

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 mars 2022	N° 2022-180

Convocation du 18 mars 2022

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2022 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à M. Didier CUGY
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY
Mme Pascale BRU à Mme Amandine BETES
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Marie-Claude NOEL
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Fabien ROBERT à Mme Christine BONNEFOY
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI

EXCUSE(S) :

Monsieur Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 13h15 à 15h40 et à partir de 18h16
M. DELPEYRAT à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 16h37
Mme Véronique FERREIRA à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Brigitte BLOCH de 13h15 à 15h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h et de 14h30 à 16h50
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 18h05
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à M. Jacques MANGON à partir de 15h30
M. Patrick BOBET à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h55
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 12h10
M. Max COLES à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 18h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE jusqu'à 10h45
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 13h19
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Claudine BICHET à partir de 18h20
M. Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 13h15 et à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h15
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 18h09
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET de 13h15 à 15h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h10
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE à partir de 18h15
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLET à partir de 15h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
M. Frank RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 13h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 13h16
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI à partir de 13h15 à 13h38
M. Kévin SUBRENAT à M. Christian BAGATE à partir de 17h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 17h45
Mme Simone BONORON à partir de 18h11
M. Thomas CAZENAVE de 13h22 à 13h38
M. Christophe DUPRAT à partir de 17h45
Mme Anne FAHMY de 13h22 à 13h38
Mme Fabienne HELBIG de 13h22 à 13h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 mars 2022	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Amélioration Durable du Parc Privé	N° 2022-180

**Plan de sauvegarde de la copropriété Palmer - Portage de lots en copropriété -
Convention avec la Caisse des dépôts et consignations Habitat social - Décision -
Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Palmer à Cenon

Face au cumul de difficultés observées et à la complexité de traitement de la copropriété du Parc Palmer à Cenon (370 logements – 6 bâtiments sur 4 hectares), et à la demande de Bordeaux Métropole et de la ville de Cenon, la Préfète de la Gironde a créé, par arrêté préfectoral du 13 décembre 2019, une commission en charge d'élaborer un Plan de sauvegarde (PDS) pour aboutir au redressement et à la rénovation de cette résidence.

Cette procédure, copilotée sur proposition de Madame La Préfète par l'Etat et Bordeaux Métropole, est inédite et unique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Elle se déroulera en deux temps, avec une première phase d'élaboration du plan sur 2 ans (en cours) devant aboutir à la signature d'une convention de plan de sauvegarde à soumettre à la délibération du Conseil de Métropole courant 2022, puis une phase de mise en œuvre sur 5 ans minimum.

Les travaux conduits actuellement dans le cadre de l'élaboration du plan ont mis en évidence le besoin de se saisir de nouveaux outils jusque-là non mobilisés localement également. Le portage ciblé de lots en copropriété est ainsi apparu comme un dispositif particulièrement adapté et un facteur de réussite de l'opération.

2. Le portage ciblé de lots comme objectif de redressement

Le portage ciblé, régi par l'article R 321-12 11° du Code de la construction et de l'habitation, consiste au redressement de copropriétés en difficulté situées dans le périmètre d'un dispositif opérationnel, grâce à l'acquisition par un acteur public ou parapublic – dénommé porteur – et pour une durée déterminée, d'un nombre limité de lots d'habitation ou annexes aux logements dont les parties privatives et communes seront améliorées avant leur revente selon une stratégie favorable au redressement durable de la copropriété.

Ce dispositif est utilisé en copropriété depuis près de 30 ans pour répondre à des problématiques sociales. Il vise au redressement technique, financier et fonctionnel de la copropriété via des actions sur des situations individuelles (propriétaires endettés, ne pouvant pas se maintenir dans la copropriété, etc.) tout en permettant un fonctionnement plus vertueux avec l'arrivée d'un copropriétaire institutionnel fiable, sain financièrement et

mobilisé au sein de la copropriété et de ses instances.

Différents organismes peuvent être porteurs (organismes de logement social, Sociétés d'économie mixte (SEM), Sociétés publiques locales (SPL), Etablissements publics fonciers (EPF), etc) et éligibles, à ce titre, aux aides de l'Anah pour le redressement de la copropriété d'une part et pour le portage de lots d'autre part, dans la limite de 15% maximum des logements d'une copropriété (soit pour Palmer pour 55 logements maximum).

Au-delà de la copropriété du Parc palmer, ce dispositif, à expérimenter, pourrait être mobilisé à terme sur d'autres copropriétés en difficulté dans le cadre d'opérations de redressement (ex : Opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriété dégradée (OPAH CD)), l'observatoire des copropriétés et dispositifs en cours tel le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) métropolitain faisant émerger des copropriétés avec des besoins d'accompagnement renforcé.

3. Le portage de lots pour la copropriété du Parc Palmer : un volume maximal de 55 logements à porter

A Palmer, les enquêtes sociales partielles réalisées auprès des copropriétaires et locataires croisées à l'analyse financière et des impayés de charges de la copropriété ont mis en lumière des situations individuelles particulièrement complexes que les modalités d'accompagnement social classiques ont peine à solutionner. Le contexte socio-économique lié à la crise sanitaire et la perspective de réalisation d'un programme de travaux indispensable mais non moins coûteux pour les copropriétaires vont, sans aucun doute, venir lester ce premier diagnostic. Ainsi, au vu de tous ces éléments et afin de conserver une marge de manœuvre, il est proposé de fixer le volant d'acquisition de lots potentiel au seuil maximal de mobilisation des subventions de l'Anah, soit 55 logements.

Parmi ceux-ci, une quinzaine de situations nécessiterait déjà une intervention en portage immédiate ou à court terme.

