

Créateur de valeur
urbaine • sociale • économique • environnementale



in **scité**

BORDEAUX • MÉTROPOLÉ • TERRITOIRES



Habiter Dynamiser Aménager

inCité est un opérateur immobilier ensemblier dont le siège est à Bordeaux. Notre action, alignée avec notre statut d'entreprise publique locale, est animée par l'intérêt général et l'utilité sociale. Créateur de valeur urbaine, sociale, économique et environnementale sur les territoires, nos champs d'intervention sont multiples et se situent à différentes échelles, à l'instar des enjeux que rencontrent les villes et des projets des collectivités pour ces dernières.

inCité met en œuvre des politiques publiques sous l'impulsion et la maîtrise des collectivités locales et de l'État, portant ensemble l'ambition d'une urbanité que toutes et tous peuvent vivre et habiter des quartiers vivants dans des logements de qualité.

Pour cela, **inCité réunit 3 grands pôles**, fruits de son évolution depuis sa création en 1957. Ces pôles ont enrichi au fil du temps notre positionnement et structuré les expertises de notre équipe pluridisciplinaire.

Chiffres clés 2024



2000 logements



14 587 m² de
locaux d'activités



21 000 K € de
chiffres d'affaires



380 K €
de résultats



306 000 €
de capital



70 collaborateurs
Quentin Bertrand,
directeur général



Équipe



inCité a mis en mots
sa raison d'être pour exprimer
son utilité sociale.

» Réparer, révéler, animer
et transmettre nos villes
pour mieux vivre ensemble
et ouvrir de nouveaux
horizons. »

Une manière d'incarner **notre vision**
d'une ville partagée, vivante, inclusive,
ouverte, durable, fière de son histoire et
source d'avenirs – une ville propice à la
cohésion sociale et porteuse d'horizons
communs.

Ce travail collectif, basé sur un
socle de valeurs partagées, s'inscrit
dans la démarche RSE exigeante et
engageante que nous poursuivons,
affirmant notre posture d'acteur territo-
rialement responsable.



Un opérateur immobilier ensemblier **engagé**



• Depuis ses origines, inCité développe **une approche intégrée de la fabrique urbaine** : habitat, commerces et services de proximité, espaces publics, lien social, équipements, qualité résidentielle. Par sa posture d'investisseur gestionnaire, elle inscrit son action dans le temps long sur les territoires.

Ce grand angle et cet engagement durable obligent à réfléchir et à agir en conscience des interdépendances entre les dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles. Ils imposent de prendre en compte les enjeux très divers et les liens de différentes natures entre les acteurs concernés.

Avec un fil rouge, celui de :

- composer avec l'existant humain, bâti comme paysager,
- nouer des liens fertiles entre le passé et l'avenir dans le respect de l'identité des lieux,
- articuler les différents espaces urbains, patrimoniaux ou ordinaires en anticipant les défis de demain.

Au service des politiques publiques

- inCité est **une entreprise publique locale** qui met ses compétences au service d'une vision et d'une ambition portées par les collectivités.

Nous nous présentons comme une **boîte à outils multi-expertises** qu'elles peuvent s'approprier pour agir avec agilité. Nous sommes en mesure d'appréhender et de croiser la pluralité des politiques publiques concernées comme de déployer une lecture fine des opportunités sur le territoire d'action.

