

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 20 décembre 2019	N° 2019-793

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 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. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, 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, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, 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, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35
M. Michel VERNEJOUL à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 20 décembre 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2019-793

Cenon - Ensemble immobilier bâti métropolitain situé 15 avenue Carnot, cadastré AY 180 - Cession à la Commune - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole s'est récemment rendu propriétaire à la demande de la ville de Cenon d'un ensemble immobilier bâti d'une superficie de 1 515 m² à usage d'habitation comprenant plusieurs anciennes dépendances, dont l'une à l'abandon, entourées d'un jardin, situé 15 avenue Carnot à Cenon, cadastré AY 180, sans occupant.

Ce bien a été acquis après exercice du droit de préemption par acte notarié du 10 avril 2019 au terme de la fixation judiciaire du prix d'acquisition établi à 808 400 €. La modification de zonage intervenue lors de l'adoption du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 en 2016 a en effet significativement impacté la valeur vénale de ce bien.

Situé dans le périmètre d'aménagement du site de l'hôtel de ville, il était initialement destiné à la création d'un espace de stationnement public envisagé dans un premier temps sur cette emprise encerclée de propriétés communales, qui constituait l'un des derniers fonciers restant à maîtriser dans le cadre de cette opération communale. Il a aujourd'hui vocation à devenir un nouvel espace vert.

La nécessité de créer une liaison verte reliant le Parc Palmer à l'avenue Carnot, est induite par le succès de la Zone d'aménagement concerté (ZAC du Pont Rouge), située aux pieds de l'hôtel de ville. En effet, cette zone de densification accueillera prochainement 1194 logements (logements étudiants inclus) alors que les estimations programmatiques du dossier de création-réalisation prévoient, en 2006, la construction de 570 logements. La création d'un espace de verdure, élément cruellement absent de la programmation, s'impose à la ville qui s'est donc investie dans la maîtrise foncière.

Pour faire avancer son projet, la ville a saisi l'opportunité offerte par la 9^{ème} modification du PLU pour solliciter un changement de zonage passant d'UM 14 à US 1 à vocation d'équipements publics. Des emplacements réservés sont également sollicités sur les parcelles cadastrées AY 180 (15, avenue Carnot), AY 181 restant à acquérir par la ville et AY 476, déjà maîtrisée par celle-ci.

Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère de ce nouvel espace vert, ouvrant une voie nouvelle vers le parc des Coteaux, zone naturelle protégée sur les hauteurs de Bordeaux Métropole, avec maintien du patrimoine naturel existant sur les lieux, tels que les arbres fruitiers.

Au regard du projet envisagé, la cession de la parcelle appartenant à Bordeaux Métropole pourrait être consentie à la commune, qui prendra en charge les démolitions très onéreuses à mettre en œuvre, moyennant un prix de 275 000 € majoré des frais financiers applicables au prix de cette réserve foncière. Cette actualisation de prix s'opérera à la date de règlement par Bordeaux Métropole du prix d'acquisition initiale jusqu'au jour de la dernière date de signature de l'acte authentique de cession, étant précisé que le prix de cession sera payé par la commune dès réception d'une expédition de l'acte revêtu des mentions de publicité foncière.

Il est également précisé qu'à défaut de paiement dans le délai d'un mois de ladite réception, les frais financiers ne seront plus considérés comme arrêtés au jour de la signature de l'acte mais continueront à courir jusqu'au parfait paiement.

Cette opération immobilière sera, en application de l'article 11 de la loi n°95-127 du 8 février 1995 et de la circulaire ministérielle du 12 février 1996, visée au bilan annuel de la politique foncière ainsi qu'au tableau annuel des acquisitions-cessions en vue de leur annexion au compte administratif, tant en ce qui concerne notre établissement public que la commune.

Considérant l'intérêt urbain de ce projet communal, il est proposé de valider ces conditions de cession immédiate à la commune à un prix inférieur à l'estimation n°2019-33119V2685 du 26 septembre 2019 délivrée par le Direction de l'immobilier de l'Etat, établie à 808 400 €.

La différence entre le prix de cession envisagé et l'avis domanial est justifiée d'une part, par les contraintes exceptionnelles de constructibilité pesant sur le bien considéré, dont l'absence d'accès autorisé pour des raisons de sécurité et de forte déclivité tant sur l'avenue Carnot que sur le Chemin des Carrières, impasse d'une largeur insuffisante pour permettre l'aménagement d'une voie à double sens de desserte d'un éventuel programme de logements.

D'autre part, elle s'explique par les importants frais de désamiantage et démolition à la charge de la commune dans le cadre de ce projet urbain, évalués à environ 200 000 € pour ce seul bien, auxquels s'ajouteront les coûts conséquents des travaux d'aménagement de clôture et de sécurisation du futur parc urbain municipal, nécessitant la rénovation et l'extension des barrières existantes en fer forgé sur un terrain présentant les contraintes topographiques précitées.

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 les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment de son article L 5211-37,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier et de l'Etat n°2019-33119V2685 du 26 septembre 2019,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le projet urbain d'aménagement du site de l'hôtel de ville de Cenon et plus particulièrement la création d'espaces verts en centre-ville, nécessite la cession immédiate à la commune de l'ensemble immobilier bâti situé sur son territoire, 15 avenue Carnot, dans le cadre de la politique foncière métropolitaine.

DECIDE

Article 1 : de céder immédiatement à la Commune de Cenon l'ensemble immobilier bâti situé sur son territoire, 15 avenue Carnot, cadastré AY 180, d'une contenance de 1 515 m², moyennant un prix de cession de 275 000 € (Deux cent soixante-quinze mille euros) majoré des frais financiers applicables au prix de la réserve foncière métropolitaine conformément aux dispositions précitées,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer tous documents relatifs à ladite cession et l'acte

authentique de cession à la Commune de Cenon,

Article 3 : la recette correspondante sera imputée au budget de l'exercice concerné au Chapitre 77, Compte 775, Fonction 515.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 DÉCEMBRE 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 24 DÉCEMBRE 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--