

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 29 novembre 2019 | N° 2019-690 |

Convocation du 22 novembre 2019

Aujourd'hui vendredi 29 novembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Serge TOURNERIE
M. Michel VERNEJOU à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Vincent FELTESSE
Mme Anne BREZILLON à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Louis DAVID à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Bernard JUNCA à M. Christophe DUPRAT
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Benoît RAUTUREAU
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h30
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Brigitte COLLET à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h00
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Eric AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h45
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES jusqu'à 11h45
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 12h00
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h20
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 12h20
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 10h45
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h00
M. Jean TOUZEAU à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO de 11h00 à 12h00
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  | Conseil du 29 novembre 2019 | Délibération |
| | Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite | N° 2019-690 |

**Ambès - Immeuble Montesquieu - Cession foncière entre Bordeaux Métropole et la ville d'Ambès -
Décision - Autorisation**

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Situation et enjeux

Bordeaux Métropole soutient la ville d'Ambès dans son projet de réaménagement et de redynamisation du centre-bourg.

Pour poursuivre cet objectif, elle a acquis en 2016, comme inscrit au contrat de co-développement liant la ville d'Ambès à Bordeaux Métropole, l'îlot Montesquieu situé 11 rue du Maréchal Leclerc et cadastré AK399 pour une contenance de dix-huit ares et 16 centiares afin de permettre de restructurer une résidence située en plein cœur de ville par la création d'un pôle de santé et de commerces de proximité, en complément de la réhabilitation des logements existants au sein de l'îlot.

Cet îlot, situé en plein cœur du bourg, concentrait, jusqu'à ce rachat, les difficultés liées à une occupation par des locataires aux modes de vie non adaptés au logement collectif combinées à une absence de travaux d'entretien par le propriétaire et présentait des bâtiments très dégradés.

Le montage juridique et financier de l'opération

Bordeaux Métropole a piloté une étude visant à définir le montage juridique et financier de l'opération qui a permis de décider le lancement d'une consultation d'opérateur/d'investisseur et de définir le juste accompagnement financier des collectivités au projet pour garantir sa mise en œuvre. Ainsi, les collectivités ont inscrit au contrat de co-développement 2018-2020, le soutien de Bordeaux Métropole à l'équilibre financier de l'opération.

La ville d'Ambès, soutenue par Bordeaux Métropole, a retenu la société Léhéna Promotion, sur une candidature proposant l'acquisition et la réhabilitation des bâtiments existants permettant le conventionnement de 11 logements locatifs, la création d'un pôle de santé et le confortement des commerces de proximité ainsi que la construction d'un petit programme de 4 logements locatifs conventionnés venant conforter l'offre existante en centre-bourg.

Conscientes que la nécessité d'une réhabilitation extrêmement lourde des bâtiments et le faible retour sur investissement de la location des cellules médicales et commerciales pénalisent la viabilité économique du projet, les collectivités ont fait le choix de ne pas fixer de prix de cession dans la consultation.

Le prix de cession du foncier a cependant fait l'objet d'une négociation avec l'unique opérateur / investisseur ayant remis une offre, sur la base de l'analyse de son rétro-bilan promoteur. Ainsi, par la légère minoration des coûts de réhabilitation et par la création de 4 logements locatifs conventionnés supplémentaires par densification en fond de parcelle, l'offre financière a pu être revalorisée.

Le montage juridique et financier établi pour cette opération nécessite la cession par Bordeaux Métropole à la commune de l'îlot Montesquieu pour un montant de 420 000 €, sous les conditions d'occupation actuelles (deux baux commerciaux en cours), sachant que l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date 20 Aout 2019 s'élève à hauteur de 520 000 € avec une marge de négociation de 10%.

Pour rappel, Bordeaux Métropole a fait l'acquisition en 2016 du bien pour un montant de 1 040 000 €, sur la base d'une estimation des domaines pour un site libre d'occupation.