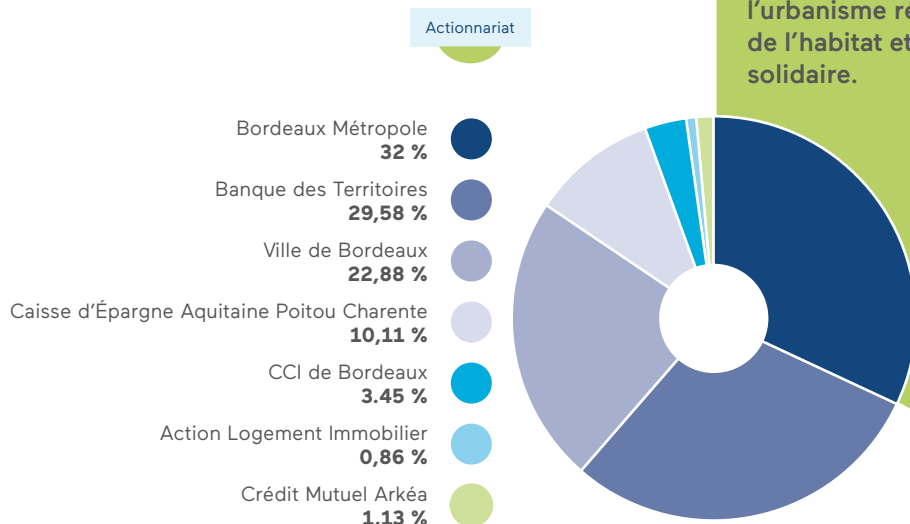
- Son statut de **société d'économie mixte** induit pour inCité une gouvernance majoritairement publique associant collectivités locales, partenaires économiques et financiers publics et privés.

Cette hybridation nous place à l'interface des mondes conjuguant valeurs du public avec le bien commun au cœur, et souplesse d'action d'une structure présentant une obligation de résultat.

- **Ancrée dans le territoire**, inCité est en lien avec l'écosystème institutionnel et économique local. Cette proximité amène une compréhension des jeux d'acteurs, une connaissance du contexte et facilite le présentiel pour les missions et projets confiés. Notre regard est celui d'un opérateur né et exerçant en territoire.



Un Conseil d'administration composé de 11 administrateurs et d'un 1 censeur, présidé 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.





3 pôles métiers complémentaires



Bailleur social Bordeaux

Historiquement, inCité a participé, dès sa création, à une dynamique de production de logements, affirmant ainsi sa vocation première de gestionnaire de patrimoine locatif résidentiel.

- Nous avons su concilier l'entretien, la maintenance et l'amélioration d'un parc de 1 200 logements construits dans les années 1970 et 1990 avec une offre de nouvelles résidences notamment en centre ancien. Aujourd'hui, ce sont près de **2 000 logements** qui sont gérés au sein d'une **trentaine de résidences**, principalement situées à Bordeaux, et dans une moindre mesure sur la rive droite de la métropole, à Lormont et Cenon.

Dans un souci constant d'équité et d'inclusion, nous veillons à proposer des niveaux de loyers volontairement très accessibles, garants de notre engagement social.

- Notre offre s'est également enrichie ces dernières années de **programmes mixtes** intégrant des locaux d'activités, conçus pour répondre aux besoins en services de proximité des habitants.

- Ces activités de gestion du patrimoine comme de relation avec les locataires façonnent notre manière d'appréhender de manière durable la fabrique urbaine. Elles irriguent nos autres pôles métiers, nourrissant nos pratiques professionnelles par notre expérience vécue des cycles de vie de l'habitat, de la relation habitant et de l'accompagnement social.



La résidence Arc-en-ciel s'ouvre sur le quartier du Grand Parc à Bordeaux où inCité gère près de 1200 logements

Production de logement social et réhabilitation d'une opération complexe • atelier de plantation d'essences entre voisins pour végétaliser la cour commune
- Rue des Faures Bordeaux



Un savoir-faire dans les centres anciens

Nous produisons une offre adaptée et innovante en locatif social et en accession de grande qualité, issue de l'association de notre activité d'acteur du logement social à celle d'aménageur. Cette programmation et conception d'immeubles ou d'îlots résidentiels est menée directement par inCité ou en mobilisant d'autres bailleurs.



Visite de chantier ouverte au public, place Lafargue/rue des Ayres, à Bordeaux, à la découverte du projet de réhabilitation qui a permis la création de 8 nouveaux logements sociaux ainsi que la rénovation d'un local d'activités, gérés par inCité.



Développement de l'économie de proximité

Bordeaux • Bordeaux Métropole

L'activité de développement et gestion d'actifs dédiés à l'économie de proximité s'est élargie et intensifiée dès 2020, à la faveur du rôle de foncière sur l'ensemble du périmètre métropolitain confié à inCité par Bordeaux Métropole.

