BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 28 janvier 2022	***N° 2022-108***

Convocation du 21 janvier 2022
Aujourd'hui vendredi 28 janvier 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 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 Amandine BETES, M. Bernard-Louis BLANC, M. Patrick BOBET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG
M. Gérard CHAUSSET à Mme Amandine BETES
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Jérôme PESCINA à M. Patrick BOBET
M. Thierry TRIJOULET à Mme Amandine BETES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET à partir de 18h00
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h05
M. Bernard-Louis BLANC à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH jusqu'à 11h30 et de 14h30 jusqu'à 16h30
Mme Delphine JAMET à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 10h30
Mme Marie Claude NOEL à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 14h30
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 13h30
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 16h00
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h30
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h32
M. Jacques MANGON à M. Gwénaël LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC à partir de 11h50 et jusqu'à 17h38
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Zineb LOUNICI à partir de 16h27
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA à partir de 17h16
Mme Marie RECALDE à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h00
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 17h00
M. Fabien ROBERT à M. Fabrice MORETTI à partir de 14h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h35
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :
M. Michel POIGNONEC à partir de 17h38

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 28 janvier 2022**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de la nature**	***N° 2022-108***

Saint-Louis-de-Montferrand - Engagement d'achats de terres et de bâtiments pour un projet d'installation d'exploitations agricoles - Décision - Autorisation

Monsieur Patrick PAPADATO présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- Eléments de contexte

1.1 – Rôle de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Bordeaux Métropole développe son projet métropolitain par une reconquête de l'espace public et de la nature en milieu périurbain. Il s'agit d'abord, sur l'agglomération bordelaise, de protéger la part de son territoire située en zonage naturel (N) ou agricole (A) au Plan local d'urbanisme, d'environ 50 %. La démarche vise aussi la restauration du bon fonctionnement écologique du territoire, dans un objectif de biodiversité, notamment celui des zones humides, ainsi que la mise en valeur usagère de son patrimoine naturel. Enfin, suite à une forte déprise agricole sur son territoire, Bordeaux Métropole souhaite redynamiser cette activité économique, par une identification de son potentiel foncier agricole réel, par le soutien aux porteurs de projets économiques dans ce domaine, et par le développement de circuits courts pour la commercialisation des productions locales.
Bordeaux Métropole a développé un partenariat avec la SAFER Nouvelle-Aquitaine (délibération n° 2017-312 du 19 mai 2017), dont les enjeux sont les suivants :
- mieux préserver, protéger et valoriser le territoire naturel et agricole de la Métropole, riche de variétés, de qualité et de valeurs écologiques dans les différents espaces, qu'il s'agisse d'écosystèmes remarquables ou de nature ordinaire,
- d'augmenter la place de la nature sur le territoire métropolitain, en renforçant les armatures paysagères, en aménageant des continuités écologiques, en complétant la trame verte et bleue, ou en réinvestissant des friches urbaines,
- de révéler la richesse de la biodiversité par une gestion écologique des milieux,
- de concilier aménagement du territoire et préservation de la biodiversité, en plaçant la nature comme socle à tout projet, et comme facteur de plus-value en matière de cadre de vie et de santé publique.
Ce partenariat s'inscrit dans un contexte mondial et a fortiori national de prise en compte des valeurs de la nature (des paysages, des espèces et des services rendus par les écosystèmes), et vise à affirmer l'engagement de Bordeaux Métropole dans un enjeu de développement et d'aménagement durables du territoire métropolitain en mettant en œuvre une gouvernance foncière environnementale et agricole, afin de maintenir l'équilibre entre développement urbain et préservation de la biodiversité notamment.
Dans ce cadre, la SAFER a pour objectif de réaliser :
- des opérations d'aménagement foncier agricole, et de mise en valeur forestière et rurale,
- toutes études liées à l'aménagement foncier, ou à l'évolution du milieu rural dans son ensemble,

- et peut également apporter son concours technique aux collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'opérations foncières.
C'est au titre de ce dernier point que le concours de la SAFER a été requis, afin de compléter l'action foncière de Bordeaux Métropole en exerçant son droit de préemption.

1.2 – Opportunité pour la préservation de terres agricoles et le développement d'exploitations agricoles sur la presqu'île d'Ambès

Plusieurs parcelles constituées de terres agricoles et de bâtiments, situées sur les communes de Saint-Louis-de-Montferrand et d'Ambès, et en vente depuis plusieurs mois, ont trouvé preneur. Mais l'acheteur pressenti souhaitant y développer un projet de panneaux photovoltaïques, la SAFER a été alerté et a décidé d'utiliser son droit de préemption en accord avec les deux communes concernées.
La position de la SAFER et de Bordeaux Métropole est de privilégier le développement d'exploitations agricoles sur des terres agricoles, d'autant que la qualité agronomique de celles-ci est reconnue.
Dans un premier temps, la SAFER a donc effectué une demande de préemption partielle qui concerne uniquement les terres agricoles (à Saint-Louis-de-Montferrand et à Ambès) ; les anciens bâtiments agricoles (c'est-à-dire avec plus de 5 ans sans activité agricole effective) et la maison d'habitation de maître ne peuvent pas rentrer dans le cadre de cette préemption partielle par la SAFER. Ce patrimoine bâti est localisé exclusivement sur la commune de Saint-Louis-de-Montferrand. Considérant qu'un éleveur bovin s'est positionné sur les terres agricoles d'Ambès, Bordeaux Métropole pourrait alors se porter candidate à l'acquisition des terres agricoles situées à Saint-Louis-de-Montferrand afin d'apporter la garantie de bonne fin demandée par la SAFER sur ce lot foncier, et permettre ainsi à la préemption d'aller à son terme dans une finalité agricole. Ceci constitue l'objet de la présente délibération.
Considérant qu'il est encore possible que la propriétaire-vendeuse rejette cette proposition de préemption partielle et demande à la SAFER de se positionner sur l'ensemble des lots en vente (terres arables, fermes, bâtiments agricoles et maison d'habitation de maître), deux options s'offrent à Bordeaux Métropole : soit la SAFER trouve un nouvel acquéreur pour la maison d'habitation de maître et dans ce cas, Bordeaux Métropole se porte acquéreur des terres, fermes et des bâtiments agricoles de Saint-Louis-de-Montferrand ; soit la SAFER ne trouve pas d'acquéreur pour cette bâtisse, et Bordeaux Métropole se positionnerait alors sur l'ensemble de ce lot foncier de Saint-Louis-de-Montferrand (terres arables, fermes, bâtiments agricoles et maison d'habitation de maître).
Il est à noter que si la préemption (partielle ou totale) de la SAFER va à son terme, cette dernière est tenue de faire un appel d'offre, et en cas de positionnement de nouveaux acheteurs potentiels, la SAFER devra attribuer les lots identifiés à un ou plusieurs de ces candidats à l'acquisition. Dans le cas où Bordeaux Métropole signerait l'une de ces trois promesses d'achat, il est donc quand même possible que l'acquisition n'aille pas à son terme.
Pour Bordeaux Métropole, la possibilité de pouvoir disposer de ce parcellaire, regroupant des terres avec de bonnes potentialités agronomiques, et éventuellement de bâtiments agricoles, constitue une nouvelle opportunité d'installer une voir deux exploitations agricoles, ou d'en consolider d'autres déjà existantes. Si l'acquisition allait à son terme, les services de Bordeaux Métropole pourrait alors lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin d'identifier le ou les porteurs de projets les plus en adéquation avec les caractéristiques et l'environnement de cet espace agricole.

2 – Caractéristiques des biens en vente

Ce foncier est constitué :
- des parcelles agricoles (hors bâtis) 434AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AC35, AC36, AC37, AC38, AC50, AC76 et AC80 situées aux lieux dits « de la Garonne », « Margarance », « aux Carmes » et « marais sud » à Saint-Louis-de-Montferrand, et d'une superficie de 32 ha 61 a 41 ca ;
- de bâtiments agricoles (non utilisés depuis plus de 5 ans et ne pouvant rentrer dans la préemption partielle) situés sur les parcelles 434AC4, AC36 et AC76, composés de trois ensembles constitués d'un bâtiment agricole de 330 m², d'une ancienne ferme (maison et dépendances agricoles associées) de 169 m², et d'un bâtiment agricole avec une partie

maison d'habitation ainsi que de ruines d'environ 572 m² au total. En comptant les terrains adjacents à ces différents bâtis, la superficie de ce lot est de 4 ha 90 a 00 ca. Une partie des diagnostics immobiliers réglementaires de ces trois ensembles bâtis est jointe à la présente délibération ;
- et d'une maison d'habitation de maître située sur la parcelle 434AC8, lieu-dit « de la Garonne », se décomposant en une bâtisse principale de 362,73 m², d'une maison secondaire de 94,05 m², et de diverses dépendances (kiosque et abris) d'une superficie d'environ 150 m². En comptant les terrains adjacents à ces différents bâtis, la superficie de ce lot est de 1 ha 45 a 71 ca. Une partie des diagnostics immobiliers réglementaires de ces différents bâtis est jointe à la présente délibération.
Ce lot foncier, représentant une surface totale de 38 ha 97 a 12 ca, est situé en zones agricoles réservoirs de biodiversité (Ab) du Plan local d'urbanisme. Il est identifié en zones rouge et grenat du Plan de Prévention contre le Risque d'Inondation (PPRI).