A plus long terme, le portage permettra :

- d'offrir une « porte de sortie » acceptable aux copropriétaires en difficulté, en leur proposant de devenir locataires du porteur dans leur logement, ou d'être relogés dans le parc social d'un bailleur local ou d'être accompagnés vers d'autres solutions adaptées,
- d'empêcher l'arrivée de nouveaux propriétaires non solvables / fragiles ou de marchands de sommeil qui alimenterait un cercle vicieux déjà à l'œuvre,
- d'améliorer la trésorerie de la copropriété grâce au paiement des charges,
- de compter parmi les copropriétaires un organisme à la participation volontariste à la vie de la copropriété (participation aux assemblées générales aujourd'hui peu fréquentées ; intégration du conseil syndical à l'organisation à parfaire) et à la reprise du bâti par le vote des travaux sur parties communes et l'amélioration des parties privatives.

4. La convention avec la Caisse des dépôts et consignations Habitat social (CDC HS)

Pour faire suite à la rencontre de porteurs potentiels, Bordeaux Métropole, agissant au titre de sa compétence habitat, décide, au côté de la ville de Cenon, de contractualiser avec la Caisse des dépôts et consignations Habitat social (CDC HS). Société anonyme d'habitations à loyer modéré, filiale de la Caisse des dépôts Habitat, la CDC HS est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publiques en faveur de la dignité de l'habitat. Conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, elle peut être chargée d'un service d'intérêt général lorsqu'elle assure la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Au-delà de références incontestables, de son envergure nationale, rodée et expérimentée, la CDC Habitat propose des modalités de contractualisation claires et relativement souples, qui répondent aux besoins et au calendrier du Plan de sauvegarde de la copropriété Palmer.

La convention, ci-annexée, prévue sur 10 ans, permet une gestion contractuelle dans la durée de l'opération de portage et un suivi dans le temps du projet, couvrant les phases d'élaboration et de mise en œuvre du Plan de sauvegarde. Sous réserve de l'accord des parties, la durée initiale de la convention pourra faire l'objet d'un avenant de prorogation pour 1 an.

Afin d'accompagner le redressement de la copropriété, le volume de lots maximal à acquérir est fixé à 55 pour la durée de la convention.

La convention inscrit les engagements de Bordeaux Métropole suivants :

- la mise en place d'un suivi-animation du Plan de sauvegarde de la copropriété Palmer (phases élaboration et mise en œuvre). L'opérateur Urbanis est actuellement missionné par marché public pour assister les copilotes du plan dans sa phase d'études et d'élaboration. Bordeaux Métropole recrutera un opérateur pour la phase opérationnelle courant 2022,
- l'inscription à l'ordre du jour du Conseil métropolitain, au moment opportun et sur sollicitation de la CDC HS, d'une demande d'octroi d'une ou plusieurs garantie(s) d'emprunt à hauteur de 100% du montant maximal des prêts de 6 006 000 €,
- une participation de Bordeaux Métropole à l'équilibre de l'opération au vu du bilan prévisionnel. La revalorisation des prix à la revente, estimée ici à 2 100 €/m² (soit + 26% par rapport aux valeurs actuelles), les modalités d'exploitation des logements pendant le portage, le montant des travaux et la participation financière de l'Anah sont les paramètres clé du bilan. Sur la base d'un portage de 55 lots maximum sur 10 ans, la contribution financière prévisionnelle de Bordeaux Métropole s'établit à 1 229 412 €, soit 22 353 €/logement porté sur 10 ans, à verser annuellement. Les crédits correspondants pour l'année 2022 sont inscrits au BP 2022. Ce montant sera ajusté tous les 3 ans au vu de l'actualisation du bilan prévisionnel de l'opération, avec toutefois clause de réexamen de la convention par les parties en cas de hausse nécessaire de la contribution métropolitaine.
- la préemption étant, avec les acquisitions par voie amiable ou par adjudication, l'un des moyens privilégiés d'acquisition des lots, Bordeaux Métropole inscrira à l'ordre du jour du Conseil métropolitain un ou plusieurs projets de délibération visant à instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur l'emprise foncière de la copropriété Palmer, et sa possible délégation à la CDC HS,
- en lien avec la ville de Cenon, la définition de la stratégie d'acquisition des lots et d'orientations des opérations de relogement éventuellement nécessaires, ainsi que la mise en œuvre d'un accompagnement social des anciens occupants le nécessitant.

La convention précise également les modalités de gestion technique et locative des lots acquis par la CDC HS, les conditions et modalités de leur revente, ainsi que les modalités de relogement lors de l'acquisition et de la revente.

L'opération de portage fait l'objet d'un comité de pilotage compétent sur les orientations et décisions stratégiques et d'un comité de suivi en charge de l'exécution de la convention.

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 l'article R 321-12 11° du Code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2019 portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété du Parc Palmer sur la

commune de Cenon et coprésidée par Madame la Préfète et le Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,

VU la délibération 2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,

VU la délibération 2015/0207 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,

VU la délibération 2016/777 approuvant le Plan local d'urbanisme et le Programme d'orientations et d'actions habitat,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'accompagner la copropriété du Parc Palmer dans son redressement et, à cet effet, de proposer des solutions aux copropriétaires en difficulté et de permettre l'intégration d'un copropriétaire institutionnel sain et vertueux,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention de portage immobilier et foncier avec la CDC HS ci-annexé,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de portage immobilier et foncier avec la CDC HS et ses éventuelles conventions d'application, ainsi que leurs avenants le cas échéant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 3 : d'imputer les dépenses correspondantes au chapitre 204 compte 20422 fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 31 MARS 2022	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 31 MARS 2022	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU