



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 17 mars 2017

N° 2017-178

Convocation du 10 mars 2017

Aujourd'hui vendredi 17 mars 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Maribel BERNARD
Mme Elisabeth TOUTON à M. Pierre LOTHaire
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Brigitte COLLET
M. Marik FETOUEH à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Anne WALRYCK
M. Jean-Pierre GUYOMARCH à M. Erick AOUIZERATE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h22
M. Arnaud DELLU à M. Serge TOURNERIE à partir de 10h30
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h50
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL à partir de 11h15
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 10h45
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h15
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h20
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h15
M. Nicolas BRUGERE à M. Daniel HICKEL à partir de 10h30
Mme Emmanuelle CUNY à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h48
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h53
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h45
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h40
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h45
Mme Emile MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck JOANDET à partir de 12h40, M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 17 mars 2017 Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	Délibération N° 2017-178
--	---	---

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Bordeaux - Résorption de l'habitat insalubre - Lancement d'une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) dite loi Vivien - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'immeuble situé au 31 rue Moulinié à Bordeaux (cadastré DT 148) a fait l'objet d'un signalement par ses locataires auprès du service santé environnement et de procédures depuis 2004 afin de remédier aux désordres observés sur le bâti. Malgré les aides incitatives proposées dans le cadre du *Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)* de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Bordeaux, le propriétaire n'a pas entrepris de travaux, entraînant une dégradation lourde du bien.

Ainsi, le 15 mars 2016, un arrêté d'insalubrité irrémédiable a été pris par le préfet de Région. L'immeuble est aujourd'hui fermé et entièrement vacant, jugé trop dégradé et dangereux pour ses occupants. Il s'agit d'un immeuble en R+2, d'une emprise de 72 m², composé de 3 appartements, d'une cave et d'un grenier.

Contexte général de l'opération au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux

Depuis 2002, une convention publique d'aménagement (devenue concession d'aménagement en 2014) a été confiée par la ville de Bordeaux à In Cité pour mettre en œuvre de manière opérationnelle le volet habitat du projet urbain [Re]Centres.

Afin de maintenir la qualité du parc de logements existants sur le centre de bordeaux au regard des grands projets métropolitains, et d'enrayer des mécanismes de « banalisation de l'habitat indigne » aux conséquences graves sur la santé et le cadre de vie des habitants, la Métropole et la ville de Bordeaux ont placé la lutte contre l'habitat indigne comme une priorité majeure de la requalification immobilière du centre historique de Bordeaux.

Preuve en est la mobilisation de moyens importants dans le cadre de la concession d'aménagement et du PNRQAD. En particulier, la mise en œuvre des Déclarations d'utilité publique (DUP) pour expropriation, prévues dans le traité de concession, doit permettre la remise sur le marché de logements fortement dégradés et non décents.

Historique du dossier amenant à l'intervention coercitive de la puissance publique

Les premières visites de l'immeuble ont été effectuées en septembre 2004, par le service santé environnement de Bordeaux Métropole, suite à un signalement des locataires.

En octobre 2004, vu les désordres constatés, une procédure d'interdiction définitive d'habiter les lieux est engagée. Il est demandé au propriétaire de ne pas relouer les logements en l'état au départ des locataires. Le propriétaire est également informé de la possibilité de financements d'aides aux travaux dans le cadre du programme animé de l'OPAH de Bordeaux. Aucune négociation entreprise avec le propriétaire n'a pu aboutir.

En mars 2005, un arrêté d'interdiction temporaire d'habiter est pris par le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine dans l'attente de la réalisation des travaux avec obligation de reloger les locataires dans un délai d'un an.

En février 2008, le propriétaire sollicite directement Soliha pour une étude de faisabilité : ainsi, un descriptif des travaux à réaliser et une estimation des coûts ont été définis. L'opérateur a rendu son étude sans aucune rétribution et sans suite donnée au projet.

En novembre 2014, suite à un signalement du service social de secteur, le service santé environnement constate que l'immeuble est toujours occupé et qu'il n'y a pas de travaux entrepris.

Le service santé environnement saisit alors le Pôle habitat indigne du Département. Soliha est à nouveau mandaté pour une évaluation des coûts de travaux de réhabilitation de l'immeuble.

