BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 14 avril 2017	***N° 2017-252***

Convocation du 7 avril 2017
Aujourd'hui vendredi 14 avril 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, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, 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. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, 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. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, 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, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, 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 Gladys THIEBAULT
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Arnaud DELLU
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h20
M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h10
Mme Brigitte TERRAZA à M. BOURROUILH-PAREGE jusqu'à 10h15
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h20
Mme Josiane ZAMBON à Mme Andréa KISS à partir de 12h20
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h55
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 11h10
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 10h40
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Yohan DAVID jusqu'à 11h45
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 11h55
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL jusqu'à 10h00
Mme Marie RECALDE à M. Jacques GUICHOUX à partir de 11h10
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
Mme Elizabeth TOUTON à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Thierry TRIJOULET à M. Michel VERNEJOUL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h25

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 14 avril 2017**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'habitat et de la politique de la ville**	***N° 2017-252***

Concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux - Sollicitation d'une Déclaration d'utilité publique (DUP) Loi Vivien au bénéfice d'In Cité 49 cours de l' Argonne à Bordeaux parcelles DU 214 et DU 215 - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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.
Des moyens importants (financiers mais aussi en ingénierie) sont ainsi mobilisés dans le cadre de la concession d'aménagement et du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).
En particulier, la mise en œuvre de 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.
Ainsi, 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]Centre.

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

Le 3 septembre 2014, l'immeuble situé au 49 Cours de l'Argonne à Bordeaux a fait l'objet d'une visite conjointe du Service santé environnement (SSE) et d'In Cité en tant que concessionnaire d'aménagement du centre historique. L'immeuble est composé de deux bâtiments : l'un à usage d'habitation donnant sur la cour arrière et sis sur la parcelle DU 214 comprenant, selon l'état des lieux à la visite 9 logements, et l'autre à usage mixte habitation et commerce donnant sur rue, sis sur la parcelle DU 215 et comprenant 3 logements et 2 commerces. Ces deux bâtiments imbriqués constituent un ensemble immobilier unique.

Au vu de l'état de dégradation avancée de l'immeuble, des mesures de police lourdes ont été engagées sur les bâtiments le composant : arrêté de péril imminent et arrêté d'insalubrité pour le bâtiment en deuxième ligne (sis sur la parcelle DU 214), arrêté de péril ordinaire assorti d'une interdiction temporaire d'habiter pour le bâtiment donnant sur rue (sis sur la parcelle DU 215). Le propriétaire de l'immeuble, la société civile immobilière (SCI) Lacoste Argonne, n'a depuis lors entrepris aucune action de remise en état de son bien, ni aucune démarche pour assurer un relogement adapté des occupants, laissant la puissance publique s'en charger pour assurer la mise en sécurité des habitants.

Un travail de relogement et d'accompagnement social des 8 locataires a ainsi immédiatement été organisé par In Cité, en lien avec le Centre communal d'action sociale (CCAS), la Maison départementale de la solidarité et de l'insertion (MDSI) rue du cloître et le Centre local d'information et de coordination (CLIC). La SCI Lacoste Argonne n'a pour sa part fait aucune proposition de relogement adapté à ses locataires. Les frais de relogement lui seront néanmoins facturés compte tenu de sa défaillance à assumer ses obligations de propriétaire.

Malgré la mise en place de ces mesures de police fortes, le propriétaire a mis en vente son bien en septembre 2015. In Cité, délégataire du droit de préemption sur le périmètre de la concession d'aménagement a alors entamé une procédure de préemption en révision de prix, annulée par le juge de l'expropriation pour vice de forme le 17 décembre 2015.

En parallèle, un arrêté de péril avec interdiction temporaire d'habiter a été pris par Monsieur le Maire de Bordeaux en date du 12 avril 2016, sur l'immeuble sis parcelle DU 215 donnant sur le cours de l'Argonne.

La nécessité d'engager une procédure de DUP expropriation

Toutes les tentatives de négociation amiable avec le propriétaire, menées par l'intermédiaire des avocats étant restées vaines, des mesures coercitives d'appropriation par la puissance publique doivent être envisagées.
L'expropriation s'avère en effet indispensable pour mettre en œuvre les travaux de démolition rendus impératifs par l'arrêté d'insalubrité irrémédiable sur l'immeuble en deuxième ligne, ainsi que les travaux lourds de réhabilitation nécessaires sur l'immeuble donnant sur rue.

Compte tenu de la configuration particulière des lieux et de l'imbrication des deux bâtiments constituant un ensemble immobilier indissociable, il est nécessaire de mener une procédure commune sur les deux bâtiments, afin de rendre cohérentes les opérations de réhabilitation (la démolition de l'immeuble édifié sur la parcelle DU 214 mettrait par exemple en péril la solidité de l'immeuble édifié sur la parcelle DU 215).
La maîtrise publique de ce foncier permettra à la Société anonyme d'économie mixte locale (SEML) In Cité de réaliser un programme de travaux conforme aux objectifs qui lui sont fixés dans le traité de concession, en proposant une opération de 3 logements sociaux publics et de deux locaux d'activité.

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 d'engager une procédure de DUP sur cet ensemble immobilier 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 l'article R 112-4 du Code de l'expropriation, au vu du dossier qui sera établi, 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 la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),
VU la loi du 13 août 2014 relative aux libertés et responsabilités locales,
VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment l'article L 5217-2,
VU l'article R 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
VU la délibération en date du 28 avril 2014 de la ville de Bordeaux qui a concédé à la SEML 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 1er janvier 2016 à Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'intervenir sur l'ensemble immobilier sis au 49 cours de l'Argonne à Bordeaux afin de procéder à la résorption de l'habitat indigne sur Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : d'engager la procédure d'expropriation par Déclaration d'utilité publique au profit d'In Cité, en vue de la résorption de l'insalubrité irrémédiable et du traitement pérenne des périls de l'ensemble immobilier situé 49 cours de l'Argonne à Bordeaux,

Article 2 : de confier à In Cité le soin de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation à son profit de l'ensemble immobilier situé 49 cours de l'Argonne à Bordeaux,

Article 3 : de confier la gestion administrative et le suivi de la procédure à la SEML 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 14 avril 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **25 AVRIL 2017** **PUBLIÉ LE :** **25 AVRIL 2017**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU