



## CONSEIL MUNICIPAL DU 5 AVRIL 2022

### DOSSIER N° 22 : PARCELLE COMMUNALE AH859 – 69 RUE RIGAL - VENTE

RAPPORTEUR : Gwénaél LAMARQUE

La ville du Bouscat a fait l'acquisition amiable en 1984 de la parcelle AH859 située 69 Rigal (anciennement AH8) en vue d'y réaliser des aménagements sportifs, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 29 juin 1984. Elle détient donc dans son patrimoine ce terrain à bâtir sans l'avoir acquis en vue de le revendre.

Depuis l'achat par la commune, cette parcelle de 1 422 m<sup>2</sup> est restée en l'état et aucun aménagement n'a été réalisé. Le bien étant classé de fait dans le domaine public en vertu de la théorie de la domanialité publique virtuelle, le conseil municipal a, par délibération du 25 septembre 2021, prononcé le déclassement du bien afin de pouvoir envisager sa cession.

Début 2021, la ville a été informée de la mise en vente des parcelles voisines AH 851 (669 m<sup>2</sup>) et AH 6 (1012 m<sup>2</sup>). Classées en zone UM12 au PLU (tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes), ces deux parcelles étroites pouvaient difficilement muter et bénéficier de droits à bâtir compte tenu du règlement et des distances à respecter par rapport aux limites séparatives. La ville a donc été approchée par des promoteurs pour vendre sa parcelle permettant ainsi de développer un projet sur une plus grande emprise foncière.

Après étude, il a été envisagé une cession, mais à la condition de produire du logement social. Ainsi cette aliénation s'inscrit dans le cadre de la gestion du patrimoine privé de la commune et relève du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions de services publics la valeur de son actif. Le prix exprimé sera donc hors champs d'application de la TVA et les droits de mutations classiques s'appliqueront.

Plusieurs promoteurs se sont intéressés à ces fonciers, la ville a donc établi un cahier des charges précis exigeant une densité modérée et adaptée aux lieux, entre la résidence Godard et le tissu pavillonnaire de la rue Rigal et du quartier Providence : réalisation de 35 logements maximum, du logement collectif mais aussi de la maison individuelle pour assurer une transition harmonieuse avec les quelques maisons de la rue Rigal, et surtout que l'opération comporte 50 % de logements sociaux (là où le PLU n'en n'aurait exigé que 35 %).

Sept promoteurs se sont portés acquéreurs et ont présenté leurs projets à la commune. Après étude, le choix s'est porté sur la proposition de Pitch immobilier pour ses diverses qualités : des maisons individuelles, un bâtiment de logements collectifs peu massif, une grande qualité du volet paysager, du stationnement en sous-sol et sous bâtiment, une sobriété des matériaux, des espaces partagés au sein de la résidence, une réelle mixité des logements et des jardins privés. L'offre de Pitch s'élevait à 320 000 €.

Le projet a ensuite été affiné avec notamment une demande de la ville d'y réaliser du logement en accession sociale (montage en Bail Réel Solidaire) permettant à des particuliers aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

Par avis du 10 mai 2021, le service des Domaines a estimé la parcelle en tenant compte du projet qui y serait développé (7 maisons en acquisition libre et en accession sociale pour une surface de plancher de 621 m<sup>2</sup> dont 367 m<sup>2</sup> de SDP sociale) au prix de 310 000 €.

**VU** le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2021 qui prononce le déclassement du bien figurant au cadastre à savoir AH 859-69 rue Rigal, d'une superficie de 1422 m<sup>2</sup>,

**VU** l'extrait de plan cadastral avec matérialisation de la parcelle objet de la vente,

**VU** le plan masse projet réalisé par Pitch Immo pour la réalisation de 35 logements avec indication des constructions projetées sur le terrain appartenant à la commune,

**VU** l'avis du service des Domaines n° 2021-33069-34946, en date du 10 mai 2021,

**VU** l'offre financière de Pitch Immo en date du 25 février 2021,

CONSIDERANT que la vente de cette parcelle et son remembrement avec les deux parcelles voisines permet la réalisation d'un projet immobilier qui n'aurait pas été possible sur le seul foncier de la ville ou sur les deux seules autres parcelles,

CONSIDERANT qu'avec cette emprise foncière de 3103 m<sup>2</sup> issue du regroupement de plusieurs parcelles, la production de logement social à hauteur de 50 % avec du logement en accession sociale, dépasse ce qu'imposerait le PLU pour un tel projet compte tenu de la surface de plancher développée,

CONSIDERANT pour ces raisons, que la vente de cette parcelle à Pitch Immo constitue une réelle opportunité pour la ville d'augmenter son offre en logement social pour tendre vers l'objectif de la loi SRU et de voir se réaliser un projet qualitatif en cohérence avec l'environnement mixte existant,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par :**  
**33 voix POUR,**

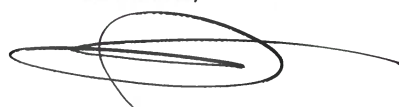
**Article 1 :** Autorise la cession de la parcelle AH 859 au prix de 320 000 €,

**Article 2 :** Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute promesse unilatérale de vente et l'acte authentique de vente définitif qui en découlera, avec Pitch Immo, pour la vente de la parcelle AH 859, sis 69 rue Rigal, d'une superficie de 1422 m<sup>2</sup>, au prix de 320 000 €,

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

Fait et délibéré le 5 Avril 2022

LE MAIRE,



Patrick BOBET

