



EXTRAIT DU REGISTRE

VILLE DU BOUSCAT

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DOSSIER N°16 :

HIPPODROME DU BOUSCAT :
ECHANGE DE TERRAINS ENTRE LA
COMMUNE ET LA SARL HIPPODROME
BORDEAUX - LE BOUSCAT
MODIFICATION DES BAUX
EMPHYTEOTIQUES - BAUX À
CONSTRUCTION AVEC LES SOCIETES
LIM FRANCE ET FREEJUMPSYSTEM -
AUTORISATION DE SIGNATURE

Séance ordinaire du 25 Juin 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 25 Juin 2019

**Nombre de Conseillers
en exercice : 35**

Membres présents : 29

Absent : 1

Excusés : 5

Présents : Patrick BOBET, Bernard JUNCA, Emmanuelle ANGELINI, Dominique VINCENT, Virginie MONIER, Denis QUANCARD, Bérengère DUPIN, Gwénaél LAMARQUE, Bénédicte SALIN, Monique SOULAT, Daniel CHRETIEN, Philippe VALMIER, Françoise COSSECQ, Alain MARC, Agnès FOSSE, Sandrine JOVENE, Thierry VALLEIX, Didier BLADOU, Philippe FARGEON, Nathalie SOARES, Sébastien LABAT, Géraldine AUDEBERT, Jessica CASTEX, Grégoire REYDIT, Maël FETOUH, Bruno QUERE, Claire LAYAN, Christine COLIN, Patrick ALVAREZ

Excusés avec procuration : Odile LECLAIRE (à Dominique VINCENT), Emilie MACERON-CAZENAVE (à Gwénaél LAMARQUE), Bernadette HIRSCH-WEIL (à Daniel CHRETIEN), Nancy TRAORE (à Bruno QUERE), Emmanuelle CHOIGNOT (à Claire LAYAN)

Absent : Jean-Bernard MARCERON

Secrétaire : Alain MARC

**DOSSIER N°16 : HIPPODROME DU BOUSCAT : ECHANGE DE TERRAINS ENTRE LA
COMMUNE ET LA SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT
MODIFICATION DES BAUX EMPHYTEOTIQUES – BAUX À
CONSTRUCTION AVEC LES SOCIETES LIM FRANCE ET
FREEJUMPSYSTEM - AUTORISATIONS DE SIGNATURE**

RAPPORTEUR : Bernard JUNCA

Par délibération en date du 12 décembre 2017, le Conseil Municipal avait approuvé à l'unanimité le projet d'implantation sur le site de l'hippodrome de deux entreprises locales intervenant exclusivement dans le domaine de l'équitation. Les sociétés LIM France et FREEJUMPSYSTEM, qui ont déjà leur siège social ou leur agence à Bordeaux, affichent l'une et l'autre une position de leader international, notamment dans les secteurs de la sellerie et de l'étrier de compétition.

Il était convenu que la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT, anciennement Société Anonyme de l'hippodrome du Bouscat, s'engage à mettre à disposition de la commune le « foncier ouest », terrain d'une superficie d'environ 7 hectares dont elle est restée propriétaire, conformément aux termes du protocole de réhabilitation de l'hippodrome signé le 15 décembre 2000. La commune pourrait ensuite mettre à disposition des sociétés LIM France et FREEJUMPSYSTEM, par convention d'une durée de trente années renouvelables, deux parcelles d'environ 5 000 m² chacune afin d'y construire les locaux, équipements et aménagements nécessaires à leurs activités.

Si cette hypothèse est administrativement et réglementairement conforme, elle ne semble pas compatible avec les garanties exigées par les établissements bancaires sollicités par ces deux entreprises en 2018 et 2019, placées dans l'obligation d'avoir recours à l'emprunt au regard du montant important de l'investissement pour des locaux dont elles ne seront pas propriétaires. Le bail emphytéotique signé entre la commune et la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT pour le « foncier ouest » autorisant seulement la signature de conventions de location, ces dernières ne présentent pas la sécurité juridique suffisante d'un bail à construction.

La solution consisterait alors à procéder à un échange de terrains d'une superficie de 10 000 m² entre la commune et la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT. Devenue propriétaire de la parcelle destinée à l'implantation des deux entreprises, la ville pourrait alors signer avec chacune d'entre elles un bail à construction. La SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT en ayant accepté le principe, un nouveau document d'arpentage incluant une nouvelle division parcellaire a été réalisé par un géomètre expert et accepté par les deux parties.

Il permet un échange de terrains d'une superficie identique sans soulte ni contrepartie financière. Cet échange implique une modification et une actualisation des superficies des baux signés entre la commune et la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT, notamment le 15 avril 2004 et le 20 juillet 2009. Les baux à construction seront conclus conformément aux termes de la délibération du 12 décembre 2017 : pour une durée de trente années renouvelable une fois, le prix de location sera de 2€/m², soit un loyer annuel cumulé de 20 000 euros. Au terme de ces baux ou dans le cadre d'une rupture anticipée de ces derniers, les constructions resteront dans la propriété de la commune sans indemnité.

VU l'avis du domaine sur la valeur vénale des parcelles en date du 18 juin 2019 (annexe 1),

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :
34 voix POUR

Article 1 : Autorise Monsieur le Maire à signer un acte d'échange de terrains d'une superficie identique de 10 000 m² avec la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT (plan de division et d'échange en annexe 2),

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à signer les actes modifiant les baux emphytéotiques signés avec la SARL HIPPODROME BORDEAUX – LE BOUSCAT, anciennement Société Anonyme de l'hippodrome du Bouscat,

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire à signer avec la société LIM FRANCE et avec la société FREEJUMPSYSTEM deux baux à construction pour deux terrains d'une superficie de 5000 m² chacun, pour une durée de trente années renouvelables une fois.

Fait et délibéré le 25 juin 2019

LE MAIRE,



Patrick BOBET