En juin 2015, le service santé environnement met à nouveau en demeure le propriétaire de réaliser les travaux. En mars 2016, le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) rend un avis favorable à l'unanimité sur la réalité des clauses d'insalubrité de l'immeuble et l'impossibilité d'y remédier. L'immeuble est déclaré insalubre à titre irrémédiable par arrêté préfectoral en date du 15 mars 2016.

Le 3 novembre 2016, l'immeuble, vide de toute occupation, a été fermé à l'aide d'une porte métallique par les services de la ville de Bordeaux. Les locataires ont en effet été relogés l'un à l'hôtel, le second dans un foyer ADOMA. Cette responsabilité incombe au propriétaire, les frais seront pris en charge dans le cadre de la succession chez le notaire, suite au décès du propriétaire.

La nécessité d'engager une procédure de DUP dite « Loi Vivien »

Toutes les tentatives de négociation amiable avec le propriétaire ou ses ayants droits étant restées vaines, des mesures coercitives doivent donc être envisagées.

Compte tenu du caractère irrémédiable des désordres et de l'urgence à intervenir dans le cas présent, il devient nécessaire aujourd'hui de recourir à la procédure d'expropriation sous le régime dérogatoire de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (dite loi Vivien).

Cette procédure permettra de mettre définitivement fin à l'insalubrité grâce à une maîtrise foncière publique de l'immeuble, et à l'engagement d'un programme de travaux

Il est prévu qu'après cette acquisition, le terrain d'assiette sera rétrocédé à la Société d'économie mixte (SEM) In Cité dans le cadre de la poursuite de l'opération d'aménagement et de requalification du centre historique de Bordeaux.

Suite à la prise de compétence « Amélioration du cadre immobilier bâti et lutte contre l'habitat insalubre » par la métropole, issue de la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), et au transfert qui en découle de la concession d'aménagement à Bordeaux Métropole (délibération du 10 avril 2015), il revient au Conseil métropolitain d'approuver l'engagement des procédures nécessaires.

Ainsi, Bordeaux Métropole propose, sur le fondement de l'article 14 de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 modifiée, d'engager une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) loi Vivien sur cet immeuble et de déléguer à In Cité, dans le cadre de la concession, la mission de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, le recours à une procédure d'expropriation définie par les articles L511-1 à L511-9

et R511-1 à R511-3 du Code de l'expropriation, au vu du dossier qui sera établi, conformément à la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 modifiée (à savoir : l'arrêté préfectoral de déclaration d'insalubrité irrémédiable assorti d'une interdiction définitive d'habiter du 15 mars 2016, une notice explicative, un plan périmètre d'utilité publique et parcellaire, un état parcellaire, l'estimation du service France Domaine devenu Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) et le tableau des indemnités provisionnelles), ainsi que de lui en confier la gestion, le suivi et la réalisation dans le cadre de la concession d'aménagement.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT) L5217-2,

VU la loi du 10 juillet 1970 dite loi Vivien tendant à la suppression de l'habitat insalubre,

VU la loi du 13 août 2014 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

VU la délibération en date du 28 avril 2014 par laquelle la ville de Bordeaux a concédé à la Société d'économie mixte (SEM) In Cité la poursuite de l'opération d'aménagement de requalification du centre historique pour la période 2014-2020,

VU la délibération du 10 avril 2015 et la prise de la compétence habitat par Bordeaux Métropole en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, et le transfert du contrat de poursuite de l'aménagement de requalification du centre historique de Bordeaux de droit au 1^{er} janvier 2016 à Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'intervenir sur l'immeuble sis au 31 rue MOULINIE à Bordeaux afin de pouvoir traiter cet immeuble et de s'inscrire dans la résorption de l'habitat indigne sur Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : d'engager la procédure d'expropriation dite « loi Vivien » en vue de la résorption de l'insalubrité irrémédiable de l'immeuble situé 31 rue Moulinié à Bordeaux,

Article 2 : de confier à In Cité le soin de solliciter de Monsieur le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine une procédure de déclaration d'utilité publique loi Vivien en vue de l'expropriation de l'immeuble situé 31 rue Moulinié à Bordeaux,

Article 3 : de confier la gestion administrative et le suivi de la procédure à la SEM In Cité dans le cadre de l'opération d'aménagement de requalification du centre historique de Bordeaux,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 mars 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 23 MARS 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 23 MARS 2017	Monsieur Jean TOUZEAU