

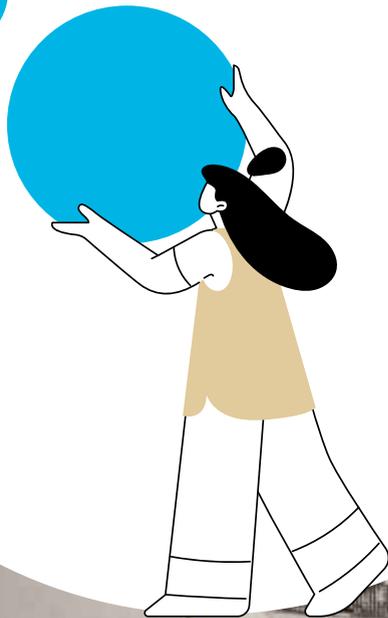
Habiter la ville

inCité au service des
territoires et du déjà-là

inCité

BORDEAUX • MÉTROPOLÉ • TERRITOIRES

- Le renouvellement urbain est plus que jamais au cœur de nos préoccupations. Face aux défis contemporains, il s'agit non seulement de redonner vie aux centres anciens, mais aussi de réinventer nos façons d'habiter et de vivre la ville du déjà-là.



Édito

Depuis plus de vingt ans, **inCité Bordeaux Métropole Territoires** s'implique activement dans une démarche de transformation, avec une expertise reconnue et une passion pour l'aménagement des cœurs de ville.

À Bordeaux, notre action a permis de **réparer/requalifier des espaces autrefois délaissés en lieux de vie dynamiques et accueillants** : logements individuels et collectifs pour locataires et propriétaires, commerces, placettes, jardins, équipements de proximité...

Cette même ambition nous guide aujourd'hui à Libourne et à Castillon-la-Bataille, où nous mettons notre savoir-faire au service des territoires, avec la même exigence de qualité, de proximité et d'innovation.

Une action de **réparation urbaine** qui répond aux défis de la ville de demain exige d'être à l'écoute de la spécificité de chaque territoire, de coopérer avec de multiples acteurs et partenaires et de maîtriser parfaitement les outils opérationnels. Notre mission s'inscrit d'abord dans **les politiques publiques de l'habitat**, tant au niveau local que national, avec un soutien fort de l'État, des collectivités locales et de leurs partenaires. Ensemble, nous luttons contre l'habitat indigne et favorisons la production de

logements sociaux, publics et privés, tout en affirmant le choix de la qualité architecturale et du développement durable.

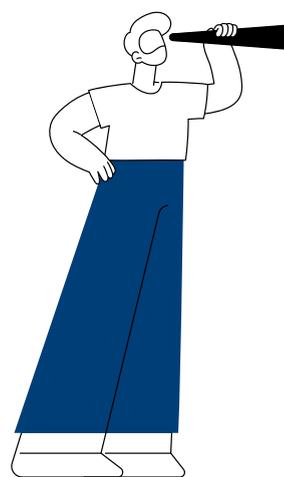
Notre engagement se traduit également par une attention particulière portée au **confort urbain** et à la **qualité des services** offerte à tous ceux qui pratiquent la ville. Nous veillons à ce que chaque projet intègre des espaces adaptés aux nouveaux modes de vie, pour le bien-être des habitants, usagers et générations futures. Chaque intervention est pensée pour créer des lieux où il fait bon vivre, travailler et se détendre. Nous œuvrons à la **dynamique commerciale** des cœurs de ville.

Ce qui distingue **inCité**, c'est la capacité de ses équipes pluridisciplinaires à dialoguer pour comprendre tant les besoins des habitants et acteurs économiques que les enjeux des opérateurs immobiliers dans toute leur diversité. Notre expérience à Bordeaux nous a appris que le succès d'un projet repose sur une approche participative et une coopération étroite entre le public et le privé, les collectivités, les résidents, les « pratiquants » de l'urbain. Nous sommes fiers de notre parcours et des transformations accomplies, et nous restons tournés vers l'avenir.



