



## VILLE DU BOUSCAT

## DES

## DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### **DOSSIER N°20 :**

CESSION D'UNE PARCELLE  
COMMUNALE AH 481 SOUS  
CONDITION RESOLUTOIRE D'ABSENCE  
DE LA DESAFFECTATION DU BIEN

### **Séance ordinaire du 10 Décembre 2019**

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 10 Décembre 2019

**Nombre de Conseillers  
en exercice : 35**

**Membres présents : 25**

**Absents : 2**

**Excusés : 8**

**Présents :** Patrick BOBET, Bernard JUNCA, Dominique VINCENT, Virginie MONIER, Odile LECLAIRE, Denis QUANCARD, Bérengère DUPIN, Gwénaél LAMARQUE, Monique SOULAT, Daniel CHRETIEN, Philippe VALMIER, Françoise COSSECQ, Alain MARC, Agnès FOSSE, Sandrine JOVENE, Philippe FARGEON, Nathalie SOARES, Jessica CASTEX, Géraldine AUDEBERT, Grégoire REYDIT, Maël FETOUH, Bruno QUERE, Emmanuelle CHOIGNOT, Christine COLIN, Patrick ALVAREZ

**Excusés avec procuration :** Emmanuelle ANGELINI (à Daniel CHRETIEN), Bénédicte SALIN (à Françoise COSSECQ), Didier BLADOU (à Monique SOULAT), Thierry VALLEIX (à Alain MARC), Sébastien LABAT (à Sandrine JOVENE), Nancy TRAORE (à Maël FETOUH), Bernadette HIRSCH-WEIL (à Philippe VALMIER), Claire LAYAN (à Emmanuelle CHOIGNOT)

**Absents :** Emilie MACERON-CAZENAVE, Jean-Bernard MARCERON

**Secrétaire :** Sandrine JOVENE

**DOSSIER N°20 :      CESSIION D'UNE PARCELLE COMMUNALE AH 481 SOUS  
CONDITION RESOLUTOIRE D'ABSENCE DE LA DESAFFECTATION  
DU BIEN**

RAPPORTEUR : Denis QUANCARD

La ville du Bouscat est propriétaire d'un ensemble immobilier figurant au cadastre, à savoir : AH 481 rue Condorcet, à l'angle des rues Rigal et Prévost, d'une superficie de 3 960 m<sup>2</sup>. Il comporte aujourd'hui une crèche municipale La Providence, un Relais d'Assistante Maternelle, un logement de fonction, un local syndical et les locaux de l'Association Ricochet.

Ce bien ne fait pas l'objet d'une mise à disposition métropolitaine prévue par les articles L5217-1 du code général des collectivités territoriales.

La ville envisage de vendre ce bien, d'ici fin 2019, à un bailleur social, sous condition résolutoire d'absence de désaffectation du bien.

La ville du Bouscat gardera la jouissance totale du bien jusqu'à sa désaffectation, c'est-à-dire jusqu'à la libération des lieux, une fois la nouvelle structure livrée et le déménagement des espaces affectés aujourd'hui à l'usage du public.

Aussi, préalablement à la vente de l'immeuble susvisé, la ville du Bouscat a procédé par délibération, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 – art 9), au déclassement par anticipation du bien en prévoyant un délai de désaffectation du bien de 6 ans maximum à compter de l'acte de déclassement.

Un appel d'offres pour la cession de ce bien immobilier a donc été lancé par la ville auprès de bailleurs sociaux identifiés pour s'être manifestés au préalable. Il s'agit Aquitanis, Erilia, ICF Habitat Atlantique et Logévie.

Seuls Logévie et ICF Habitat Atlantique ont remis une offre.

Après étude, le choix s'est porté sur ICF Habitat Atlantique qui propose d'acquérir le foncier au prix de 566 000 € pour y réaliser un ensemble pavillonnaire de 31 maisons avec conservation des bâtiments existants et surélévation, réalisation d'une place de stationnement par logement et préservation des arbres remarquables présents sur la parcelle.