Perspectives de réalisation

En termes de calendrier, le permis de construire, pour la réhabilitation des bâtiments existants, est en cours d'instruction et le permis de construire pour la construction d'un petit programme de 4 logements en fond de parcelle a été accordé le 29 aout 2019. Un démarrage des travaux est souhaité par la commune au premier trimestre 2020 pour une livraison mi-2021.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les article L 5211-37 et L 2241-1,

VU le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L3211-14,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° **07300-SD**, en date du 20 aout 2019,

VU la délibération du conseil Municipal de la ville d'Ambès en date du 10 octobre 2019 qui décide l'acquisition du bien au prix de 420 000 €,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le soutien financier de Bordeaux Métropole est nécessaire au projet de requalification et de redynamisation du centre-bourg d'Ambès, par le maintien d'une offre de santé et commerciale de proximité d'une part et par la création d'une offre de 15 logements locatifs conventionnés d'autre part,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'autoriser la cession à la ville d'Ambès, de l'îlot Montesquieu, sis à Ambès, 11 rue du Maréchal Leclerc et cadastré AK399 pour une superficie de 1846 m², moyennant le prix de 420 000 euros.

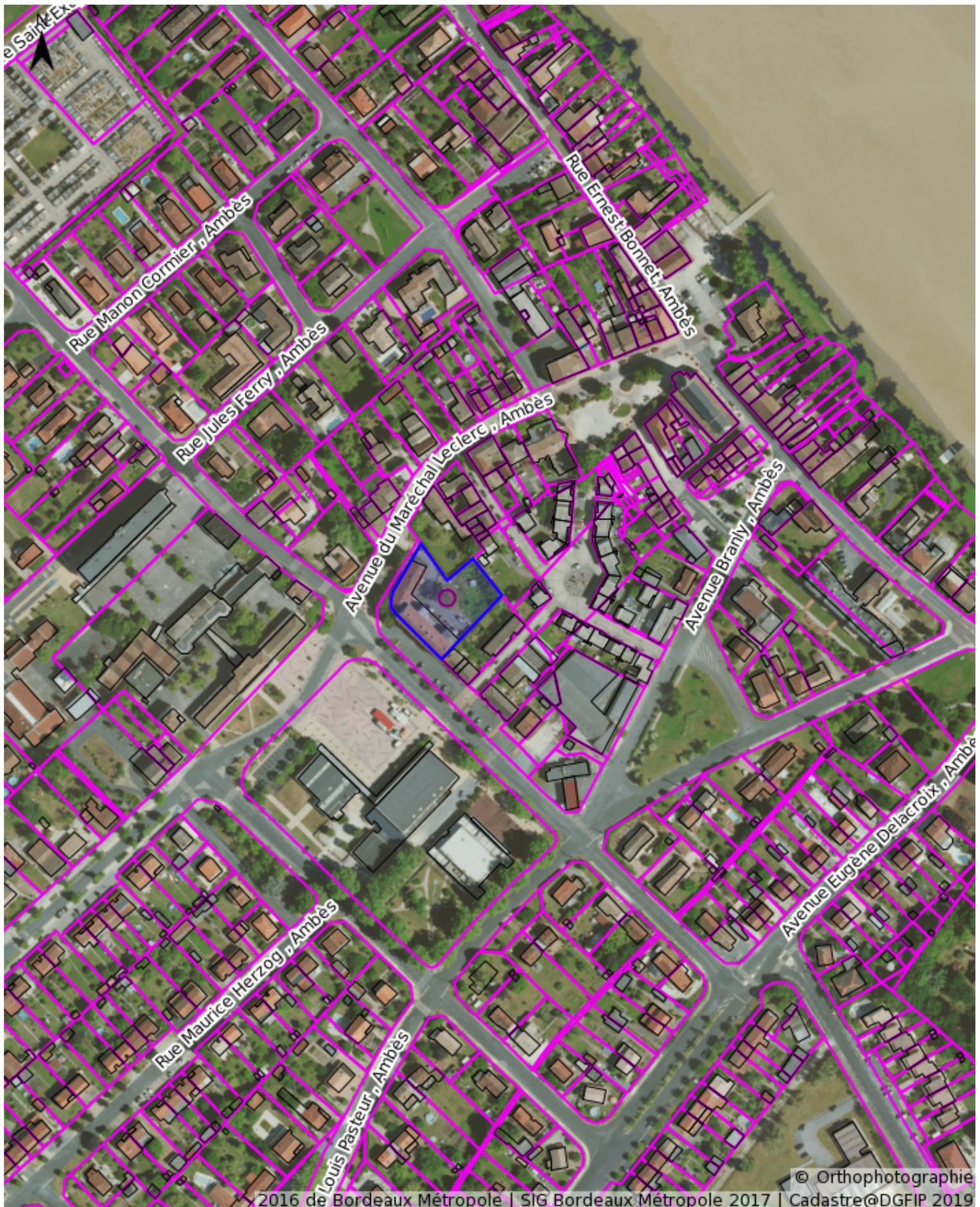
ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte de cession, ainsi que tout document et acte y relatif.

ARTICLE 3 : d'imputer la recette correspondante au chapitre 77, compte 775, fonction 61 du budget de l'exercice en cours.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019

| | |
|---|---|
| <p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2019</p> | <p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Christine BOST</p> |
|---|---|



Projet de création d'un pôle médical et commercial de proximité – réhabilitation et construction de logements conventionnés

Projet Léhéna Promotion – aout 2019





C O M M U N E D ' A M B È S
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre membres élus : 23
Nombre membres élus en exercice : 23

présents : 15
représentés : 03
votants : 18
absents : 05

Date de la convocation :
04 octobre 2019

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'envoi en
Préfecture le :

Et de l'affichage en mairie le :

Le Maire,

SEANCE DU 10 OCTOBRE 2019 à 19H00

Le Conseil Municipal d'Ambès,
Vu les articles L.2121-09 et suivant du Code Général des Collectivités
Territoriales,
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la
Présidence de Monsieur Kévin SUBRENAT, Maire.

PRESENTS :

Kévin SUBRENAT, Maire ;
Jean-Pierre MAZZON, Laurent VILLARD, Catherine LABARRERE, David
VIELLE, adjoints au Maire ;
Michel RATON, Éric PASQUET, Claude BOSSUET, Nadine MAGNE, Jacques
RAYNAL, Sandrine BONNEAU, Anny MICHAUD, Marianne LANTIGNAC, Gilbert
DODOGARAY, Christian LAPEYRE, conseillers municipaux.

ABSENT :

Jérémy HOAREAU, David POIREAU, Maurice PIERRE, Dominique PIERRE
Patrick ROJO DIAZ.

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Mylène ROUDAUD donne procuration à Jacques RAYNAL
Laurence LAVEAU donne procuration à Kévin SUBRENAT
Noël LASSERRE donne procuration à Gilbert DODOGARAY

SECRETAIRE DE SEANCE :

Sandrine BONNEAU

**DELIBERATION N°040 10 2019 - URBANISME - ACQUISITION / CESSION DE L'IMMEUBLE
MONTESQUIEU CADASTRE AK 399**

Présentation par Sandrine BONNEAU

Depuis 2014, la ville d'Ambès porte l'ambition d'un projet global de réaménagement et de redynamisation de son centre-bourg à travers plusieurs opérations d'aménagements. Dans ce cadre, elle souhaite voir la restructuration de l'immeuble Montesquieu, sis au 11 rue du Maréchal Leclerc, parcelle cadastrée AK 399, d'une contenance de dix-huit ares et 16 centiares.

Le projet de réhabilitation de cette résidence, située en plein cœur de ville, porte sur la rénovation des logements, la pérennisation des commerces et la création d'un pôle de santé.

En 2015, une première étude d'opportunité et de faisabilité a été diligentée par la ville. La société Fabriqu'A, prestataire en charge de cette étude, a confirmé la nécessité du maintien des commerces de proximité et du développement de l'offre médicale. Elle a également mis en avant l'importance des coûts de réhabilitation, liés à la vétusté et au manque d'entretien du bâtiment, ainsi qu'aux contraintes techniques de restructuration de l'immeuble.

Dans le cadre du soutien de Bordeaux Métropole aux 28 communes qui la composent, la ville a inscrit à son contrat de co-développement trois volets de mise en œuvre :

- le portage foncier de l'îlot par Bordeaux Métropole. Cette orientation s'est traduite par l'acquisition du bien en septembre 2016.

- Leur appui technique sur le montage juridique et financier de la future opération, également mis en œuvre en septembre 2016.
- Leur soutien financier à l'équilibre financier de l'opération.

La ville a lancé une consultation le 20 septembre 2018 en vue de la cession de cet ensemble immobilier à un groupement d'opérateur/investisseur. A l'issue de la consultation, la société LEHENA Promotion a été déclarée lauréate le 18 février 2019 avec pour finalité la réhabilitation des bâtiments existants et de la construction d'un programme de 4 logements locatifs conventionnés venant conforter l'offre existante en centre-bourg.

La décomposition de l'offre de LEHENA après négociation et révision du prix est la suivante : 188 000 € prix ferme de l'acquisition de la parcelle avec 35 000€ en complément de prix pour la construction de 4 logements locatifs conventionnés une fois le permis de construire obtenu et le recours purgé.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5211-37 et L 2241-1

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L32211-14

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 17 septembre 2019

Vu la fiche n°1 du contrat de co-développement 2018-2020 liant la ville d'Ambès à Bordeaux Métropole,

Vu le courrier de réponse de l'opérateur LEHENA PROMOTION en date du 13 Août 2019 validant le projet,

Considérant que le soutien financier de la ville d'Ambès est nécessaire à la réalisation du projet de requalification et de redynamisation du centre bourg par le maintien d'offre de santé et de commerces de proximité d'une part et par la création de 15 logements locatifs conventionnés d'autre part,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **AUTORISE** l'acquisition par la ville d'Ambès de l'ilôt Montesquieu, sis à Ambès, 11 rue du Maréchal Leclerc, parcelle cadastrée AK 399 pour une superficie de 1846m², à Bordeaux Métropole moyennant la somme de 420 000 € HT, TVA en sus selon le taux en vigueur ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer tout document afférent à cette acquisition ;
- **AUTORISE** la cession dudit ensemble immobilier au groupement d'opérateur investisseur LEHENA PROMOTION au prix ferme de 188 000 € HT avec un complément de prix de 35 000 € une fois le permis de construire autorisé et purgé pour la construction de 4 logements locatifs conventionnés, TVA en sus selon le taux en vigueur ;
- **AUTORISE** une clause de révision des prix du bail commercial de Casino Shop établissant une majoration de la charge foncière à hauteur de 1 000 € pour chaque euros d'augmentation du loyer de la supérette (sur la base de 49 €HT / m² / an) et ce pendant une durée de deux ans à compter de la signature de l'acte.
- **AUTORISE** M. le Maire à signer tout document afférent à cette cession.

VOTE : Pour : 15

Contre : 3 (G. DODOGARAY, N. LASSERRE et C. LAPEYRE)

Fait et délibéré le 10 octobre 2019
Pour expédition conforme.

Le Maire,
Kévin SUBRENAT



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Bail : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 20 août 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Erika MOREAU
Téléphone : 05.56.00.13.53
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.00.13.63
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf. : 2019-33004V1564 actu res Montesquieu

Vos réf. :

Monsieur le Président
Bordeaux Métropole
Direction du foncier
Esplanade Charles de Gaulle
33076 BORDEAUX cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : Ensemble bâti comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des logements à l'étage

ADRESSE DU BIEN : Angle 11 rue du Mal Leclerc et rue Montesquieu 33810 AMBES

VALEUR VÉNALE : 520 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : Bordeaux Métropole
AFFAIRE SUIVIE PAR : Sophie Lalanne
2 - Date de consultation : 28 mai 2019
Date de réception : 05/06/2019
Date de visite : 15/07/2019
Date de constitution du dossier « en état » : 29 juillet 2019 (documents fournis)
Délai négocié au :

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

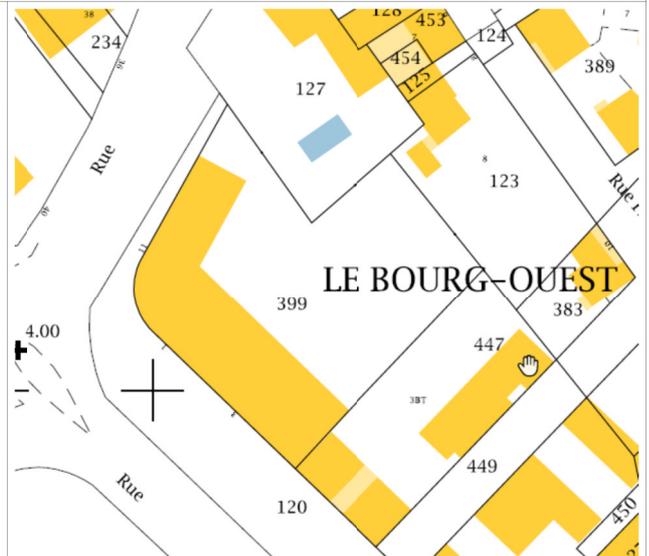
Cession d'un ensemble immobilier à la commune d'Ambès afin d'y créer un pôle santé, et consolider les activités commerciales en centre bourg.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