3 – Proposition et modalités d'acquisition

Considérant l'intérêt que représente ce bien, tel que décrit ci-dessus, Bordeaux Métropole souhaite acquérir ce lot par l'intermédiaire de la SAFER.
Il existe trois possibilités correspondant aux trois propositions de promesses unilatérales d'achat, annexées à la présente délibération :
- option A : la propriétaire-vendeuse accepte une préemption partielle de la part de la SAFER, limitée aux seules terres agricoles : dans ce cas, le montant de l'acquisition est de 254 767,31 € ;
- option B : la propriétaire-vendeuse refuse cette proposition de préemption partielle mais la SAFER trouve un acheteur pour la maison d'habitation de maître et ses dépendances : dans ce cas, le montant de l'acquisition est de 598 176,14 € ;
- option C : la propriétaire-vendeuse refuse cette proposition de préemption partielle et la SAFER ne trouve pas d'acheteur pour la maison d'habitation de maître et ses dépendances : dans ce cas, le montant de l'acquisition est de 904 272,92 € ;
L'objet de cette délibération est d'autoriser le Président de Bordeaux Métropole à signer une de ces promesses d'achat en fonction des retours de la propriétaire et de la SAFER.
La réitération par acte authentique de la promesse unilatérale d'achat est envisagée au plus tard le 30 septembre 2022, étant ici précisé que la vente sera assortie d'une clause de régularisation comprenant une majoration par mois de retard de 0,3% du prix en cas de non-respect de ce délai, du fait exprès de Bordeaux Métropole, et non du fait de la survenance d'éléments indépendants de sa volonté.

4 – Eléments financiers

Les terres agricoles ont fait l'objet d'une estimation de la Direction immobilière de l'Etat, en date du 29 novembre 2021, sous la référence N° 2021-33004-85829. Une seconde estimation complémentaire de la Direction immobilière de l'Etat devra être réalisée par rapport à l'ensemble des bâtiments.
Le prix de vente de l'ensemble de ces parcelles est de 904 272,92 € ; 598 176,14 € sans la maison d'habitation de maître et ses dépendances ; 254 767,31 € pour les terres agricoles uniquement (sans bâtis).

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 L.141-1 du Code rural,
VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5211.10, relatif au fonctionnement de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale,
VU la délibération métropolitaine n° 2017-312 du 19 mai 2017 relative au partenariat entre Bordeaux Métropole et la SAFER Nouvelle-Aquitaine au service de la préservation des espaces naturels et agricoles,

VU l'estimation de la Direction immobilière de l'Etat N° 2021-33004-85829 en date du 29 novembre 2021,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE
- l'intérêt pour Bordeaux Métropole de préserver les terres agricoles présentes sur son territoire,
- l'opportunité que représente ce foncier pour les stratégies métropolitaines et l'installation ou la consolidation d'activités agricoles,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'une des promesses unilatérales d'achat de la SAFER Nouvelle-Aquitaine valant engagement d'achat par Bordeaux Métropole et ce dans les conditions susvisées. La promesse d'achat la plus-disante portera sur le lot composé des parcelles cadastrales 434AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AC8, AC35, AC36, AC37, AC38, AC50, AC76 et AC80, sises sur la commune de Saint-Louis-de-Montferrand et d'une superficie totale de 38 ha 97 a 12 ca, moyennant le prix de 904 272,92 euros, hors frais d'actes d'achat.
Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente du bien sus désigné, ainsi que de tout autre document afférent à cette opération.
Article 3 : d'imputer les dépenses correspondantes sur le budget principal de l'exercice 2022 en section d'investissement, chapitre 21, compte 2121, fonction 76.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 janvier 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **4 FÉVRIER 2022** **PUBLIÉ LE :** **4 FÉVRIER 2022**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Patrick PAPADATO