Le Pôle évaluation de la Direction Régionale des Finances Publiques a estimé la parcelle au prix de 1 775 000 € conformément aux règles du PLU en vigueur et aux préconisations de la ville en termes de densité acceptable sur ce foncier situé en quartier pavillonnaire.

La moins-value réalisée par cette vente à un bailleur social correspondant à la différence entre le prix de cession du bien devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux (566 000 €) et leur valeur vénale estimée à la date de cession par le service des Domaines (1 775 000 €) viendra donc en déduction du prélèvement qui sera opéré en 2021, si la vente se réalise fin 2019.

Toutefois, conformément à l'article L 2141-2, s'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun et comportant un risque financier, il convient de permettre à l'organe délibérant de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa.

Pour cela :

- Une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa doit être réalisée : elle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité. L'étude d'impact doit faire état du coût d'occupation du bien, une fois celui-ci cédé, ainsi que des conséquences financières qui pourraient le cas échéant résulter pour la personne publique, d'une résolution de la vente. Elle doit définir un calendrier prévisionnel crédible de libération du bien.
- L'acte de vente précise que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.
- L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.
- L'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision pour risque, inscrite au budget de la personne publique.

ICF Habitat Atlantique a estimé l'impact d'une résolution à un montant de 250 000 € représentant les frais d'étude et financiers liés aux temps de montage opérationnel et aux divers frais d'acte.

Ainsi,

**VU** le Code Général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L 2141-1 et L 2141 -2,

**VU** l'avis des Domaines en date du 6 novembre 2019,

**VU** l'étude d'impact définissant les conséquences financières d'une résolution de la vente pour la Ville du Bouscat, en tenant compte du préjudice subi par l'opérateur,

**VU** l'offre d'acquisition d'ICF Habitat Atlantique en date du 17 octobre 2019,

**VU** la délibération du Conseil d'Administration d'ICF Habitat Atlantique en date du 17.1.2019 qui autorise cette acquisition au prix de 566 000 €,

**VU** le plan masse du projet proposé par ICF Habitat Atlantique, pour la réalisation de 31 logements individuels sociaux,

**VU** la délibération de déclassement N° 19 en date du 10 décembre 2019,

CONSIDERANT que le projet présenté par ICF Habitat Atlantique propose de grandes qualités d'intégration avec le tissu pavillonnaire existant,

CONSIDERANT que ce projet permettra de réaliser du logement social en individuel sur la commune du Bouscat, conformément aux dispositions de la loi SRU,

CONSIDERANT que la commune gardera la jouissance totale du bien jusqu'à sa désaffectation, lui permettant ainsi de poursuivre sa mission de service public et que les espaces affectés à l'usage direct du public (crèche, RAM et association Ricochet) seront repositionnés au sein de la nouvelle éco-structure en cours de construction, une fois livrée, permettant ainsi d'assurer la continuité du service public,

CONSIDERANT que si la désaffectation n'intervient pas dans le délai de 6 ans, la cession sera résolue de plein droit,

CONSIDERANT que le projet de construction de la nouvelle structure qui permettra d'accueillir les espaces affectés à l'usage du public, présents actuellement sur le site, objet de la cession, est suffisamment avancé (chantier en cours et livraison estimée décembre 2020), pour pouvoir anticiper cette cession dès à présent, le risque financier étant faible,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :  
33 voix POUR**

**Article 1 :** Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente avec ICF Habitat Atlantique, de l'ensemble immobilier figurant au cadastre, à savoir : AH 481 rue Condorcet, à l'angle des rues Rigal et Prévost, d'une superficie de 3 960 m<sup>2</sup>, sous condition résolutoire d'absence de désaffectation du bien dans une durée de 6 ans maximum à compter de la délibération de déclassement et au prix de 566 000 €. L'acte de vente devra reprendre les stipulations impératives de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, visées dans la présente délibération.

**Article 2 :** Inscrit la somme de 250 000 € au budget pour provision pour risque, chapitre 68, fonction 01 article 6815,

**Article 3 :** Dit que les recettes sont inscrites au budget chapitre 70.

Fait et délibéré le 10 décembre 2019

LE MAIRE,



Patrick BOBET

