

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 5 avril 2004
(convocation du 22 mars 2004)**

Aujourd'hui Lundi Cinq Avril Deux Mil Quatre à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. BOBET Patrick, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CANIVENC René, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FELTESSE Vincent, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOCCHIO Claude, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. FAYET Guy, M. FLORIAN Nicolas, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BELIN à M. GUICHOUX (<i>à partir de 11 h 20</i>)	M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. BRANA Pierre à Mlle. COUTANCEAU Emilie	M. JAULT Daniel à M. RESPAUD Jacques
M. BOBET à M. MANSENCAL (<i>jusqu'à 11 h 20</i>)	M. JUNCA à Mme JORDA-DEDIEU (<i>à partir de 11 h 00</i>)
M. BRON à Mme Walryck (<i>jusqu'à 11 h 15</i>)	Mme LACUEY Conchita à M. DAVID Jean-Louis
Mme BRUNET à Mme DARCHE (<i>jusqu'à 11 h 15</i>)	Mme LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel
Mme CASTANET à M. BOCCHIO (<i>jusqu'à 10 h 15</i>)	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
M. DELAUX à M. DUCASSOU (<i>jusqu'à 11 h 15</i>)	M. MILLET Thierry à M. BELLOC Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues	M. MOULINIER à M. GUILLEMOTEAU
Mme FAYET Véronique à Mme TOUTON Elisabeth	M. NEUVILLE Michel à M. REBIERE André
Mme CHARBIT-BONNATERRE à M. BAUDRY	M. REDON Michel à M. MERCIER Michel
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude	M. TAVART Jean-Michel à M. BELIN Bernard
Mme DELAUNAY Michèle à Mme KEISER	M. TOUZEAU à M. TURON (<i>à partir de 11 h 40</i>)
M. DUTIL Silvère à M. GOURGUES Jean-Pierre	
Mme FAORO Michèle à M. MONCASSIN Alain	
M. FERILLOT Michel à M. ANZIANI Alain	

LA SEANCE EST OUVERTE

Résiliation des baux emphytéotiques des résidences "Le Lac" et "des Bastides" passés avec In'Cité - Cession concomitante des immeubles par la Communauté Urbaine de Bordeaux respectivement à la SA d'HLM "DOMOFRANCE" et à la SA d'HLM "COLIGNY" - Utilisation du produit de la cession pour abonder les crédits destinés à financer l'action 211.1 du contrat d'agglomération visant à mettre en valeur le Centre Historique de l'Agglomération - Avenant au contrat d'agglomération - Décision modificative n°1 - Décisions - Autorisation - Adoption -

Madame TOUTON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par convention publique d'aménagement en date du 25 juillet 2002, la Société d'Economie Mixte IN'CITE, anciennement dénommée SBUC, s'est vue confier par la Ville de Bordeaux la mise en œuvre du volet habitat de l'opération de réhabilitation du Centre ancien, opération retenue dans le cadre du contrat d'agglomération sous l'action 211.1 « Mise en valeur du Centre Historique d'agglomération ».

Dans la perspective de la réalisation de ce projet d'intérêt communautaire, il est apparu opportun que ladite société d'économie mixte puisse recentrer ses capacités financières dans cette opération de réhabilitation en se dégageant de ses obligations de simple gestion qu'elle assumait jusqu'alors dans les résidences qu'elle administrait sur le territoire de la Ville de Bordeaux.

Dans ce but, la Ville de Bordeaux a décidé, par délibération du 16 décembre 2002, de procéder à la résiliation anticipée des baux emphytéotiques qu'elle avait passés avec la SBUC pour la Cité de la Benaugé et pour la Cité Léo Saignat avec revente immédiate par la Ville des deux cités respectivement à la Société d'HLM «COLIGNY» et à la Société «DOMOFRANCE», l'objectif étant d'utiliser le produit retiré de ces cessions (7.885.778 €) pour financer des interventions entrant dans le cadre de la requalification du centre ancien de Bordeaux. Ce montage est aujourd'hui finalisé et des actions ont, d'ores et déjà, été engagées.

Or, il se trouve que l'Etablissement Public Communautaire a, pour ce qui le concerne, également donné à bail emphytéotique deux résidences à usage d'habitat locatif groupé :

- La Résidence « Le Lac » sise, avenue de Laroque à Bordeaux, d'une superficie de 12.563 m², cadastrée TC 39, aux termes d'un bail emphytéotique établi en l'étude de Maître Chambrière le 10 juillet 1975, pour une durée de 70 ans, passé initialement avec la SAEMICO, aux droits de laquelle est venue, par la suite, se substituer la SBUC aux termes d'une opération de fusion-absorption.
- La Résidence « des Bastides », sur un terrain de 14.111 m², cadastré AR90, 108, 109, 111, 112 et 113, par bail emphytéotique avec la SBUC, en date du 18 juillet 1978, pour une durée de 70 ans.

Le montage judicieux mis en œuvre par la Ville de Bordeaux pourrait être réitéré par la Communauté Urbaine pour parfaire le redéploiement des activités de la Société IN'CITE avec le même objectif de revente concomitante du patrimoine concerné et d'utilisation du produit de cession pour abonder, pratiquement à la même hauteur que la participation financière de la Ville de Bordeaux, la contribution de notre Etablissement Public à l'opération de requalification du centre historique.

Il convient, en effet, de rappeler que la contribution de la Communauté est prévue au contrat d'agglomération pour 5.174.000 € dont 2.134.000 € au titre du volet « restructuration immobilière » et 3.040.000 € au titre du volet « cadre de vie et espaces publics » du contrat d'agglomération (action 211.1). Des conventions particulières vous ont, d'ailleurs, été soumises pour notamment en fixer les modalités de règlement, documents que vous avez approuvés lors de la séance du Conseil de Communauté du 20 février dernier.

L'engagement supplémentaire de la Communauté mais aussi celui de la Ville de Bordeaux seraient formalisés dans le cadre d'une convention valant avenant au contrat d'agglomération, convention associant, également, en la circonstance, la société IN'CITE.

La ressource qui serait issue de la vente du patrimoine d'IN'CITE offre la possibilité :

- de réaliser un programme d'actions dans le centre ancien plus ambitieux que celui initialement prévu avec des interventions sur le foncier et sur les espaces publics liés aux opérations de réhabilitation d'immeubles ou d'îlots assistées ou conduite par IN'CITE,
- tout en évitant que son l'incidence ne pèse sur le programme pluriannuel des investissements communautaires.

La réalisation par la Communauté Urbaine de la vente des deux résidences concernées suppose, cependant, qu'elle résilie au préalable, par accord amiable, les deux baux emphytéotiques sous condition de versement à IN'CITE d'une indemnité pour tenir compte de la rupture des baux avant complet amortissement de ses investissements, la jurisprudence reconnaissant plusieurs modes d'estimation de cette indemnité :

- le montant du capital restant dû sur les emprunts contractés pour assurer le financement des résidences à la date de la présente délibération, solution proposée par les services fiscaux ;
- la valeur nette comptable inscrite au bilan des deux opérations, solution proposée par IN'CITE ;
- la détermination d'une indemnisation calculée en fonction de la durée des baux restant à courir, méthode habituellement retenue.

C'est ainsi que la solution de la Direction des Services Fiscaux, reposant sur le capital restant dû des emprunts, aboutit à retenir pour les deux résidences une indemnité globale de 1.461.240,44 €, à savoir, 413.704,61 € pour la résidence « Le Lac » et 1.047.535,83 € pour la résidence « des Bastides », sur la base des C.R.D. arrêtés à la date du 31.12.2003.

La valeur nette comptable souhaitée par IN'CITE ressort, quant à elle, à 4.070.296 € pour les deux résidences (2.081.432 € pour la résidence « Le Lac » et 1.988.864 € pour la résidence « des Bastides »). Cette valeur comptable est très supérieure à la valeur des Services Fiscaux pour deux raisons essentielles.

- Pour la résidence « Le Lac », la SBUC, lors de la reprise de la SAEMICO en 1996, à la demande de la Communauté Urbaine, a dû procéder au remboursement anticipé d'un emprunt contracté auprès du Crédit Foncier de France pour partie sur ses fonds propres et pour partie au moyen d'un nouvel emprunt.
- Pour la résidence « des Bastides », il s'agit d'une opération qui a fait l'objet d'un investissement important en 1997 puisque le centre commercial a été totalement reconstruit, le montant de l'opération s'étant élevé à 1.743.655 € également financé pour partie sur fonds propres.

Enfin, si les conditions habituelles de résiliation d'un bail emphytéotique étaient calculées sur la durée restant à courir, soit sur 40 ans environ, l'indemnité de résiliation atteindrait un chiffre beaucoup plus élevé : 4.500.000 € pour la résidence « Le Lac » et 2.190.000 € pour la résidence « des Bastides », soit un total de 6.690.000 €.

Dans ces conditions, l'indemnisation sollicitée par IN'CITE à hauteur de 4.070.296 € (valeur décembre 2003) peut être finalement admise comme représentant la juste indemnisation de la résiliation anticipée des deux baux emphytéotiques, tenant compte notamment des investissements supplémentaires réalisés par la Société d'Economie Mixte et des conditions dans lesquelles elle a été notamment amenée à recapitaliser, sur ses fonds propres, le programme du Lac lors de la reprise de la SAEMICO.