● **Les centres-villes sont le cœur battant de nos territoires, et il est de notre responsabilité de les faire vivants, ouverts à tous et beaux !**

Nous tenons à remercier nos actionnaires publics et privés et nos partenaires pour leur confiance et leur soutien dans cette mission essentielle pour nos villes et nos concitoyens.



Stéphane Pfeiffer
Président d'inCité Bordeaux Métropole Territoires

Quentin Bertrand
Directeur Général d'inCité Bordeaux Métropole Territoires

Réparer et révéler les cœurs de ville



Opérateur ensemblier, **inCité fédère une équipe de 70 collaborateurs**, professionnels qualifiés dotés d'une expertise diversifiée et d'un savoir-faire unique dans la requalification des centres anciens.

Aménagement, construction, montage et ingénierie opérationnelle, animation de projet, gestion immobilière, gestion comptable et ingénierie financière... **depuis 2002**, notre équipe s'est forgée une expérience dans le bâti ancien.

Dotée d'une approche plurielle, inCité aménageur maîtrise et active tout un panel de dispositifs au service

d'une vision et d'une ambition publiques portées par les collectivités.

Tel un artisan du **renouvellement urbain**, inCité déploie sa panoplie d'outils au service du projet urbain pour laquelle elle est missionnée afin de répondre aux objectifs qui lui sont confiés dans ses territoires d'intervention en matière **d'habitat, de cadre de vie, d'économie de proximité, du social et de préservation du patrimoine architectural et du paysage.**

Nos compétences & missions



CONSEILLER ET ENCADRER

- ▶ veille foncière
- ▶ repérage des situations d'habitat indigne
- ▶ conseil programmatique



INTERVENIR SUR L'IMMOBILIER

- ▶ gestion de biens dégradés
- ▶ réhabilitation et rénovation
- ▶ production de logements, équipements et locaux d'activités
- ▶ action de recyclage foncier



INCITER ET ANIMER

- ▶ gestion d'opérations d'amélioration de l'habitat privé (OPAH, OPAH CD, PIG...)
- ▶ implantation d'activités économiques de proximité



AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

- ▶ programmation et étude des besoins
- ▶ concertation
- ▶ maîtrise d'ouvrage



CONTRAINdre

- ▶ conduite de déclarations d'utilité publique
- ▶ opérations de restauration immobilière
- ▶ ingénierie financière
- ▶ aménagement d'îlots



ACCOMPAGNER LES OCCUPANTS

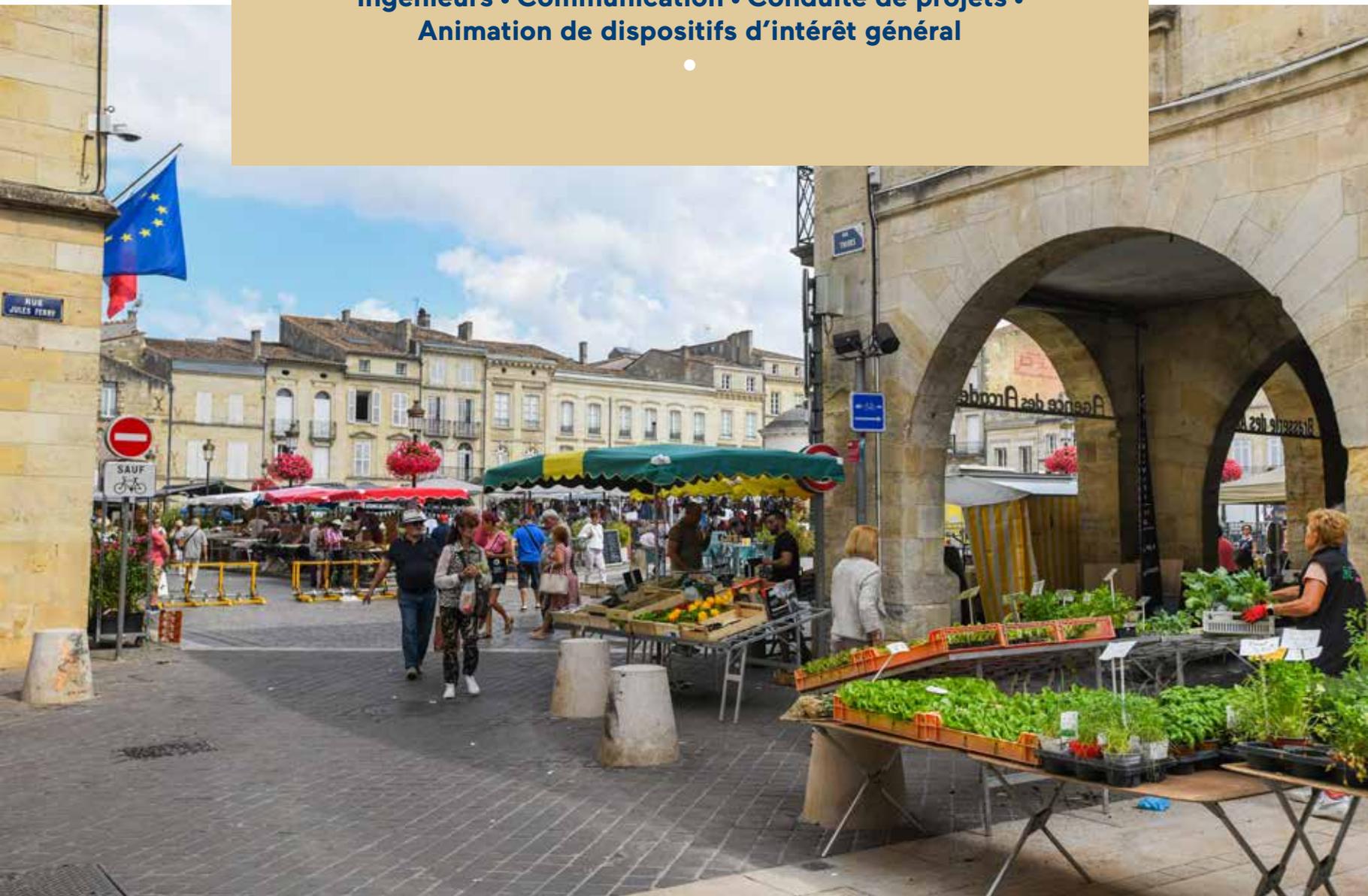
- ▶ gestion de relogement provisoire, temporaire et définitif
- ▶ accompagnement social des personnes



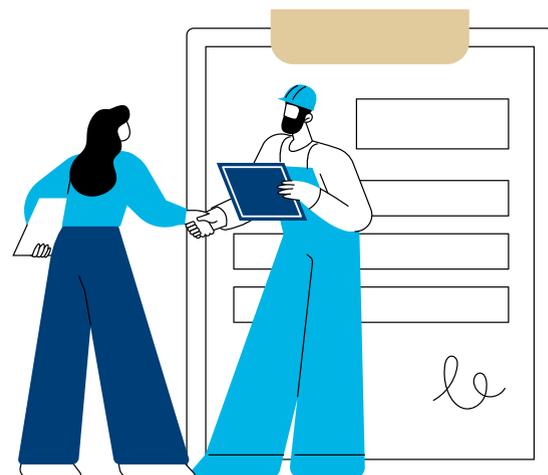
Une équipe pluridisciplinaire et engagée !

Au sein de notre équipe, nous disposons de compétences multiples et complémentaires.

•
Urbanistes • Architectes • Maîtrise d'ouvrage d'opérations de restauration immobilière et d'aménagements en centre ancien • Juristes et commercialisateur • Contrôleur de Gestion • Conseillère en économie sociale et familiale • Ingénieurs • Communication • Conduite de projets • Animation de dispositifs d'intérêt général
•



Un ancrage territorial durable



Centre ancien de Bordeaux

Depuis 2002, un centre ancien habité, animé et confortable avec plus de 7 500 logements réhabilités dont 1 000 nouveaux logements sociaux publics et privés et 200 immeubles en DUP ORI.