| Commune | Adresse | Section cadastrale | Superficie |
|---------|---|--------------------|--------------------|
| AMBES | 11 rue du Mal Leclerc angle rue Montesquieu | AK 399 | 1816m ² |

Situation géographique du bien



B) Consistance actuelle du bien :



Façade Place du marché



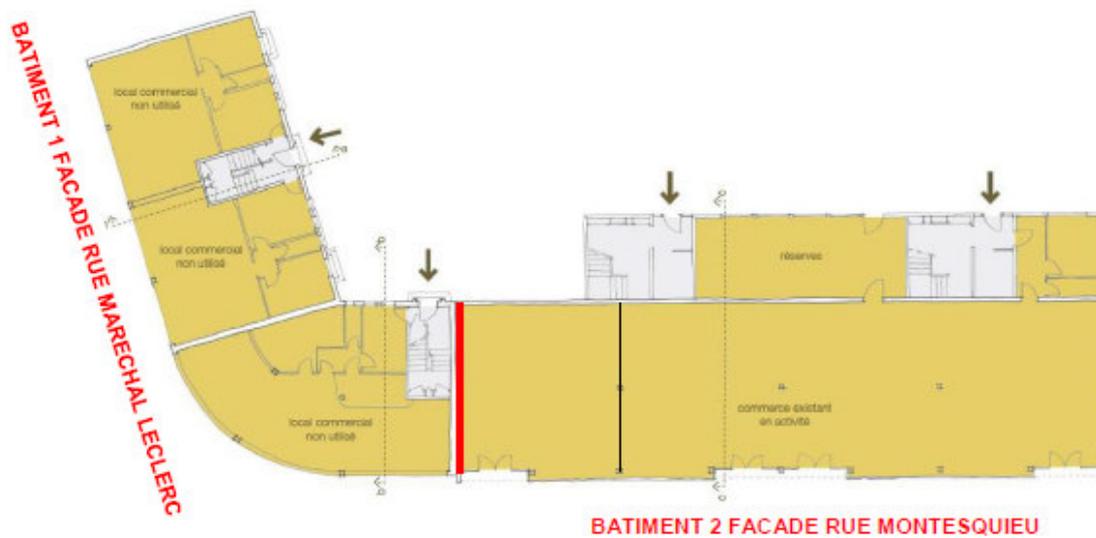
Arrière bâtiment R+2



Arrière bâtiment R+1



Repérage des bâtiments



Le bâtiment existant est composé de 2 corps de bâtiments.

Le bâtiment 1 côté rue est en RDC + 1 niveau, sans sous-sol. Ce bâtiment a été construit en 1958.

Le bâtiment 2 coté place est en RDC + 2 niveaux, sans sous-sol. Ce bâtiment a été construit en 1967.

- C) **Travaux programmés** : la commune d'Ambès envisage la réhabilitation complète du site : rénovation de tous les appartements et locaux commerciaux non occupés actuellement avec la participation d'un opérateur. La construction de 4 logements est prévue sur le terrain à l'arrière

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Montesquieu, deux scénarii sont envisagés conformément au programme commercial du 26/09/16.

3.1 SCENARIO N°01

Le projet consiste à :

- L'extension de la surface de vente du Casino existant. Actuellement, la surface de vente est de 203m²,
- En R+1, la restructuration complète de l'étage pour l'installation du pôle santé sur 488m²,
- En R+2, la rénovation complète des logements existants en maintenant la distribution existante.