Doit, toutefois, être défalqué du montant de l'indemnisation le capital restant dû sur les contrats d'emprunts affectés au financement des résidences, dans la mesure où il est prévu que ces contrats soient repris par les sociétés acquérantes et que, dans ce cadre, le capital (413.704,61 € pour la résidence « Le Lac » et 1.047.535,83 € pour la résidence « des Bastides ») soit déduit du prix d'acquisition à acquitter à la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Par ailleurs, au résultat d'une consultation lancée par IN'CITE, en vue d'obtenir la meilleure offre de reprise de son patrimoine, il est ressorti que

- la résidence « Le Lac » pourrait être cédée à « DOMOFRANCE » au prix de 8.000.000 €,
- la résidence « des Bastides » pourrait être cédée à la Société d'HLM « COLIGNY » au prix de 4.000.000 €,

étant précisé que les estimations domaniales produites s'établissent respectivement à 8.700.000 € et 3.650.000 €.

Cette cession ne modifie en rien la destination de ces immeubles, qui conservent naturellement leur vocation sociale.

Aux termes de cette opération de cession, la Communauté Urbaine se verrait donc créditée d'une recette nouvelle nette disponible de 7.869.704 € qui serait utilisée comme suit :

- **3.069.704 €** versés à IN'CITE pour la réalisation d'actions d'aménagement visant à mettre en valeur le Centre Historique sur le fondement de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme lequel dispose dans son dernier alinéa que « *l'opération d'aménagement pourra bénéficier, avec l'accord de la collectivité contractante, de subventions versées par d'autres collectivités territoriales en vue de financer les actions d'aménagement public...* »
- **4.800.000 €** affectés à la requalification et à l'aménagement d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage communautaire liés à l'opération.

Aussi, au regard de l'intérêt présenté par le montage décrit ci-dessus, il vous est proposé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis de bien vouloir :

DECIDER :

- de traiter à l'amiable avec IN'CITE la résiliation des baux emphytéotiques des 10 juillet 1975 et 18 juillet 1978 relatifs respectivement à la Résidence « Le Lac » et à la Résidence « des Bastides » moyennant le versement d'une indemnité globale nette de 2.609.055,56 € (valeur 31/12/2003) détaillée comme suit :

Résidence « Le Lac »

Valeur nette comptable : 1.988.864,00 €

A déduire C.R.D au 31/12/2003 sur emprunts repris par l'acquéreur: 413.704,61 €

Indemnité nette : 1.575.159,39 €

Résidence « des Bastides »

Valeur nette comptable : 2.081.432,00 €

A déduire C.R.D au 31/12/2003 sur emprunts repris par l'acquéreur: 1.047.535,83 €
Indemnité nette : 1.033.896,17 €

- de procéder à la cession concomitante des deux résidences « Le Lac » et « des Bastides » qui conserveront leur vocation sociale aux conditions suivantes :
 - * la résidence « Le Lac » en faveur de la société « DOMOFRANCE » au prix de 8.000.000 € moins le CRD des emprunts au 31/12/2003, soit un prix net de **7.586.295,39 €**
 - * la résidence « des Bastides » en faveur de la Société « COLIGNY » au prix de 4.000.000 € moins le CRD des emprunts au 31/12/2003, soit un prix net de **2.952.464,17 €**
- d'affecter, nette des frais de montage (frais actes et autres frais divers) et comme détaillée ci-après, la ressource obtenue de cette opération, soit 7.869.704 €, pour abonder la contribution de la Communauté Urbaine actuellement prévue au contrat d'agglomération pour la réalisation de l'action 211.1 relative à la mise en valeur de centre historique d'agglomération et ce, pratiquement à même hauteur que la participation financière de la Ville de Bordeaux dans cette même opération :
 - **3.069.704 €** versés sous forme de subvention à IN'CITE pour la réalisation d'actions d'aménagement visant à mettre en valeur le Centre Historique sur le fondement de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
 - **4.800.000 €** affectés à la requalification et à l'aménagement d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage communautaire liés à l'opération.

ADOPTER la décision modificative n° 1 de l'exercice 2004, jointe en annexe et faisant partie intégrante de la présente délibération, destinée à ouvrir les autorisations budgétaires nécessaires pour :

- acquitter l'indemnité revenant à IN'CITE,
- enregistrer le produit de la cession,
- permettre l'entrée puis la sortie du patrimoine communautaire des immeubles vendus,
- affecter la ressource disponible à des actions relevant de l'action 211.1 du contrat d'agglomération au profit du centre ancien de Bordeaux comme indiqué ci-dessus.

AUTORISER Monsieur le Président

- à signer avec la Société IN'CITE et les deux Sociétés d'HLM « DOMOFRANCE » et « COLIGNY » les conventions et actes de résiliation et de cession et, de manière générale, tous documents visant à concrétiser cette opération ;

- à signer la convention valant avenant au contrat d'agglomération à intervenir entre la Communauté Urbaine et la Ville de Bordeaux et associant, en la circonstance, la Société IN CITE, aux termes de laquelle les parties s'engagent notamment à affecter à l'action 211.1 « mise en valeur du centre historique d'agglomération » du contrat d'agglomération les recettes nettes obtenues des cessions de patrimoine décrites ci-dessus.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 5 avril 2004,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
20 AVRIL 2004**

M. VÉRONIQUE FAYET