DURÉE

3 concessions

- ▶ 2002-2014
- ▶ 2014-2022
- ▶ 2022-2025

BUDGET

- ▶ 73 M€ (2002-2014)
- ▶ 57 M€ (2014-2022)
- ▶ 27,7 M€ (2022-2025)

344 HA

41 500 LOGEMENTS

PRQAD DE 2011 À 2025

- ▶ Veille et encadrement du marché immobilier privé (examen de 340 immeubles en 2023).
- ▶ 102 logements à recycler pour produire une offre résidentielle nouvelle.
- ▶ 594 logements en DUP ORI et poursuite de l'animation et de la gestion des DUP ORI en cours.
- ▶ Mission de relogement provisoire et définitif.
- ▶ Poursuite et développement des efforts en matière de confort urbain.

3 OPÉRATIONS PROGRAMMÉES POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ADOSSÉES & 1 PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Libourne

Des objectifs ambitieux pour favoriser la réhabilitation de l'habitat, produire une offre locative sociale nouvelle et renforcer le parcours marchand.

DURÉE

10 ans
▶ 2021-2031

BUDGET

▶ 13,5 M€

94 HA

ACTION CŒUR DE VILLE

- ▶ Veille et encadrement du marché immobilier privé.
- ▶ 300 logements à réhabiliter dans le cadre d'un accompagnement public dont :
 - 25 immeubles à recycler : 5000 m², 75 logements.
 - 40 immeubles en DUP ORI soit 100 logements.
 - Développement de l'offre commerciale : 500 m² cellules.
 - Espaces publics.
 - 1 OPAH RU de 5 ans avec 1 objectif de 150 propriétaires aidés.

Castillon-la-Bataille

Un projet urbain d'ensemble spatialisé et priorisé qui repose sur 4 enjeux majeurs de revitalisation : la ville habitée, la ville accueillante, la ville active et la ville en commun.

DURÉE

10 ans
▶ 2022-2032

BUDGET

▶ 16,4 M€

40 HA

PETITES VILLES DE DEMAIN

- ▶ Veille et encadrement du marché immobilier privé.
- ▶ 31 logements neufs ou réhabilités : 17 en accession sociale, 10 en locatif privé et 4 en locatif social.
- ▶ 9 immeubles en DUP ORI.
- ▶ 1 OPAH RU de 5 ans avec 1 objectif de 35 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs aidés.
- ▶ 600 m² de locaux d'activités à aménager et 1 pôle touristique à créer.
- ▶ 28 000 m² d'espaces publics à réaménager, à créer.

La Réole

Étude plan d'action sur l'habitat dans le centre ancien.

Sainte-Eulalie

Étude pré-opérationnelle projet de renouvellement et traitement des copropriétés.

2006-2015

Convention Publique d'Aménagement

- Programme de renouvellement urbain, aménagement des espaces publics, traitement des copropriétés dégradées, accompagnement social et relogement.

Cenon

Étude pré-opérationnelle OPAH de la copropriété du parc Palmer.

Saint-Sernin à Toulouse

Étude de requalification du quartier.

Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île

Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU-ORI et étude à visée opérationnelle de requalification urbaine.

PIG métropolitain

2013-2018

- OPAH RU/Opération de Restauration Immobilière à Lormont.

2011-2016

- OPAH RU/Hôtels Meublés à Bordeaux.

2017-2023

- OPAH RU/Copropriétés Dégradées à Bordeaux.

2013-2018 et 2019-2024

- PIG métropolitain.

Nous travaillons ensemble

Nos partenaires, financeurs, maîtres
d'ouvrage, institutionnels, associations
et acteurs de l'économie sociale
et solidaire



101, cours Victor Hugo
CS 91234 - 33074 Bordeaux

T. 05 56 50 20 10
incite@incite-bordeaux.fr

incite-bordeaux.fr



Crédit photos : Alban Gilbert Photographe. Septembre 2024. Création graphique : ■ AGENCE THE KUB