3.2 SCENARIO N°02

Le projet consiste à :

- L'extension de la surface de vente du Casino existant. Actuellement, la surface de vente est de 203m²,
- En R+1, la restructuration complète de l'étage pour l'installation du pôle santé sur 356m² et sur 132m² pour les logements,
- En R+2, la rénovation complète des logements existants en maintenant la distribution existante.



- D) **Compte rendu de la visite** : L'ensemble des appartements visités sont en très mauvais état : plomberie enlevée, vitres cassées, radiateurs enlevés...Le site a été mal fréquenté et squatté. Les travaux de rénovation sont de l'ordre de la reconstruction complète .

Concernant les locaux commerciaux ou professionnels en rez-de -chaussée, seul le commerce à l'enseigne CASINO a pu être visité ainsi que le local entre le casino et la boulangerie . La boulangerie était fermée cet après-midi là. Les locaux situés sur l'avenue du Mal Leclerc étaient murés

- E) **Détail des surfaces** : (informations prises sur la demande mais non vérifiable)

La demande précise une surface totale utile de 752m² répartis en 11 logements sur 3niveaux (10t3 et 1T4) ainsi que des locaux commerciaux pour 877m², un parking de 420m² et un espace vert de 640m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : Bordeaux Métropole

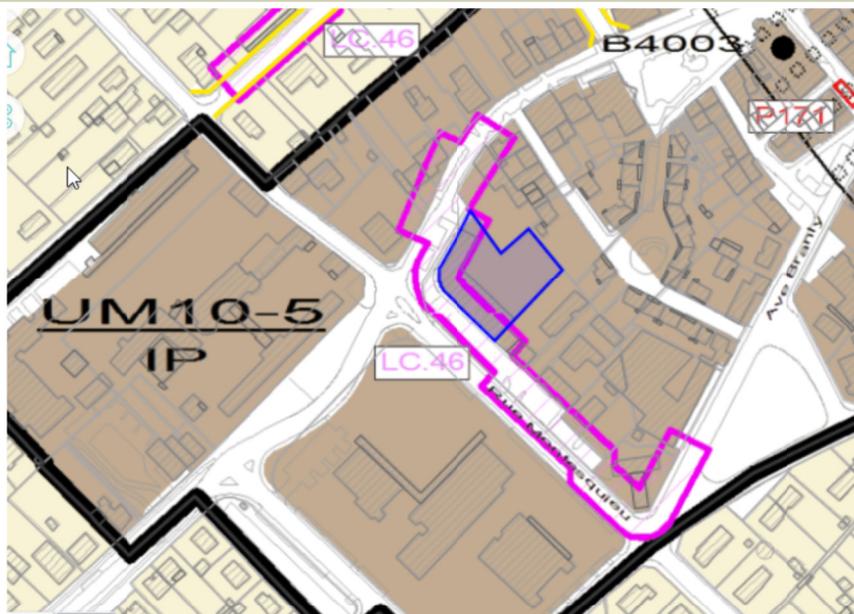
- B) **Origine de propriété** : Acquisition des 28 et 29 septembre 2016 au prix de 1 040 100€

- C) **État et conditions d'occupation** : locaux d'habitation insalubres libres , divers locaux non occupés en très mauvais état et 2 locaux commerciaux occupés :
- bail commercial de 9 ans de décembre 2016 avec effet au 1^{er} août 2016 pour les locaux de la boulangerie (120m²) Le bailleur autorise les travaux nécessaires à la création d'un local de boulangerie. Le bail prend effet à la fin des travaux. Le loyer est fixé à 360€ mensuel durant les 3 premières années puis 960€ mensuel à partir de la quatrième année..
 - Bail commercial du 16 janvier 2007 pour le commerce « CASINO » avec un avenant modificatif du 1/12/2011 et 07/02/2012 magasin de 202m² avec 2 pièces de réserve de 55m² environ loyer 12600€ annuels

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

| | |
|---|---|
| Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation | PLU 3.1 du 16 décembre 2016 devenu opposable aux tiers le 24 février 2017 |
| Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur | UM10-5IP |
| Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien | |
| Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) | |

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

Type de secteur U
Libellé UM10 - Centralités anciennes et coeurs historiques

Type 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
Sous-type 02-60 Libellé Secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes – IP
Identifiant S090005433

Type57 - Secteur de diversité sociale Sous-type 57-01 - Accession sociale Libellé Secteur de diversité sociale – NC Identifiant S090006446



| | |
|---------------------|--|
| Type | 22 - Secteur de diversité commerciale à protéger |
| Sous-type | 22-03 - Linéaire commercial protégé |
| Libellés | Désignation : Commerce et Artisanat ; Adresse : 9 au 11 rue Maréchal Leclerc - LC.46.3 Désignation : Commerce et Artisanat ; Adresse : 1 au 3 rue Montesquieu - LC.46.4 |
| Identifiants | L000005252 L000005387 |



| | |
|----------------------|---|
| Type | 59 - Secteur de diversité commerciale à protéger |
| Libellés | Secteur de diversité commerciale à protéger - LC.46 |
| Identifiants | PERI011278 |
| Type d'impact | Intersection partielle 32% - 585m² |

Servitudes d'Utilité Publique



| | |
|--------------------|---|
| Type | PM1 |
| Libellé | Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Presqu'île d'Ambès (Commune d' Ambès) Gestionnaire : DDTM 33 |
| Identifiant | 217PM1 |



| | |
|--------------------|---|
| Type | PM3 |
| Libellé | Plan de Prévention des Risques Technologiques Etablissements EPG, VERMILLON, SPBA et YARA Gestionnaire : DREAL |
| Identifiant | 583PM3 |

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

| Les dispositions (EB, retraits, espace en pleine terre et hauteur) relatives aux terrains en second rang sont identiques à celles de la bande B. Dans ce cas les pourcentages et valeurs indiqués s'appliquent à la superficie du terrain. | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Implantation | Bande d'implantation A | 18 m de profondeur mesuré à partir de l'alignement ou du recul autorisé, le cas échéant | | |
| | Bande d'implantation B | profondeur restante | | |
| Emprise bâtie (EB) | Bande A | EB non réglementée | | |
| | Bande B | EB \leq 40 % superficie de la bande Si EB de la construction existante \geq 40 % de la superficie de la bande : il est autorisé une extension \leq 30 m ² de surface plancher | | |
| Recul (R) | Bande A | R = 0 m ou adapté à la séquence Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre | | |
| Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2) | Bande A | L1 \geq 0 m | | |
| | | L2 \geq 4 m | | |
| | Bande B | Si $H_F \leq 6$ m | L1 \geq 0 m | L1 \geq 4 m en cas de façade avec baies |
| | | Si $H_F > 6$ m | L2 \geq 4 m L1 et L2 \geq H | |
| Espace en pleine terre (EPT) | Bande A | Non réglementée | | |
| | Bande B | \geq 10 % superficie de la bande | | |
| Hauteur façade (H _F) Hauteur totale (H _T) | Bande A | VEP < 8 m (*1) | Gabarit : H _F = 9 m / Pente 100 % / H _T = 12 m | |
| | | 8.00 \leq VEP < 12 m (*1) | Gabarit : H _F = 12 m / Pente 100 % / H _T = 15 m | |
| | | VEP \geq 12 m (*1) | Gabarit : H _F = 15 m / Pente 100 % / H _T = 18 m | |
| | | Si H _F fixée au plan de zonage application du gabarit avec H _T = H _F + 3 m Si H _T fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit | | |
| | Pour les terrains \geq 1500 m ² avec un linéaire de façade \geq 35 m | | H _F et/ou H _T peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives. | |
| | Bande B | H _F \leq 9 m dans la bande A | Gabarit : H _F = 6 m / P = 35 % / H _T = 9 m | |
| H _F > 9 m dans la bande A | | Gabarit : H _F = 9 m / P = 35 % / H _T = 12 m | | |
| Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative | | | | |
| (*1) Si la VEP a une emprise variable, la hauteur étant conditionnée par la largeur de la voie existante ou projetée, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 15 m au milieu de chacune de ces séquences. | | | | |

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

La négociation entre la Métropole et la commune d'Ambès serait de 420 000€ en l'état (appartements et commerces insalubres à l'exception de la boulangerie et du « Casino »)

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue : Par comparaison directe

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale du bien est estimée à **520 00€**

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation :10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**



Erika MOREAU
Inspecteur des Finances publiques