** avec 27 562 k€ complétés de 15 856 k€ de transfert de stock à la concession 2014/2020 qui couvrent 23% des dépenses réalisées.

Les subventions (hors participation Ville et CUB au bilan), intégrant notamment celles de l'ANRU et de la CUB dans le cadre du PNRQAD représentent 3 784 k€ soit 5.6 % du budget.

La **participation** de la **CUB de 3 069 k€** représente **4.6 %**.

La **participation** de la **Ville de Bordeaux** de 14 814 k€ au dernier bilan approuvé, est diminuée de 3 120 k€ de résultat positif au 30 06 2014, soit un montant de **11 694 k€, 17% des recettes**.

Ce résultat positif sera cependant réinjecté au bilan de la concession 2014/2020, afin de permettre de couvrir les déficits de recyclage sur le stock qui lui est transféré, en particulier sur les opérations destinées au logement social public.

	Compte de résultat au 30 06 2014	Compte de résultat à terminaison du . . .
	€ HT	€ HT
Ventes immeubles logements	21 581 900	35 500 683
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014	15 856 045	
Ventes A.S.T.	241 041	241 041
Ventes activités écos & autres	5 980 799	7 732 508
Gestion temporaire	3 256 461	3 649 421
Subvention diverses	1 725 436	1 725 436
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	14 814 184
Participation CUB	3 069 704	3 069 704
ANRU PNRQAD	1 133 883	3 286 177
CUB PNRQAD	925 608	1 329 574
Autres Produits	1 565 497	1 565 497
TVA reversée	1	1
TOTAL PRODUITS	70 150 559	72 914 226
Etudes opérations	1 025 046	1 025 046
Acquisitions foncières	38 577 213	40 573 478
Transfert stock sur Concession 2014/2020	0	
Relogement	1 437 942	1 460 442
Travaux	9 232 148	12 722 148
Frais de commercialisation	93 864	93 864
Conduite d'opération	9 813 940	9 813 940
Divers dont gestion intercalaire	3 100 915	3 298 415
Frais financiers	3 037 711	3 197 711
T.V.A. non récupérable	711 871	739 165
TVA à décaisser	0	0
TOTAL CHARGES	67 030 649	72 924 208
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	3 119 910	-9 982

2. Réalisé de l'exercice 2013 et du 1^{er} semestre 2014

	Réalisé 2 013	Réalisé 1 ^{er} semestre 2014
	€ HT	€ HT
Ventes immeubles logements	2 783 647	806 714
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014		15 856 045
Ventes A.S.T.	0	0
Ventes activités écos & autres	269 900	2 845 871
Gestion temporaire	353 532	167 572
Subvention diverses		0
Participation au bilan Ville de Bordeaux	1 290 480	0
Participation CUB	0	0
ANRU PNRQAD	1 119 196	14 687
CUB PNRQAD	701 224	83 842
Autres Produits	15 355	203 682
TVA reversée	1	
TOTAL PRODUITS	6 533 335	19 978 413
Etudes opérations	36 324	18 559
Acquisitions foncières	1 153 447	2 168 435
Transfert stock sur Concession 2014/2020		
Relogement	116 354	121 561
Travaux	1 548 732	788 777
Frais de commercialisation	149	91
Conduite d'opération	865 000	450 000
Divers dont gestion intercalaire	210 054	149 482
Frais financiers	370 213	109 289
T.V.A. non récupérable	105 046	59 379
TVA à décaisser		
TOTAL CHARGES	4 405 320	3 865 574

Centre Historique d'Agglomération
Compte de résultat

**Dernier
CRPO
Approuvé
de 2002 à
juillet 2014**

€ HT

1	2	3 = 1+2	4
Cumul 31/12/12	Réalisé 2 013	Cumul 31/12/13	Réalisé 1er semestre 2014
€ HT	€ HT	€ HT	€ HT

5 = 3+4	6	7 = 5+6
Cumul réalisé 30/06/2014	Dépenses et recettes à réaliser sur stock transféré Concession 2014/2020	BILAN A TERMINAISON
€ HT	€ HT	€ HT

Ventes immeubles logements	35 980 513	17 991 539	2 783 647	20 775 186	806 714
Cession stock à Concession 2 au 30/06/2014					15 856 045
Ventes A.S.T.	241 041	241 041	0	241 041	0
Ventes activités écos & autres	7 879 487	2 865 028	269 900	3 134 928	2 845 871
Gestion temporaire	3 292 819	2 735 357	353 532	3 088 889	167 572
Subvention diverses	1 800 436	1 725 436		1 725 436	0
Participation au bilan Ville de Bordeaux	14 814 184	13 523 704	1 290 480	14 814 184	0
Participation CUB	3 069 704	3 069 704	0	3 069 704	0
ANRU PNRQAD	3 302 117	0	1 119 196	1 119 196	14 687
CUB PNRQAD	1 432 440	140 542	701 224	841 766	83 842
Autres Produits	1 346 460	1 346 460	15 355	1 361 815	203 682
TVA reversée	0	0	1	1	
TOTAL PRODUITS	73 159 201	43 638 811	6 533 335	50 172 146	19 978 413

21 581 900	13 918 783	35 500 683
15 856 045		
241 041	0	241 041
5 980 799	1 751 709	7 732 508
3 256 461	392 960	3 649 421
1 725 436	0	1 725 436
14 814 184	0	14 814 184
3 069 704	0	3 069 704
1 133 883	2 152 294	3 286 177
925 608	403 966	1 329 574
1 565 497	0	1 565 497
1		1
70 150 559	18 619 712	72 914 226

Etudes opérations	1 075 163	970 163	36 324	1 006 487	18 559
Acquisitions foncières	41 014 243	35 255 331	1 153 447	36 408 778	2 168 435
Transfert stock sur Concession 2014/2020				0	
Relogement	1 348 526	1 200 026	116 354	1 316 381	121 561
Travaux	12 855 320	6 894 638	1 548 732	8 443 370	788 777
Frais de commercialisation	103 624	93 624	149	93 773	91
Conduite d'opération	9 413 940	8 498 940	865 000	9 363 940	450 000
Divers dont gestion intercalaire	3 325 412	2 741 379	210 054	2 951 433	149 482
Frais financiers	3 221 410	2 558 209	370 213	2 928 422	109 289
T.V.A. non récupérable	599 459	547 445	105 046	652 492	59 379
TVA à décaisser	0				
TOTAL CHARGES	72 957 098	58 759 755	4 405 320	63 165 075	3 865 574

1 025 046	0	1 025 046
38 577 213	1 996 265	40 573 478
0	15 856 045	
1 437 942	22 500	1 460 442
9 232 148	3 490 000	12 722 148
93 864	0	93 864
9 813 940	0	9 813 940
3 100 915	197 500	3 298 415
3 037 711	160 000	3 197 711
711 871	27 294	739 165
0		0
67 030 649	21 749 604	72 924 208

RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-15 120 945	2 128 015	-12 992 929	16 112 840
--------------------------------------	--------------------	------------------	--------------------	-------------------

3 119 910	-3 129 892	-9 982
------------------	-------------------	---------------

ANNEXES

CRAC au 30 06 2014 – Annexe 3-1
Récapitulatif du stock transféré à la concession 2014/2020

TRANSFERT DE STOCK A CONCESSION 2014/2020 **30/06/2014**

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres coûts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3103	49	Carpenteyre	stock	post CPA	Accession	1 223 000	418 022	1 641 022	9	travaux de restauration en cours	2015
3037	8+10	G.Philippe	stock	post CPA	Accession	298 000	214 655	512 655	6	promesse de vente	2014
3131	107-109	Kléber	stock	post CPA	Accession	270 000	118 979	388 979	4	travaux à réaliser - consultation en cours	2015
3016	26	Planterose	stock	post CPA	Accession	39 629	55 913	95 542	1	travaux à réaliser - PC en cours	2016
3071	6	Planterose	stock	post CPA	Accession	100 000	28 772	128 772	1	résolution vente - procédure à solder avant revente	2015
3138	20	Renière	stock	post CPA	Accession	115 500	104 799	220 299	1	travaux à réaliser par la copropriété	2015
3085	69	Sauvageau	stock	post CPA	Accession	230 000	201 239	431 239	1	travaux à réaliser - consultation en cours	2015

Accession **2 276 129** **1 142 379** **3 418 508** **23**

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres coûts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3013	1	Ayres	stock	post CPA	Logt social	184 623	218 953	403 575,88	7	programme à l'étude par Aquitanis	2015
3161	1&3	Bouquière	stock	post CPA	Logt social	900 000	26 416	926 415,67	7	programmation en cours + relogements	2015
3022	25	Cloître	stock	post CPA	Logt social	163 945	92 631	256 576,31	3	utilisé au relogement tiroir	nd
3045	9	D.Gradis	stock	post CPA	Logt social	139 000	46 807	185 806,81	2	utilisé au relogement tiroir	nd
3157	9	Hamel	stock	post CPA	Logt social	470 000	138 676	608 675,88		travaux de mise en état à réaliser- programme Gironde Habitat	2016
3154	18-20	Jules Guesde	stock	post CPA	Logt social	390 000	40 971	430 971,12	7	Programme validé Domofrance	2016
3008	20-26	Leupold	stock	post CPA	Logt social	91 384	35 218	126 602,08	8	promesse de vente en cours Domofrance - PC attaqué	nd
3047	26	Menuts	stock	post CPA	Logt social	220 000	93 589	313 588,91	4	promesse de vente en cours Domofrance	2015
3080	12 à 14	Nerigeau	stock	post CPA	Logt social	444 000	356 290	800 290,16	27	Programme validé Gironde Habitat	2014
3163	13	Nerigeau	stock	post CPA	Logt social	120 000	5 114	125 113,82	3	programmation en cours + relogements	2015
3012	14	Observance	stock	post CPA	Logt social	248 623	127 325	375 948,48	8	utilisé au relogement tiroir	nd
3149	33	Permentade	stock	post CPA	Logt social	300 000	21 337	321 337,22	4	promesse de vente à Clairienne	2014
3122	17	Renière	stock	post CPA	Logt social	208 900	16 406	225 305,74	3	promesse de vente à Gironde Habitat	2014
3148	25	Sauvageau	stock	post CPA	Logt social	265 000	43 205	308 205,00	4	programme à l'étude par Domofrance	2015
3141	59	Sauvageau	stock	post CPA	Logt social	420 000	24 494	444 493,66		Programme validé Gironde Habitat	2014
3157	61	Sauvageau	en cours	post CPA	Logt social			-		travaux de mise en état à réaliser- programme Gironde Habitat	2015
3158	71	Sauvageau	en cours	post CPA	Logt social		72 936	72 936,36	5	programmation en cours + relogements	2015
3133	6	Soleil	stock	post CPA	Logt social	281 500	43 535	325 035,21	3	programmation en attente de l'acquisition du 9 Renière	nd
3150	138	Somme	stock	post CPA	Logt social	430 000	21 828	451 827,62	3	promesse de vente à Mesolia	2014
3124	43	Victor Hugo	stock	post CPA	logt social	488 000	44 827	532 827,38	6	programme à l'étude par Aquitanis	2015
3134	98	Victor Hugo	stock	post CPA	Logt social	310 000	63 442	373 442,48	4	programme à l'étude par Domofrance	2015

Logement social **6 074 975** **1 534 001** **7 608 976** **108**

CRAC au 30 06 2014 – Annexe 3 -2
Récapitulatif du stock transféré à la concession 2014/2020

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres couts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3084	23	Bouviere	en cours	post CPA	Locatif privé	559 700	58 606	618 306	6	DUP ORI - 1 lot restat à acquérir + squatt	2017
3126	39	Carpenteyre	stock	post CPA	Locatif privé	67 200	8 797	75 997	2	relogement non achevé	nd
3159	10	La Sau	en cours	post CPA	Locatif privé			7 768	1	expropriation en cours	2016
3072	76	Faures	stock	post CPA	Locatif privé	289 654	126 012	415 666	5	relogement non achevé	nd
3004	35	Fusterie	stock	post CPA	Locatif privé	51 800	26 446	78 246	1	utilisé pour le relogement tiroir	nd
3151	35	Labirat	stock	2014	Locatif privé	300 000	29 990	329 990	4	promesse de vente	2014
3144	15	Lalande	stock	post CPA	Locatif privé	380 000	42 515	422 515	3	commercialisation en cours	2015
3164	27	Maubec	stock	post CPA	Locatif privé	400 000	27 551	427 551	4	programmation + relogement en cours + curetage avant revente	2017
3153	6	Mauriac	stock	post CPA	Locatif privé	100 000	3 726	103 726	1	utilisé pour le relogement tiroir	nd
3156	29	Meynard	stock	2014	Locatif privé	390 000	39 247	429 247	5	promesse de vente	2014
3127	8	Planterose	stock	post CPA	Locatif privé	196 000	34 999	230 999	3	programmation en cours	2015
3162	24	Planterose	stock	post CPA	Locatif privé	483 900	15 359	499 259	6	programmation en cours	2015
3123	20	Renière	stock	post CPA	Locatif privé	80 200	17 748	97 948	1	travaux à réaliser par la copropriété	2015
3041	21	Rousselle	stock	post CPA	Locatif privé	315 000	120 497	435 497	7	utilisé pour le relogement tiroir	nd
3105	42	Sainte Colombe	stock	2014	Locatif privé	11 250	50 018	61 268	1	promesse de vente	2014

Locatif privé	3 624 704	601 511	4 233 983	50
----------------------	------------------	----------------	------------------	-----------

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres couts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3103	49	Carpenteyre	stock	post CPA	Equipement	cf accession			-	travaux de restauration en cours	2015
3010	49	Bouquière	stock	post CPA	Equipement	63 000	108 745	171 745	-	"Bicycletterie" en service	2020
3152	66	Faures	stock	post CPA	Equipement	16 500	12 742	29 242	-	Démolition pour création de voirie	so

Equipement	79 500	121 487	200 987	-
-------------------	---------------	----------------	----------------	----------

Immeuble	N°	Voie	Statut foncier au 30/06/2014	année vente	Destination immeuble	Prix d'achat initial	Autres couts au transfert	Prix de revient au transfert	Programme en logements	Etat à la date du transfert	calendrier prévisionnel de vente
3019		Saint Christoly	stock	post CPA	Parkings	393 590		393 590		commercialisation	2014 - 2020

Total stock transféré	12 448 898	3 399 378	15 856 045	181
------------------------------	-------------------	------------------	-------------------	------------

les opérations indiquées sous cette légende font l'objet d'un transfert partiel de leur cout d'achat initial, du fait: de cessions ou de démolitions partielles intervenues