

Publié le 11 octobre 2023

Bordeaux : changement de tête à la Sem inCité, le travail sur les centres anciens se poursuit

Le 15 septembre dernier, Quentin Bertrand a été nommé directeur général d'inCité Bordeaux Métropole Territoires par le conseil d'administration de la Sem, présidée par Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire. Sem multiactivités, InCité déploie une véritable expertise en matière de réhabilitation des centres-anciens de la métropole. Elle étend son rayon d'action à d'autres communes (Libourne, Castillon-la-Bataille...), en dehors de ce fait du périmètre métropolitain. Du changement dans la continuité, en quelque sorte...



« Il faut d'abord rappeler que nous intervenons sur plusieurs métiers », assure le nouveau directeur, Quentin Bertrand. Ce dernier connaît bien la maison puisqu'il travaille depuis plus de 10 ans chez inCité en tant que directeur administratif et financier puis directeur général adjoint développement, patrimoine et finances. Il prend ainsi la suite de Benoît Gandin avec qui il collaborait depuis 2014. Quels sont donc ces différents métiers ? inCité est avant tout un bailleur social, « petit, avec seulement 2 000 logements en gestion sur la métropole bordelaise ». « Nous sommes sur un parc ancien construit dans les années 60 avec de forts enjeux en matière de rénovation énergétique et de typologie de logement. Nous sommes en réflexion pour que ce parc évolue en prenant peut-être mieux en compte, par exemple, les attentes des étudiants. Nous réfléchissons aussi à développer la colocation intergénérationnelle ». La CUS (Convention utilité sociale) passée avec la métropole fixe l'objectif : 15 logements sont à construire chaque année sur les 6 prochaines années. « Nous n'intervenons que sur des immeubles à recycler en centre-ancien. Ce sont des opérations chronophages, très techniques, que peu d'autres opérateurs sont en mesure de faire. En clair, sur le centre de Bordeaux, si nous ne le faisons pas, personne d'autre ne le fera ».

Dans les centres-anciens de la métropole, 5 000 logements réhabilités

La Sem intervient sur le renouvellement urbain, toujours en centre-ville, travail mené depuis 2002. « C'est le troisième contrat de concession d'aménagement, il prendra fin en 2025. Avec 344 h d'étendue, le périmètre sur lequel nous intervenons est le plus grand de France dans le cadre d'une opération en centre-ville. L'objectif est de réduire l'habitat indigne dans le centre-ancien », affirme Quentin Bertrand. 5 000 logements ont été retapés dans le centre historique de Bordeaux ; en complément de la lutte contre l'habitat et de la production de logement social public et privé en locatif et en accession, inCité est missionnée pour réaliser des équipements de proximité (bicycletterie, théâtre, jardin...).

La problématique des copropriétés dégradées

InCité est connue pour son savoir-faire sur des opérations immobilières complexes. La métropole bordelaise lui a récemment confié la mise en œuvre d'un PIG, pour aider les propriétaires à réaliser des travaux chez eux dans une double perspective : rénovation thermique des bâtiments et adaptation des logements aux personnes âgées. « Nous intervenons dans le cadre d'un OPAH copropriétés dégradées. Nous en avons déjà accompagné une soixantaine. Nous visons le même objectif dans le cadre du nouveau PIG. La lutte contre l'habitat insalubre relève d'un processus juridique et réglementaire très long. Nous sommes intervenus récemment pour faire évoluer la loi ».

Accélérer sur le développement économique

La Sem étend aussi son rayon d'action géographique. « Nous allons au-delà des frontières de la métropole, comme à Libourne, dans le cadre d'une concession d'aménagement de dix ans dans un dispositif Action cœur de ville ou encore à Castillon-la-Bataille, ville de 3 000 habitants, pour mettre en place le dispositif de Petites villes de demain ». Enfin, InCité, c'est aussi une foncière de développement économique, dont le capital a été consolidé en 2020. « Nous possédons 15 000 m² et l'objectif est de le doubler dans les dix prochaines années ».

Un bilan positif

Au total, au dernier pointage, entre juin 2014 et juin 2022, l'action d'inCité aura porté sur près de 3 000 logements (5 000 depuis 2002), plus de 40 locaux d'activité et la création ou la mise en étude de 5 équipements dont 3 bicycletteries. Le recyclage immobilier (réalisé et sous promesse de vente) a permis la production de 248 logements, 42 locaux d'activité et 5 équipements. La concession actuelle (2022-2025) prévoit, en complément du stock immobilier constitué dans la concession précédente qui reste à recycler, la production par acquisition et recyclage de 40 logements et 500 m² de locaux d'activités.

Un exemple du savoir-faire d'InCité



Photo inCité

Récemment, la réhabilitation des immeubles 76 et 78 rue des Faures est en cours de réalisation. Située dans le périmètre du Site patrimonial remarquable, cette opération très complexe prévoit le jumelage des 2 immeubles pour créer 8 logements sociaux publics ainsi que 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée (voir photo).