

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 4 juillet 2023

DÉLIBÉRATION N°2023_023

OBJET : PARCELLE CADASTRÉE SECTION AS N° 447 - CESSION

L'an deux mil vingt trois et le 04 juillet, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **28 juin 2023**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, M. Xavier Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Sylvaine PANABIÈRE, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, M. Kewar CHEBANT.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, Mme Catherine CAMI donne procuration à M. Idriss BENKHELOUF, M. Guénolé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Laure DESVALOIS donne procuration à M. Xavier Marie FEDOU, M. Nabil ENNAJHI donne procuration à M. Vincent BOIVINET, Mme Isabelle TEURLAY NICOT donne procuration à M. Christian BAGATE, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Mohammed MICHRAFY, M. Christophe THOMAS donne procuration à M. Alexandre DIAS.

Absente :

Mme Seynabou GUEYE

Secrétaire de la séance : Fabienne CABRERA

Monsieur Olivier GOUDICHAUD expose :

La Ville de Bègles est propriétaire de la parcelle cadastrée section AS n°447 sise 7 allée de Francs dans la ZAC des Sècheries.

Par délibération en date du 4 juillet 2019, la Ville a cédé le bâtiment de la Morue Noire à l'OPHLM Aquitanis. Un projet artisanal et artistique y est actuellement développé et il sera complété par d'autres dispositifs ouverts sur le quartier.

Afin de renforcer le rayonnement de ce lieu dans le quartier, son ouverture sur l'extérieur apparaît déterminante.

Des aménagements pourront y être réalisés tant en lien avec l'activité du site que dans le cas de temps de convivialité pour le quartier.

Pour garantir une utilisation souple et favoriser diverses initiatives, il est proposé que les espaces extérieurs en façade du bâtiment soient cédés à Aquitanis.

Se faisant, la Ville n'aura pas à supporter les coûts d'aménagement et de gestion.

L'estimation du Pôle d'évaluation domaniale a estimé ce foncier en fonction des droits à construire qui y sont attachés.

Cette estimation est en effet basée sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui le définit comme terrain à bâtir. Aussi, il s'agit d'une estimation tenant compte d'une valorisation maximale du foncier avec la construction d'immeuble.

Or et à l'instar de la parcelle contigüe, le projet vise la réalisation d'un espace collectif libre. Aussi, il n'y a pas lieu de retenir l'estimation effectuée.

Aussi, compte tenu de l'ambition du projet d'ouvrir un nouvel espace aménagé au public, je vous propose de procéder à cette vente à titre gracieux.

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 municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2111-1 et L2141-1

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domanial du 11 mai 2023

CONSIDÉRANT que la parcelle AS 447 est propriété de la Ville

CONSIDÉRANT que cet espace doit bénéficier aux usagers de la Morue Noire et aux riverains de ce quartier

CONSIDÉRANT que la société d'OPH Aquitanis a acquis le site actuel de la Morue Noire et qu'elle souhaite aménager les espaces extérieurs en vue de développer un espace collectif et convivial dans la continuité des espaces libres existants

CONSIDÉRANT que le foncier cédé n'a pas vocation à être bâti mais qu'il est destiné à compléter le dispositif des espaces extérieurs du quartier

CONSIDÉRANT la destination de ce bien et l'économie des coûts d'aménagements pour la Ville

DÉCIDE

Article 1 : De céder gratuitement la parcelle AS 447 de 1416 m² à Aquitanis ou à toute personne morale s'y substituant.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

VOTANTS : 34		VOIX
Pour	34	

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 4 juillet 2023

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

Fabienne CABRERA

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH

Z.A.C. Quartier de la Mairie
"Les Sècheries"
SITE DE LA MORUE NOIRE

PLAN DE BORNAGE DE DIVISION SUR PLAN D'ETAT DES LIEUX

ECHELLE : 1 / 200 (Format : 63 X 59.4)	ADRESSE : Allée de Francs. CADASTRE : Section AS n° 106, 312, 314, 319 CONTENANCE CADASTRALE TOTALE : 48a, 76ca
Dossier : BE18-067	Date : 30 Octobre 2019
	18067-27-40-2023.dwg
	Responsable : DB

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
1	22-10-2020	Mis à jour après implantation des bornes de division et avec les nouveaux numéros cadastraux suite au DA n° 3306C.
2	27-01-2023	Division du lot A en 2 lots.
3	27-02-2023	Mise à jour avec les nouveaux numéros cadastraux suivant DA n° 3498Z.

