BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 25 octobre 2010

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 26/10/2010

D -20100584

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 25 octobre Deux mil dix, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean-Pierre GUYOMARC´H, M. Jean-Charles PALAU, Mme Sarah BROMBERG, Mlle Laetitia JARTY, M. Vincent MAURIN,

Réhabilitation des Résidences pour personnes agées. Autorisation.

Mme Véronique FAYET, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Centre Communal d'Action Sociale gère quinze Résidences pour Personnes Agées (RPA). Entre 2010 et 2014, et conformément aux orientations du projet social de la Ville, il doit engager un plan d'action important concernant la réhabilitation des RPA Buchou, Achard, Dubourdieu, Bonnefin, Alfred Smith, Billaudel et Notre Temps.

Il s'agit d'un enjeu fort pour la Ville et son établissement public. En effet, ces résidences souffrent aujourd'hui d'un mauvais état patrimonial, qui se traduit par un taux d'occupation insuffisant, de l'ordre de 86%, malgré une demande significative (100 personnes en liste d'attente) à laquelle seule une réhabilitation lourde permettra de remédier. Par ailleurs, le CCAS doit en priorité se consacrer à l'accueil et l'accompagnement des locataires en déléguant la mission patrimoniale d'exploitant. Toutefois, à ce jour, les projets de réhabilitation ont buté sur leur faisabilité économique et le cadre juridique mal adapté du partenariat avec le principal bailleur social, Logévie.

Un nouveau plan d'action est donc proposé avec pour objet de maintenir, voire développer, une offre d'hébergement locatif social adaptée et pertinente au regard du vieillissement de la population sur le territoire et de son niveau de solvabilité.

A cette fin, les actions engagées et en projet sont les suivantes :

1. Concernant la RPA Buchou: les avenants et conventions de financement et de gestion globale après réhabilitation ont été signés entre le CCAS et Logévie fin mars 2010 pour permettre le démarrage de cette opération. Un appartement témoin a été réalisé durant l'été et livré début septembre. Les premiers déménagements des résidents se sont déroulés les 15 et 16 septembre afin d'engager la réhabilitation des appartements de la première colonne. La partie dédiée au pôle sénior sera également réhabilitée, les travaux étant conduits par la Ville en même temps que la réhabilitation. Cette réhabilitation est estimée à 2 150 000,00 €, le CCAS apportant une participation de 375 000 € à Logévie via un financement exceptionnel de la collectivité.

2. Concernant la RPA Bonnefin, dont le CCAS est propriétaire, des travaux de mise en valeur pour un montant d'investissement estimé à 100 000 € sont en cours depuis le mois de juin 2010 : le rafraîchissement des espaces communs et circulations intérieures, réalisé durant l'été, ainsi que le changement de la cabine de l'ascenseur pour le mois de décembre prochain. Par ailleurs, les services de la Ville et du CCAS ont convenu de préparer conjointement un programme de réhabilitation complète de cette résidence, la Ville assurant la conduite d'opération. Cette conduite d'opération permettra également de mener en 2011 les études de faisabilité préalables aux réhabilitations des RPA Billaudel, Notre Temps et Smith.

Sur l'ensemble des sites, le programme de requalification intégrera les parties « logements » et « pôles séniors ».

3. Projets de réhabilitation de deux autres RPA en 2011

Concernant les RPA Achard et Dubourdieu, ces résidences sont actuellement soumises à des baux emphytéotiques passés entre la Ville et Logévie (RPA Dubourdieu) ou entre le CCAS et Logévie (RPA Achard) pour une durée moyenne de soixante-cinq ans à compter de la date de la construction des biens immobiliers par Logévie. Le CCAS a, quant à lui, signé avec ce

bailleur social une convention d'occupation en qualité de locataire, auquel il a été transféré les charges de propriétaire. C'est d'ailleurs, cette situation juridique complexe qui conduit le CCAS à devoir assumer des obligations patrimoniales d'exploitant sans en avoir les moyens financiers.

Aussi, il a été nécessaire de rechercher un nouveau mode de portage juridique pour engager la réhabilitation de ces deux résidences en tenant compte des éléments suivants :
- d'une part, les durées d'emphytéoses de soixante-cinq ans ne correspondent pas à la durée de vie d'un bien immobilier (vingt-cinq ou trente ans en moyenne avant d'engager une réhabilitation) ;
- d'autre part, la nécessité de prévoir que la maintenance lourde et prévisionnelle de ces résidences soit confiée aux bailleurs dès l'élaboration du programme, le CCAS n'intervenant que pour la maintenance de second oeuvre et de proximité avec les résidents.
- enfin, pour sécuriser la faisabilité économique des opérations, il est proposé de les regrouper dans une même consultation.

Grâce à cette consolidation, les difficultés rencontrées sur un site sont amoindries par les facilités rencontrées sur un autre. Au-delà des attentes techniques du CCAS en terme de travaux de réhabilitation, une réflexion devra être demandée aux candidats à la prise en charge de ces opérations, pour permettre une optimisation des surfaces au sein de ces établissements dans le but d'augmenter l'offre d'hébergement (nombre d'appartements) et une meilleure distribution des espaces de services (coiffure, buanderie, salle d'animation ou de restauration du Pôle Sénior).

Les premiers éléments d'étude ont conduit à proposer de lancer une procédure de consultation afin de contracter un bail emphytéotique consolidé pour les deux résidences, auquel sera adjoint une convention de gestion non détachable du bail, pour laquelle il est nécessaire que le CCAS dispose du foncier des deux RPA. Si cela est déjà le cas pour la RPA Achard, la RPA Dubourdieu appartient quant à elle à la Ville.

Les services du CCAS se sont attachés les conseils de Maître GRANDIN, Notaire à Bordeaux, afin d'envisager les préalables nécessaires à l'engagement d'une telle procédure, et plus particulièrement l'examen des anciens baux et conventions, ainsi que la constitution du dossier de consultation.

4. Extension à quatre autres opérations de réhabilitation

Le CCAS souhaite ainsi rechercher un ou plusieurs opérateurs proposant une offre efficiente (réhabilitation et maintenance) sur toute la durée du lien contractuel, dans des conditions lui permettant de maintenir et/ou optimiser ses missions auprès des résidents. Il s'agit là d'une expérimentation. Si elle s'avère concluante, il sera proposé de la reproduire pour les réhabilitations des autres RPA dont les études de programmation seront finalisées en 2011 : Bonnefin et BIllaudel, Alfred Smith et Notre Temps.

Je vous demande donc Mesdames, Messieurs de bien vouloir autoriser:

- l'engagement de toutes les démarches juridiques préalables au lancement de la consultation et plus particulièrement pour la RPA Dubourdieu, de mettre un terme au bail emphytéotique actuel et à sa convention de gestion entre le CCAS et la S.A Logévie

- Monsieur le Maire ou son représentant à procéder au remboursement, au profit de Logévie, des emprunts restants à courir pour la RPA Dubourdieu afin de mettre officiellement un terme au bail emphytéotique sus évoqué. L'opération financière est estimée 270.000,00 euros et elle fera l'objet du versement d'une soulte d'un montant équivalent, prévue dans le cadre du nouveau bail emphytéotique administratif.

- le principe de la cession, à titre gracieux, du foncier pour la RPA Dubourdieu au profit du CCAS de la ville de Bordeaux,

monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces nécessaires à la réalisation de ce programme expérimental de réhabilitation.

Le Conseil Municipal sera très régulièrement tenu informé du suivi de ces opérations.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 25 octobre 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Véronique FAYET
Adjoint au Maire