- Dans ce cadre, nous investissons dans des **actifs immobiliers à vocation économique**, que nous gérons au service des dynamiques locales. Notre portefeuille compte aujourd'hui plus de **90 locaux**, proposés à des loyers maîtrisés afin de favoriser l'implantation de commerçants, d'artisans, d'acteurs de services de proximité ainsi que de structures relevant de l'Économie Sociale et Solidaire.

- Notre objectif est le **doublage de ce parc d'ici 2030**, en réponse à une demande croissante des communes, soucieuses de soutenir la vitalité de leurs villes et leurs quartiers. En effet, la pression foncière constitue un frein majeur à l'installation d'activités économiques, tandis que les habitudes de consommation évoluent vers une exigence accrue de qualité et de diversité dans l'offre de proximité.

- Nous agissons en tant qu'**investisseur gestionnaire d'actifs** comme en **conseil et en appui aux collectivités**. Forts des compétences d'une direction dédiée, nous intervenons à leurs côtés à toutes les étapes de la structuration de leur développement économique, depuis la définition de leur stratégie territoriale jusqu'au portage immobilier incluant la réalisation des travaux nécessaires.

66 rue du Pas-saint-Georges à Bordeaux, la fromagerie Deruelle installée par inCité



Compétences

- **Conseil et programmation immobilière**
- **Investisseur et maître d'ouvrage**
- **Animation de réseaux et communication**
- **Commercialisation**
- **Gestionnaire d'actifs** immobiliers professionnels et commerciaux
- **Gestion locative et patrimoniale**

À l'horizon de fin 2025, plus de 40 cellules artisanales, aux configurations variées en termes de surfaces et d'usages, seront réceptionnées, représentant un total de + de 6 000 m² répartis sur quatre opérations situées notamment sur les communes de Bruges, du Haillan et de Bordeaux (Cardinal Richard et Brazza).

Quai 54, quartier Brazza – Bordeaux



Un projet démonstrateur dans le quartier Terrefort à Bruges

Missionnée par Bordeaux Métropole dans le cadre du projet AIRE déployé par La Fab, inCité a acquis en décembre 2024 auprès de Demathieu Bard Immobilier, un immeuble de 1 042 m² composé de 2 ateliers, 4 bureaux et 12 places de stationnement. En associant espaces de travail tertiaire et locaux d'activités, cette opération illustre de manière exemplaire notre ambition de promouvoir une nouvelle génération de lieux économiques, flexibles et évolutifs, capables d'accueillir une multiplicité d'usages.

Village artisanal des 5 Chemins au Haillan





Renouvellement urbain et amélioration du bâti

Bordeaux • Bordeaux Métropole • Territoires

Depuis 2002, inCité est chargée de la requalification du centre-ville de Bordeaux, une mission stratégique articulant aménagement urbain et animation des dispositifs d'amélioration de l'habitat dans une logique partenariale.

- Cette expérience de près de 25 ans nous confère un recul précieux sur les impacts sociaux, environnementaux et économiques de l'action et a permis d'affiner nos méthodes d'intervention, en réponse aux changements des modes de vie, aux préoccupations environnementales croissantes, et aux évolutions des cadres réglementaire et financier.

- Cette expertise d'**aménageur de centres anciens en renouvellement urbain**, dont inCité est précurseur, est reconnue sur le plan national et inspire bien au-delà du territoire aquitain. Elle s'est incarnée à Bordeaux, Sainte-Eulalie, Lormont et plus récemment à Libourne et Castillon-la-Bataille avec des **concessions d'aménagement** confiées par les collectivités à inCité, visant à transformer des espaces délaissés en lieux de vie dynamiques. Avec ces opérations, nous déployons une action globale sur les centres anciens engageant une mise en mouvement du territoire dans son ensemble.

En somme, il s'agit de « Réparer la ville avec la ville et ses habitants » : dans une démarche d'économie circulaire, produire une offre de logement diversifiée (locative libre et sociale ou en accession adaptée) et innovante, résorber l'habitat indigne et insalubre, revitaliser le tissu commercial et les services mais aussi réinventer les espaces publics et les équipements de proximité. Portées par des méthodes de réhabilitation ambitieuses et rigoureuses tant au niveau patrimonial et architectural qu'au niveau environnemental, ces interventions permettent de redonner envie d'habiter les centres anciens.

En parallèle de ces projets multi-dimensionnels, nous menons des missions plus ciblées : **études pré-opérationnelles, assistance à maîtrise d'ouvrage...** Autant de prestations qui offrent aux collectivités un cadre d'analyse contextualisé, facilitant le passage à l'opérationnel et stimulant les dynamiques locales.

Dans tous les cas, nous mobilisons notre **palette d'outils et de savoir-faire** au service du projet urbain. Notre approche combine de façon raisonnée incitation et coercition, deux leviers complémentaires pour faire bouger les lignes et générer des résultats tangibles.

Pour chaque projet, la direction de l'aménagement d'inCité constitue une **équipe dédiée**, associant des expertises complémentaires autour de valeurs partagées. Le cas échéant, nous collaborons avec des opérateurs immobiliers, tout en veillant à préserver les ambitions du projet.



Le Renouveau de Castillon-la-Bataille



Recomposition des espaces publics et du bâti • Place Molinié - Bordeaux



Visite de chantier Cœur de Bastide • Place Abel Surchamp - Libourne



Rue Gambetta - Libourne

Compétences

- **Conseiller et encadrer** : veille foncière, repérage d'habitat indigne...
- **Inciter et animer** : gestion d'opérations d'amélioration de l'habitat, implantation d'activités de proximité...
- **Contraindre** : déclarations d'utilité publique, opérations de restauration immobilière...
- **Intervenir sur l'immobilier** : gestion de biens dégradés, réhabilitation et rénovation, recyclage foncier...
- **Aménager l'espace public** : programmation concertation, maîtrise d'ouvrage
- **Accompagner les occupants** : relogement, accompagnement social

Faire avec et pour les collectivités

inCité est un **véritable allié** pour les collectivités et un **partenaire de confiance** pour toutes celles et ceux avec qui la Sem coopère. Nous développons pour chacune de nos interventions quel qu'en soit le périmètre, une **approche sur-mesure** loin de solutions hors sol stéréotypées, tout en veillant à une **économie de projet** en phase avec les contraintes financières de plus en plus prégnantes.

Notre mode d'action se structure autour de la mise en œuvre d'une **vision stratégique** au service du collectif, d'un **dialogue partenarial** avec tous les acteurs concernés et d'une **gestion de long terme** sur l'ensemble des volets du projet. Les missions sont menées de manière sécurisée et maîtrisée dans une perspective d'expertises partagées avec les collectivités.



Conférence des partenaires – Castillon-La-Bataille

Première pierre et visite du 24-26 rue Planterose – Bordeaux, février 2025



Nos atouts

- Une **écoute active** des attentes et spécificités de chaque territoire
- Un **ancrage local** favorisant la compréhension des acteurs et des dynamiques locales et régionales
- Une **compréhension des enjeux** des collectivités, prenant appui sur l'expérience et notre statut d'économie mixte
- Une **capacité d'analyse approfondie** pour des réponses ciblées et adaptées
- Un juste **équilibre entre hauteur de vue et pragmatisme**, grâce à des méthodes éprouvées
- Une **maîtrise opérationnelle** des différents volets d'une ingénierie complexe en matière d'habitat avec une veille juridique et technique actualisée
- Une **approche participative** pour embarquer les parties prenantes et assurer la lisibilité de l'avancée des projets
- Des **interlocuteurs référents** garants d'un lien de proximité et de transversalités entre les pôles métiers
- Des **partenaires expérimentés** pour enrichir ou compléter les expertises mobilisées
- Une **attention à la temporalité** afin de conjuguer démonstrateur rapidement présentables et impératif du temps long
- Une capacité à conjuguer **figures imposées et figures innovantes**, en réponse aux besoins émergents
- La **mise en valeur des collectivités et acteurs** impliqués.



incité

BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

Contact
101 cours Victor Hugo
33000 Bordeaux
05 56 50 20 10
incite@incite-bordeaux.fr



incite-bordeaux.fr



@inCité Bordeaux Métropole Territoires



@incitebx_metropole_territoires