GE Cabinet de Géomètres-Experts Yann Guénoilé (Agence de Bègles)
448 Route de Toulouse, 33130 BEGLES
Tél. : 05 56 85 64 88 | Fax : 05 56 08 23 45
begles.guenole@geometre-expert.fr | www.guenole-geometre.fr

AGENCE DE BEGLES
Succession du cabinet AB6 Feder Lafargue (agences de Gironde)
Archives des cabinets Marty et Saubusse.

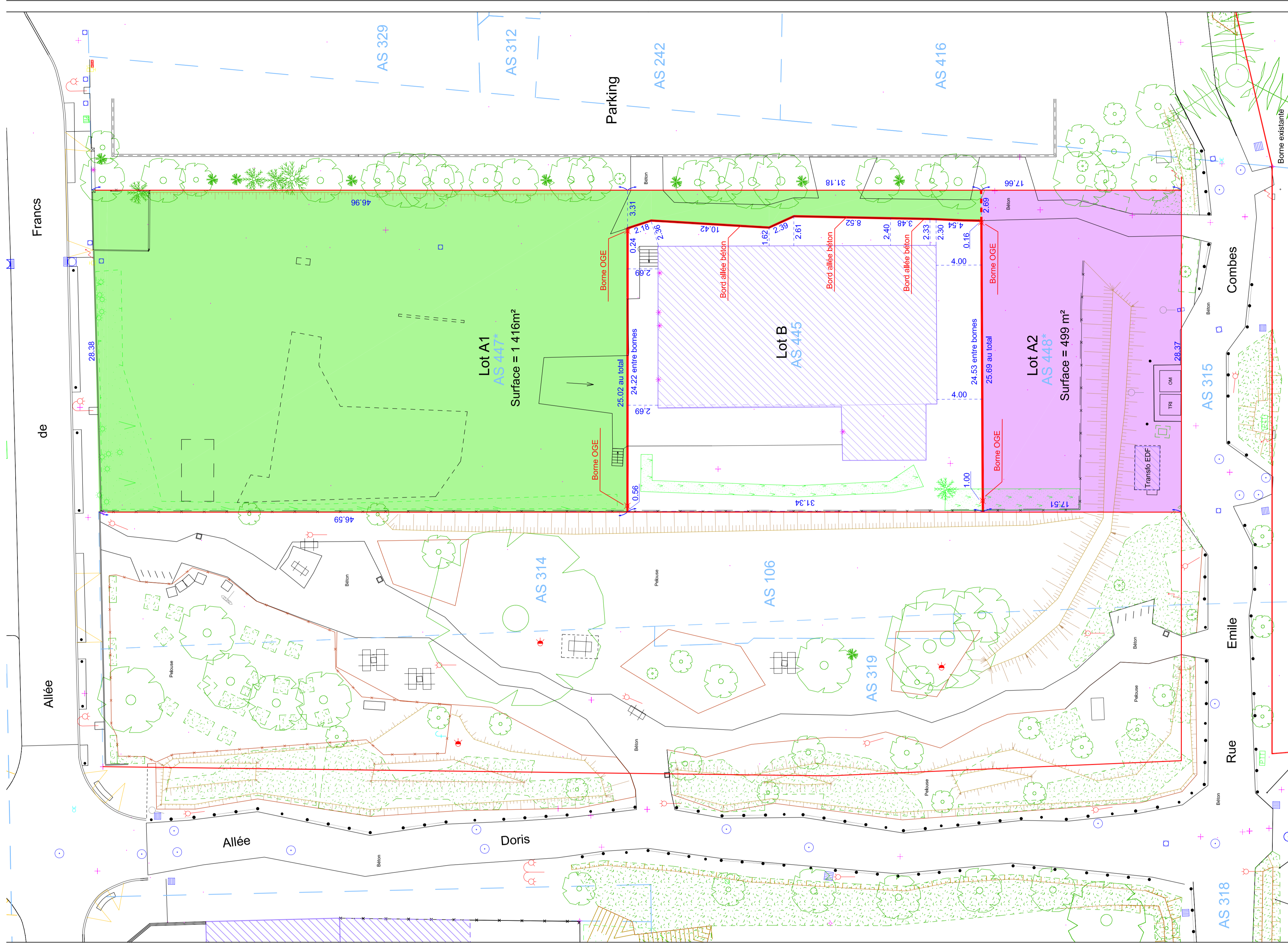
LEGENDE

- Regard de vilette
- Branchement particulier
- Regard avaloir + grille
- Grille avaloir carrée
- Poteau EDF
- Poteau EDF + Eclairage
- Compteur électrique
- Candélabre double
- Repérage EDF Haute tension
- Poteau téléphone
- Plaque PTT
- Bouche à clé eau
- Compteur eau
- Robinet ou fontaine eau
- Bouche à clé gaz
- Compteur gaz
- Panneau signalisation
- Arbre feuillu
- Arbre conifère
- Buisson
- Station de levé
- Seuil
- Clôture en treillage
- Mur bahut
- Mur
- Mur plaquette + treillage
- Halle
- Parcelle cadastrale
- Bâtiment
- Bâtiment léger

NOTA :

- Plan dressé d'après l'état des lieux.
- Coordonnées rattachées au système Lambert 3.
- Nivellement rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).

AS 447 = Nouveau numéro cadastral suivant Document Modificatif du Parcelaire Cadastre n° 3498 Z en cours d'enregistrement (Régulation).



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/05/2023

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DU
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
72 Rue Abbé de l'épée
33000 BORDEAUX

Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 76 00

Le Directeur régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le Maire de la Commune de Bègles

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal BADOUR

Courriel : pascal.badour@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05.57.81.66.28

Réf DS:12264641

Réf OSE : 2023-33039-30614

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

7 allée de Francs, 33130 Bègles

Valeur :

967 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Alexandre DELOMIER

2 - DATES

de consultation :	20/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	X
Acquisition :	
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant :

Dans le cadre d'une ZAC, la Ville va céder à titre gratuit un foncier (parcelle AS 447) à l'aménageur Aquitanis pour qu'il finalise un parc public. La parcelle AS 447 de 1 416 m² sera ouverte au public et aménagée pour faire le lien avec les autres espaces publics de la ZAC. Aucune construction ne viendra sur ce foncier qui n'a pour vocation que d'être un parc public.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

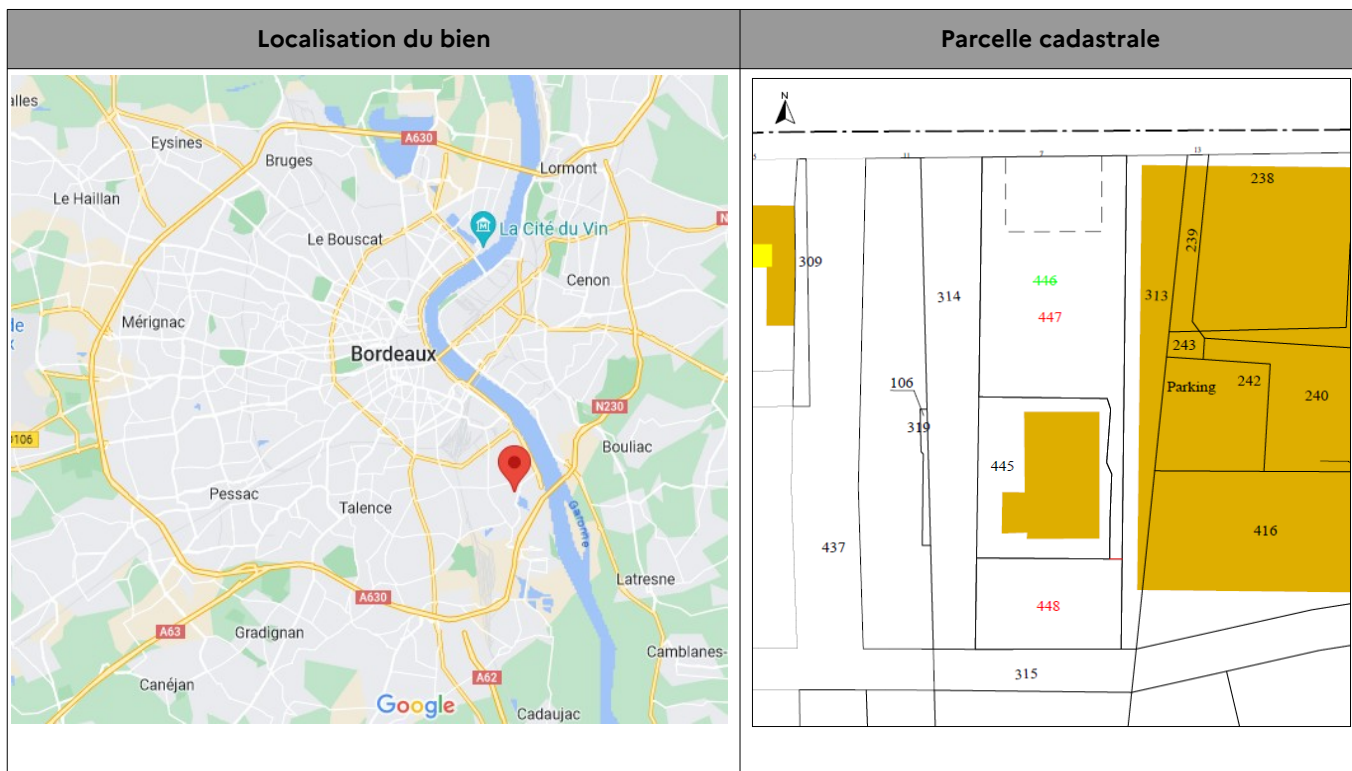
4.1. Situation générale

Terrain situé sur la commune de Bègles.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain situé au cœur de la commune de Bègles dans un quartier résidentiel, extra-boulevards et intra-rocade.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



4.3. Références cadastrales

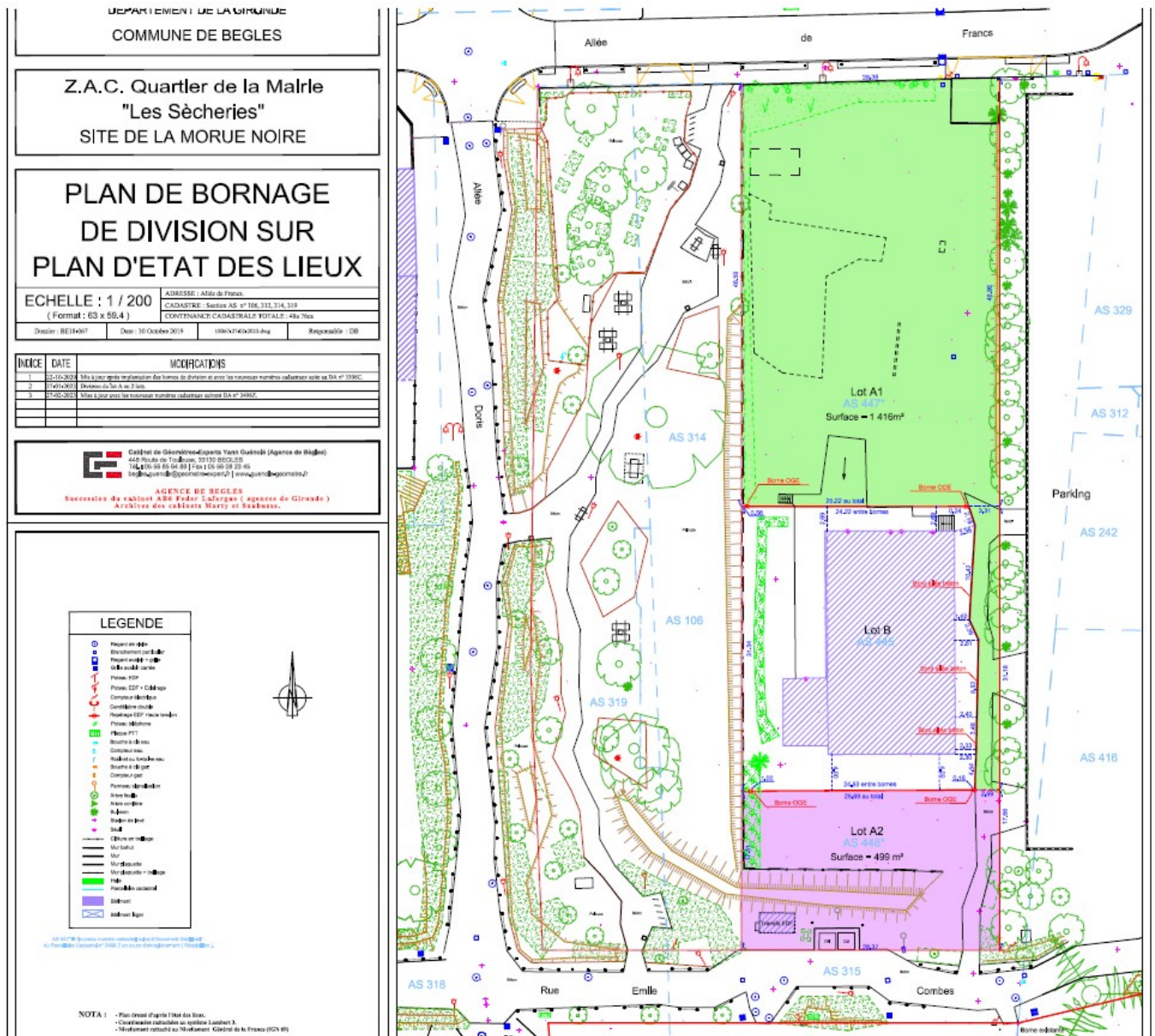
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bègles	AS 447	7 allée de Francs	1 416 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1 416 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain nu, répondant aux critères de terrain à bâtir (forme, surface, situé en zone constructible au PLU et desservi à proximité par la voirie et les réseaux).





4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

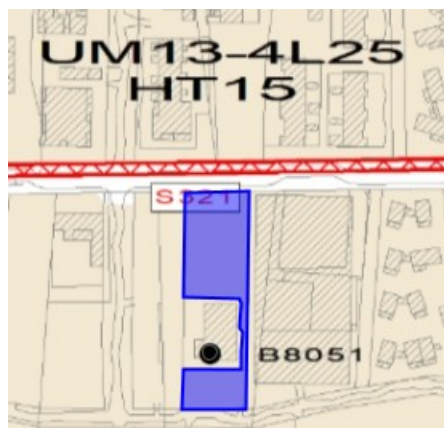
Commune de Bègles.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles



« Zones d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager »

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UM13-4L25/HT15
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Constructible



Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

B8 - Edifices particuliers

B8051

Sécherie Sauveroché

Commune(s) Bègles

Adresse 7 allée de Francs

Intérêt architectural, culturel et historique

Sécherie dont les premiers bâtiments furent construits en 1902. En activité jusqu'en 1965, cette usine recevait et traitait les morues d'Islande salées sur les chalutiers. Même si l'atelier de fabrication et la conciergerie ont été détruits, le site constitue un des derniers témoignages de l'activité morutière de Bègles qui fut très importante.

Prescriptions spécifiques

- Les démolitions, extensions et modifications de façade sont autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Les aménagement des abords doivent respecter la composition d'ensemble.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN OEUVRE

Méthodes	Motivation
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison ...	qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes récentes (moins de 3 ans) de terrains à bâtir

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Zonage au PLU	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
3304P01 2022P13430	39//AX/ 1023/1024//	BEGLES	66 RUE ALBERT THOMAS	UM16	30/05/2022	558	290 000	520	Terrain à bâtir
3304P01 2021P27839	39//AM/1075//	BEGLES	21 RUE MARIUS OLIVIER	UM6	03/11/2021	306	260 000	850	Terrain à bâtir
3304P01 2022P12836	39//AB/1391//	BEGLES	101 RUE ERNEST RENAN	UP37	31/03/2022	319	248 192	778	Terrain à bâtir
3304P01 2020P10802	39//AM/1051//	BEGLES	54 AV LUCIEN LEROUSSÉAU	UP37	03/09/2020	151	151 400	1 003	Terrain à bâtir
3304P01 2020P10098	39//AC/828//	BEGLES	19 RUE MARCEL BOUC	UP37	02/09/2020	177	187 000	1 057	Terrain à bâtir
3304P02 2020P02927	39//AS/422//	BEGLES	18 RUE YVES MONTAND	UM13	20/02/2020	183	125 000	683	Terrain à bâtir
3304P01 2022P25639	39//AB/1390//	BEGLES	101 RUE ERNEST RENAN	UP37	29/09/2022	217	188 000	866	Terrain à bâtir
3304P01 2022P25611	39//AO/802//	BEGLES	40 RUE SARREGUEMINES	UM16	13/10/2022	314	218 182	695	Terrain à bâtir
								Moyenne	806
								Médiane	814

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Le terrain à évaluer est en UM13.

En ne retenant que les termes en zonage UM :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Zonage au PLU	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
3304P01 2022P13430	39//AX/ 1023/1024//	BEGLES	66 RUE ALBERT THOMAS	UM16	30/05/2022	558	290 000	520	Terrain à bâtir
3304P01 2021P27839	39//AM/1075//	BEGLES	21 RUE MARIUS OLIVIER	UM6	03/11/2021	306	260 000	850	Terrain à bâtir
3304P02 2020P02927	39//AS/422//	BEGLES	18 RUE YVES MONTAND	UM13	20/02/2020	183	125 000	683	Terrain à bâtir
3304P01 2022P25611	39//AO/802//	BEGLES	40 RUE SARREGUEMINES	UM16	13/10/2022	314	218 182	695	Terrain à bâtir
								Moyenne	687
								Médiane	689

Les valeurs moyenne (683 €/m²) et médiane (683 €/m²) sont cohérentes avec la valeur unitaire du seul terme en UM13 (683 €/m²). En conséquence, cette dernière valeur est retenue pour l'évaluation.

Calcul de la valeur vénale : 1 416 m² X 683 €/m² = 967 128 €, arrondie à 967 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **967 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une **marge d'appréciation de 15 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 821 950 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde et
par délégation,

Le responsable du PED



Bertrand MARTY

Administrateur des finances publiques adjoint