



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 06/10/21

Reçu en Préfecture le : 06/10/21

ID Télétransmission :

033-213300635-20211005-119453-

DE-1-1

CERTIFIÉ EXACT.

Séance du mardi 5 octobre 2021
D - 2021 / 328

Aujourd'hui 5 octobre 2021, à 14h05,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

Monsieur Stéphane PFEIFFER présent à partir de 16H40, Monsieur Marik FETOUH présent à partir de 15h20 Monsieur Didier CUGY présent jusqu'à 16h00, Monsieur Stéphane GOMOT présent jusqu'à de 17h17, Monsieur Aziz SKALLI présent jusqu'à 18h50.

Excusés :

Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Catherine FABRE

Cession de parcelles à la Cité jardin appartenant au CCAS dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Gradignan Centre-Ville au profit de la FAB. Autorisation de la Ville de Bordeaux.

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En août 2018, la Ville de Gradignan et Bordeaux Métropole ont confié à la Fabrique de Bordeaux Métropole (FAB) un traité de concession d'aménageur de ZAC, sur un périmètre de plus de 30 ha. En juillet 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le lancement de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de Gradignan Centre-Ville. Le caractère d'intérêt général de ce projet d'aménagement a été déclaré en novembre 2020.

Par arrêté préfectoral en date du 1er février 2021, l'opération a été déclarée d'utilité publique.

Les enjeux du projet d'aménagement reposent sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- La mise en valeur de la ville-parc ;
- La production de logements de qualité, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logements sociaux et d'accession aidée, notamment sur le site de la Cité jardin ;
- La restructuration d'équipements publics majeurs ;
- Le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs.

Le CCAS de la ville de Bordeaux est propriétaire de plus d'un tiers de la superficie des terrains inscrits dans le périmètre de cette opération.

Au global l'emprise cessible du CCAS est d'environ 11,8 hectares : 8,3 hectares (70%) seront dédiés à des équipements (parc public, groupe scolaire, gymnase) et les 3,5 hectares restants (30%) seront consacrés à la réalisation de logements (340 logements dont environ 20% LLS, 55% en accession aidée et 25% en libre).

En sa qualité d'aménageur, la FAB a proposé au CCAS d'acquérir les parcelles, concernées par le périmètre de la DUP en deux tranches (voir phase 1 et phase 2 sur plan en annexe) :

- Une première portant sur une emprise de 40873 m² environ à extraire de la parcelle cadastrée section CH n°364 et l'ensemble bâti édifié (à savoir l'ancien EHPAD dénommé « La Clairière »),
- Une seconde tranche portant sur le surplus du périmètre délimité à acquérir par la FAB et portant la mention phase 2 du plan sus visé (ce surplus consistant en des parcelles bâties, non bâties et espaces verts inscrits au périmètre DUP délimité de la ZAC).

Par délibération n° 2021/35 datée du 27 mai 2021 et conformément aux articles L 123-5 et L 315-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles, le Conseil d'Administration du CCAS, après avoir constaté la désaffectation de l'ensemble immobilier situé sur une partie de 40873 m² à extraire de la parcelle CH n°364 supportant l'ex-Etablissement pour Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) La Clairière à Gradignan a prononcé son déclassement.

Cet ensemble immobilier, ayant été désaffecté et déclassé, et afin de permettre le lancement de la première phase de l'opération, le Conseil d'Administration du CCAS, par délibération n° 2021/36 en date du 27 mai 2021, a donné son autorisation à la cession de la phase 1 ci-dessus présentée.

Pour la première phase concernant la cession de la parcelle de l'Ex-Ephad, sur laquelle la FAB doit réaliser des équipements publics (groupe scolaire, espace culturel) et des logements, le Pôle d'Evaluation Domaniale de l'Etat a estimé, le 3 juin 2021, la valeur vénale de l'immeuble tranche 1 à 1.158.000 €.

Une promesse synallagmatique de vente au prix de 1.250.000 €, sous conditions suspensives diverses et transfert de propriété, a été signée le 4 juin 2021, avec l'autorisation d'une jouissance anticipée accordée à la FAB à compter de la libération du site.

Pour la seconde phase concernant la cession des parcelles de la Cité Jardin, la proposition d'acquisition au CCAS formulée par la Fabrique de Bordeaux Métropole (FAB) est de 7.150.000€.

Le montant total proposé par la FAB et accepté par le CCAS pour l'ensemble des acquisitions est de 9,5 M€ répartis comme suit : 8,4 M€ pour l'acquisition des parcelles (montant incluant les indemnités de réemploi et de l'indemnité due à Domofrance pour rupture partielle d'un bail emphytéotique), 400K€ de valorisation des travaux de clôture du Repos Maternel, et enfin, la garantie des recettes locatives des maisons de la cité jardin au CCAS jusqu'en 2025 (700K€).

Le 3 juin dernier, le Pôle d'Evaluation Domaniale de l'Etat a transmis un avis sur la valeur vénale des parcelles du CCAS à acquérir par la FAB, sur l'ensemble des 11,8 hectares. L'évaluation conclut à un montant de cession totale de 7.732.530 € (hors indemnité de réemploi et indemnité de rupture partielle du BE) réparti de la manière suivante : 1.158.000 € pour les parcelles de l'ex-Ehpad de la Clairière (phase 1) et 6.574.530 € pour les parcelles de la Cité Jardin de la phase 2.

Le montant proposé pour l'acquisition étant supérieur à celui émanant de l'estimation du pôle évaluation domaniale de l'État et conformément à l'article L2241-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le CCAS sollicite donc l'accord de la Ville de Bordeaux pour la vente des parcelles de la Cité Jardin aux charges et conditions susvisées.

Aussi, je vous propose de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par le CCAS de Bordeaux pour l'ensemble de ces parcelles situées Cité Jardin à Gradignan pour un montant de :

- huit millions quatre cent mille euros (8,4 M€) pour l'acquisition des parcelles (montant incluant les indemnités de réemploi et de l'indemnité due à Domofrance pour rupture partielle d'un bail emphytéotique),

- un million cent mille euros environ (1,1 M€ environ) d'un complément de prix incluant des valorisations de travaux de clôture du repos maternel (évalués à 400.000 € environ) et la perception de recettes locatives des maisons de la Cité jardin par le CCAS postérieurement au transfert de propriété (entrée en jouissance différée) jusqu'en 2025 (évaluées à 700.000 € environ).

Cela 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 de la ville de Bordeaux,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L2241-5 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'évaluation du Pôle d'Evaluation Domaniale de l'Etat en date du 3 juin 2021,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L2241-5 du CGCT, et compte tenu du changement d'affectation des biens du CCAS de Bordeaux, le CCAS de Bordeaux sollicite l'accord de la Ville de Bordeaux pour la vente des parcelles visées dans le cadre de l'opération d'aménagement du centre-ville de Gradignan.

DECIDE

Article 1 : le Conseil Municipal donne un avis favorable à la demande de cession sollicitée par le CCAS au profit de la FAB concernant les parcelles visées dans le cadre de l'opération d'aménagement du centre-ville de Gradignan.

Article 2 : le Conseil Municipal prend note du montant total de la cession au profit du CCAS réparti comme suit :

- Huit millions quatre cent mille euros (8,4 M€) pour l'acquisition des parcelles (montant incluant les indemnités de réemploi et de l'indemnité due à Domofrance pour rupture partielle d'un bail emphytéotique),
- Un million cent mille euros environ (1,1 M€ environ) incluant des valorisations de travaux de clôture du repos maternel (évalués à 400.000 € environ) et la perception de recettes locatives des maisons de la Cité jardin par le CCAS postérieurement au transfert de propriété (entrée en jouissance différée) jusqu'en 2025 (évaluées à 700.000 € environ).

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 5 octobre 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis – 6^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 03/06/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne Bailly
Téléphone : 05.56.90.76.05
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : 2021-33192-41975

Vos réf. : FOL/ALP / 2021-92

Madame la Directrice Générale
du CCAS de la Ville de Bordeaux
Mairie de Bordeaux
33077 BORDEAUX cedex

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cession

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : emprises de terrain situées secteurs Cité Jardin et Clairière en nature de terrains non bâtis et de maisons à usage d'habitation

ADRESSE DU BIEN : Secteur Cité Jardin et secteur Clairière - 33 170 GRADIGNAN

VALEUR VÉNALE : 6 754 530,00 € HT (hors indemnités de résiliation du bail emphytéotique et indemnités de emploi)

1 - SERVICE CONSULTANT

: Centre Communal d'Action Sociale de Bordeaux

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Monsieur François-Olivier LEBLOND

2 - Date de consultation

: 20/05/2021

Date de réception

: 27/05/2021

Date de visite

: sans objet

Date de constitution du dossier « en état »: 27/05/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation des emprises foncières situées secteurs Cité Jardin et secteur de l'Ermitage-Clairière et comprises dans le périmètre de la ZAC du centre-ville de Gradignan.

Par délibération n°2018/266 en date du 27 avril 2018, Bordeaux Métropole a approuvé le traité de concession de la ZAC du Centre-Ville de Gradignan et confié à la Fabrique de Bordeaux Métropole une mission d'aménagement intégrant l'acquisition et le portage foncier des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC.

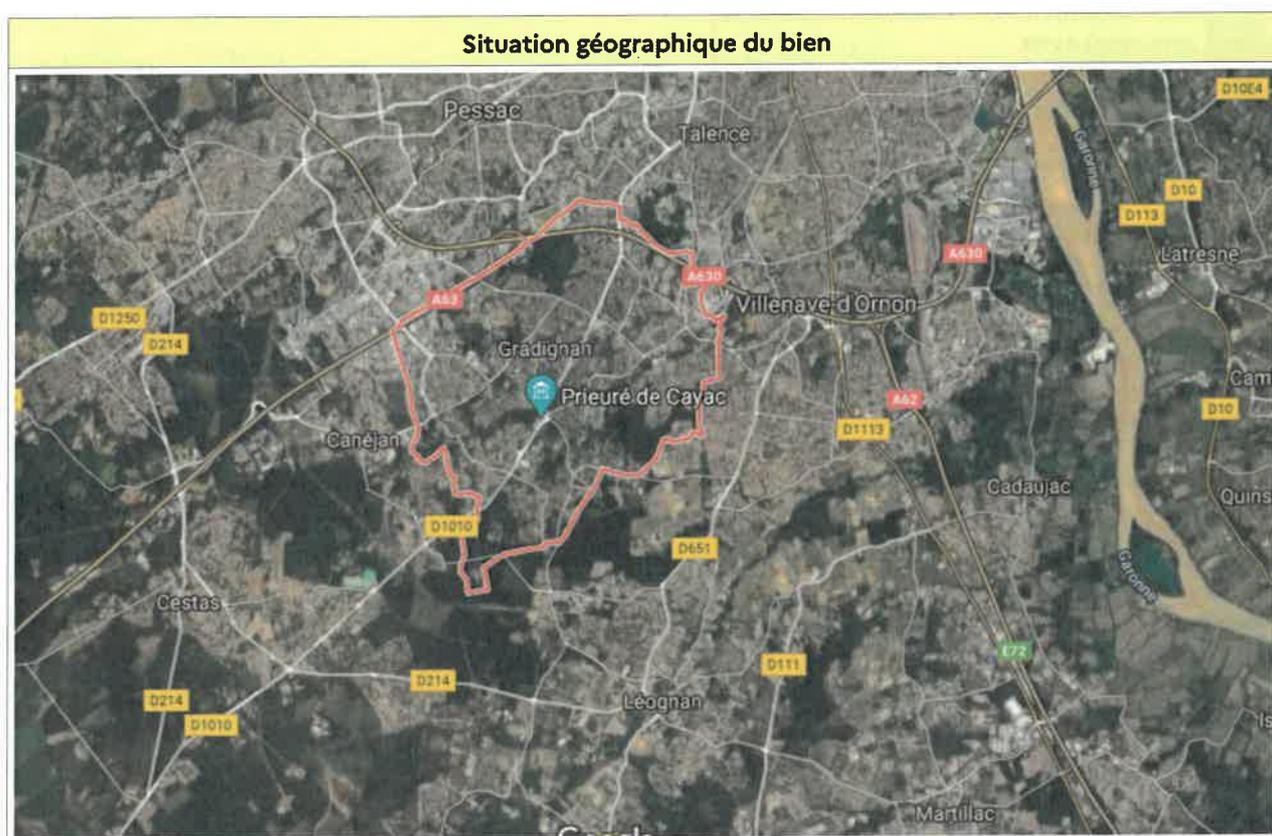
La ZAC du Centre-Ville à Gradignan a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 1er février 2021.

L'estimation est réalisée d'après la consistance actuelle des biens étant précisé que l'ensemble des bâtis sauf trois maisons sur les cinquante-deux maisons à évaluer soit quarante-neuf maisons sont vouées à la démolition.

Neuf maisons font l'objet d'un bail emphytéotique consenti par le CCAS de la Ville de Bordeaux au profit de la SA d'HLM Domofrance.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

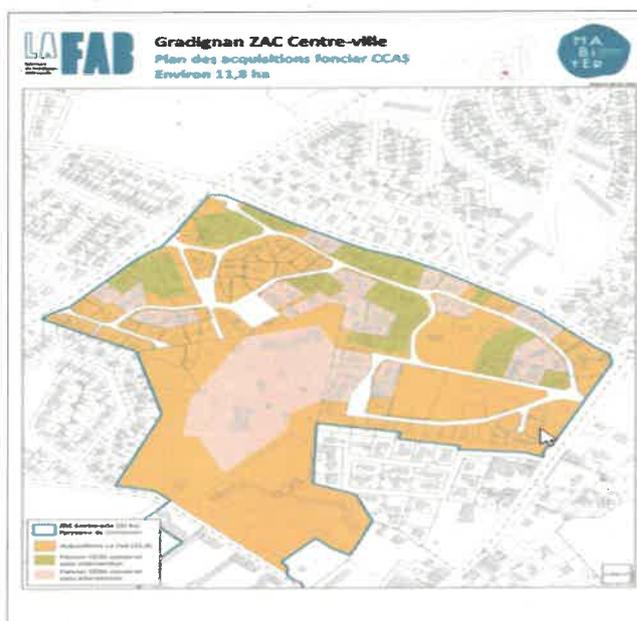
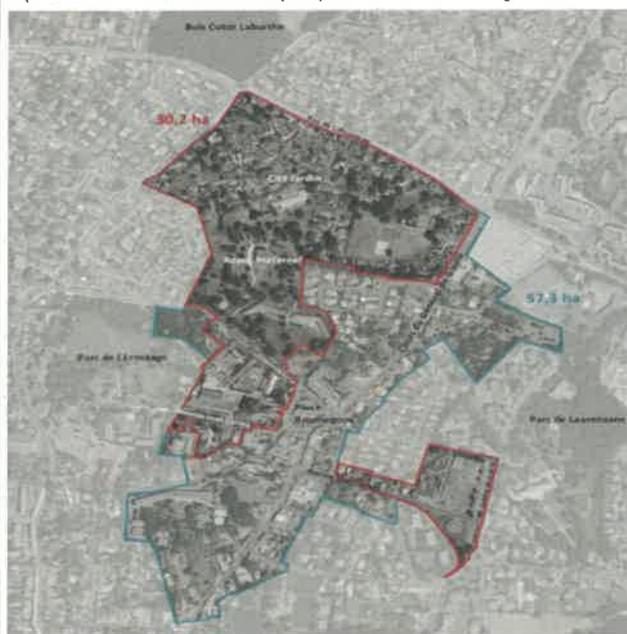
A) Situation géographique du bien :

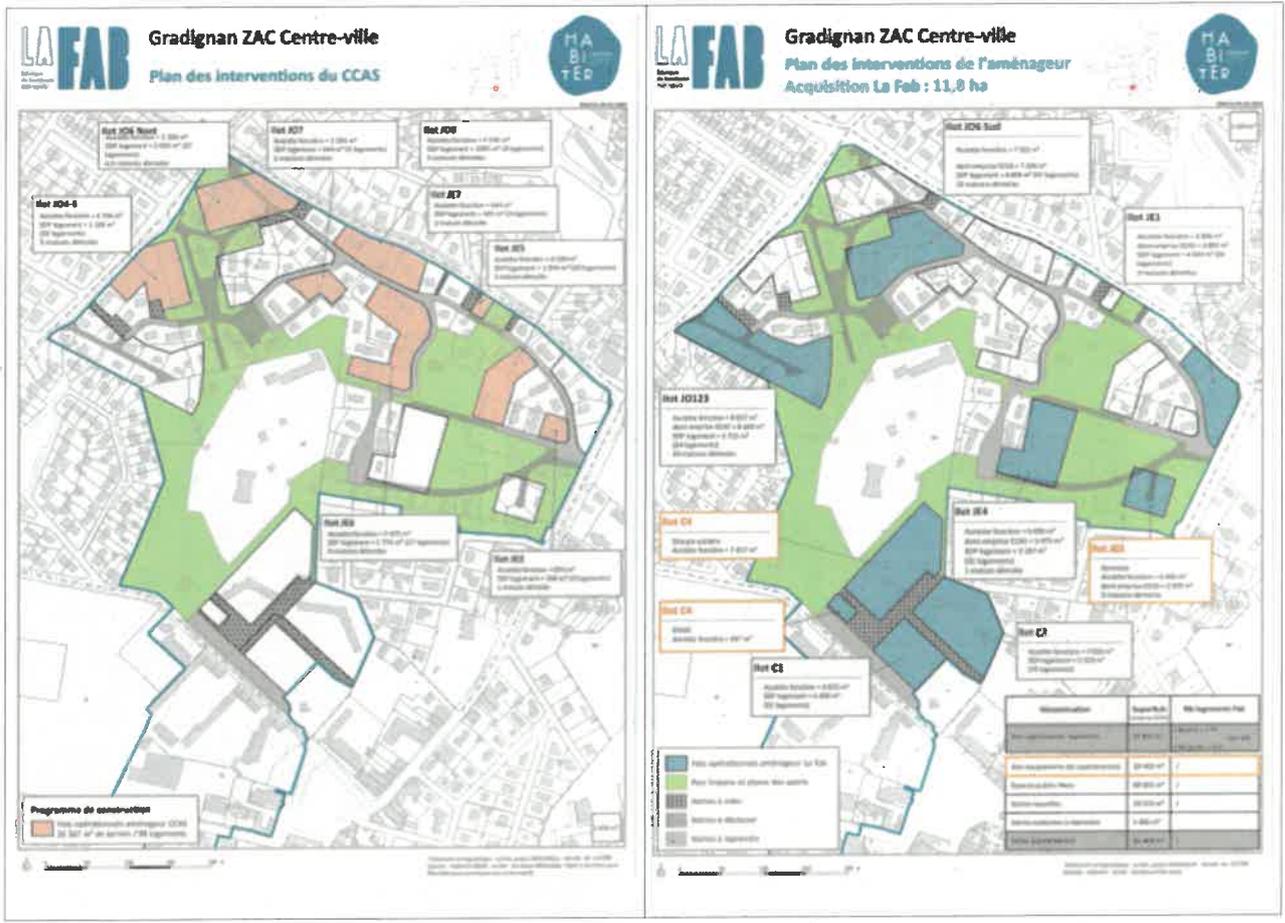


Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
GRADIGNAN	Secteur Cité Jardin et secteur Clairière	Cf paragraphe B, détail des emprises à acquérir	11,8 ha
Superficie totale de la parcelle			11,8 ha

Rappel du périmètre de l'opération :

Le périmètre de l'étude est en bleu tandis que le périmètre de la ZAC et en rouge.





B) Détail des emprises à acquérir :

Référence cadastrale	Destination Ilots ou EP (espace public)	Détail destination	Contenance cadastrale parcelle entière (m ²)	Acquisition emprise totale (T) ou partielle (P)	Superficie à acquérir (mesurée)	Propriétaire	Nature
CH0001	EP	parc	790	P	736	CCAS	maison
CH0002	EP	parc	866	P	410	CCAS	jardin maison
CH0003	EP	parc	515	P	507	CCAS	maison
CH0004	EP	parc	535	P	247	CCAS	jardin maison
CH0005	EP	parc	968	P	38	CCAS	jardin maison
CH0008	EP	parc	410	P	107	CCAS	jardin maison
CH0010	EP	parc	370	P	17	CCAS	jardin maison
CH0011	EP	voirie nouvelle	322	T	309	CCAS	maison
CH0014	EP	voirie à reprendre	570	P	44	CCAS	voirie
CH0015	EP	voirie à reprendre	622	P	21	CCAS	voirie
CH0016	EP	voirie à reprendre	626	P	5	CCAS	voirie
CH0017	EP	voirie à reprendre	592	P	1	CCAS	voirie
CH0018	EP	voirie à reprendre	1399	P	25	CCAS	voirie
CH0021	EP	voirie nouvelle	799	P	378	CCAS	jardin maison
CH0025	ilot opérationnel	JE1	788	T	790	CCAS	maison
CH0027	ilot opérationnel	JE1	1096	T	1083	CCAS	maison
CH0028	ilot opérationnel	JE1	701	T	711	CCAS	terrain
CH0034	EP	parc	1306	P	667	CCAS	maison
CH0035	EP	parc	1865	T	1864	CCAS	maison
CH0036	EP	voirie à reprendre	652	P	40	CCAS	voirie
CH0037	EP	voirie à reprendre	695	P	95	CCAS	voirie
CH0038	EP	parc	162	T	158	CCAS	maison
CH0039	EP	parc	6314	P	5302	CCAS	terrain
CH0043	EP	parc	731	T	746	CCAS	terrain
CH0044	EP	parc	671	T	674	CCAS	terrain
CH0045	ilot superstructure	JE3	1311	T	130	CCAS	jardin maison
	EP	parc			1184		maison
CH0046	ilot superstructure	JE3	1429	T	580	CCAS	maison
	EP	parc			842		jardin maison
CH0047	ilot superstructure	JE3	679	T	421	CCAS	maison
	EP	parc			261		jardin maison
CH0048	ilot superstructure	JE3	744	T	686	CCAS	terrain
	EP	parc			68		
CH0049	ilot superstructure	JE3	1000	T	208	CCAS	maison
	EP	parc			794		jardin maison
CH0050	EP	parc	779	T	778	CCAS	maison
CH0051	EP	parc	647	T	655	CCAS	maison
CH0052	EP	parc	612	T	619	CCAS	maison
CH0053	EP	parc	629	T	626	CCAS	maison
CH0054	EP	parc	1134	T	1132	CCAS	maison
CH0055	EP	parc	549	T	554	CCAS	maison
CH0059	EP	parc	1461	P	598	CCAS	jardin maison
CH0060	EP	voirie nouvelle	1239	P	319	CCAS	jardin maison
CH0063	EP	voirie à reprendre	1133	P	47	CCAS	voirie
CH0064	EP	voirie à reprendre	744	P	7	CCAS	voirie
CH0065	EP	voirie à reprendre	1357	P	46	CCAS	voirie
CH0072	EP	parc	654	T	656	CCAS/LOGEVIE	maison
CH0073	ilot opérationnel	JO6S	829	T	395	CCAS	maison
	EP	parc			448		jardin maison

CH0074	Ilot opérationnel	JO6S	742	T	646	CCAS	maison
	EP	parc			97		Jardin maison
CH0075	EP	parc	340	T	1	CCAS	terrain
	Ilot opérationnel	JO6S			340		
CH0076	Ilot opérationnel	JO6S	1147	T	1154	CCAS	maison
CH0077	EP	voirie à reprendre	572	T	6	CCAS	voirie
	Ilot opérationnel	JO6S			547		maison
CH0078	Ilot opérationnel	JO6S	502	T	492	CCAS	maison
	EP	voirie à reprendre			11		voirie
CH0079	Ilot opérationnel	JO6S	724	T	700	CCAS	maison
	EP	voirie à reprendre			21		voirie
CH0080	Ilot opérationnel	JO6S	868	T	822	CCAS	maison
	EP	voirie à reprendre			42		voirie
CH0081	Ilot opérationnel	JO6S	767	T	546	CCAS	maison
	EP	voirie nouvelle			230		Jardin maison
CH0082	Ilot opérationnel	JO6S	846	T	527	CCAS	Jardin maison
	EP	parc			313		maison
CH0083	Ilot opérationnel	JO6S	650	T	146	CCAS	Jardin maison
	EP	parc			510		maison
CH0084	Ilot opérationnel	JO6S	588	T	329	CCAS	maison
	EP	parc			264		Jardin maison
CH0085	Ilot opérationnel	JO6S	561	T	556	CCAS	maison
	EP	parc			4		Jardin maison
CH0086	EP	parc	1113	P	513	CCAS	Jardin maison
CH0089	EP	parc	1029	P	41	CCAS	Jardin maison
CH0092	Ilot opérationnel	JO123	759	T	763	CCAS	maison
CH0093	Ilot opérationnel	JO123	782	T	417	CCAS	maison
	EP	voirie nouvelle			372		Jardin maison
CH0095	EP	voirie nouvelle	1566	P	530	CCAS	Jardin maison
CH0096	EP	parc	1392	P	431	CCAS	Jardin maison
CH0097	EP	parc	954	P	727	CCAS	maison
CH0099	Ilot opérationnel	JO123	1248	T	580	CCAS	maison
	EP	parc			672		Jardin maison
CH0100	Ilot opérationnel	JO123	910	T	914	CCAS	maison
CH0102	EP	voirie à reprendre	422	T	2	CCAS	voirie
	Ilot opérationnel	JO123			416		maison
CH0103	Ilot opérationnel	JO123	660	T	662	CCAS	maison
CH0104	Ilot opérationnel	JO123	730	T	724	CCAS	maison
CH0105	Ilot opérationnel	JO123	860	T	862	CCAS	maison
CH0106	Ilot opérationnel	JO123	804	T	807	CCAS	maison
CH0107	Ilot opérationnel	JO123	457	T	450	CCAS	maison
CH0236	Ilot opérationnel	JE1	147	T	138	CCAS	terrain
CH0237	Ilot opérationnel	JE1	1079	T	1053	CCAS/LOGEVIE	maison
CH0238	Ilot opérationnel	JE1	140	T	118	CCAS	terrain
CH0239	EP	parc	11	P	14	CCAS	terrain
CH0241	EP	parc	807	P	53	CCAS/LOGEVIE	terrain
CH0242	EP	parc	380	T	381	CCAS/LOGEVIE	maison
CH0243	EP	parc	172	T	174	CCAS	terrain
CH0244	Ilot opérationnel	JO6S	797	T	1	CCAS/LOGEVIE	Jardin maison
	EP	parc			796		maison
CH0245	Ilot opérationnel	JO6S	69	T	7	CCAS	terrain
	EP	parc			62		
CH0246	EP	parc	12	T	12	CCAS	terrain
CH0247	EP	parc	751	T	742	CCAS	maison
CH0248	EP	voirie nouvelle	131	T	132	CCAS/LOGEVIE	terrain
CH0249	EP	voirie à reprendre	640	P	23	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0253	EP	voirie à reprendre	236	P	2	CCAS	voirie
CH0254	EP	voirie à reprendre	270	P	1	CCAS	voirie
CH0258	EP	voirie à reprendre	56	T	56	CCAS	voirie
CH0261	EP	voirie à reprendre	27	T	31	CCAS	voirie
CH0263	EP	voirie à reprendre	469	P	3	CCAS	voirie
CH0264	EP	voirie à reprendre	177	P	2	CCAS	voirie
CH0267	EP	voirie à reprendre	23	T	22	CCAS	voirie
CH0268	EP	voirie à reprendre	55	T	55	CCAS	voirie
CH0270	EP	voirie à reprendre	17	T	16	CCAS	voirie
CH0271	EP	voirie à reprendre	20	T	23	CCAS	voirie
CH0277	EP	voirie à reprendre	868	P	12	CCAS	voirie
CH0278	EP	voirie nouvelle	43	T	55	CCAS	terrain
CH0279	EP	voirie à reprendre	3	T	6	CCAS	terrain
CH0287	Ilot opérationnel	JO123	261	T	1	CCAS	Jardin maison
	EP	voirie nouvelle			268		
CH0288	EP	voirie à reprendre	1038	T	1	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0293	EP	voirie à reprendre	136	T	132	CCAS	voirie
CH0294	EP	parc	693	P	264	CCAS/LOGEVIE	maison
CH0295	EP	parc	98	P	15	CCAS	terrain
CH0296	EP	parc	106	T	121	CCAS	terrain
CH0297	EP	parc	578	T	580	CCAS/LOGEVIE	maison
CH0298	EP	parc	53	T	54	CCAS/LOGEVIE	terrain
CH0299	EP	parc	885	T	894	CCAS/LOGEVIE	maison
CH0300	EP	voirie à reprendre	1722	P	71	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0301	EP	voirie à reprendre	645	P	50	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0302	EP	voirie à reprendre	701	P	1	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0303	EP	voirie à reprendre	3915	P	136	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0305	EP	voirie à reprendre	326	P	3	CCAS	voirie

CH0307	EP	voirie à reprendre	222	P	4	CCAS	voirie
CH0308	EP	voirie à reprendre	160	P	150	CCAS	voirie
CH0309	EP	voirie à reprendre	217	P	203	CCAS	voirie
CH0313	EP	voirie à reprendre	34	T	33	CCAS	voirie
CH0316	EP	voirie à reprendre	88	T	86	CCAS	voirie
CH0317	EP	parc	173	T	168	CCAS	terrain
CH0318	EP	parc	344	P	8	CCAS	terrain
CH0319	EP	parc	879	P	27	CCAS/LOGEVIE	jardin maison
CH0321	EP	voirie à reprendre	1028	P	14	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0322	EP	parc	123	T	123	CCAS	terrain
CH0324	EP	voirie à reprendre	791	P	9	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0325	EP	parc	867	P	20	CCAS/LOGEVIE	jardin maison
CH0327	EP	voirie à reprendre	43	T	48	CCAS	voirie
CH0328	EP	voirie à reprendre	861	P	25	CCAS	voirie
	ilot opérationnel	JE4			793		maison
CH0329	EP	voirie à reprendre	76	P	5	CCAS	terrain
CH0330	ilot opérationnel	JE4	7	T	5	CCAS	jardin maison
CH0331	EP	voirie à reprendre	588	P	5	CCAS	voirie
CH0332	ilot opérationnel	JE4	9243	T	4623	CCAS	terrain
	ilot superstructure	JE3			14		
	EP	parc			4389		
CH0333	EP	parc	2285	T	2310	CCAS	terrain
CH0334	EP	parc	54	T	14	CCAS	voirie
	ilot opérationnel	JE4			54		
CH0335	EP	voirie à reprendre	10	T	13	CCAS	voirie
CH0337	EP	parc	838	P	13	CCAS	voirie
CH0339	EP	parc	59	T	50	CCAS	voirie
CH0341	EP	voirie à reprendre	29	T	22	CCAS	voirie
CH0342	EP	voirie à reprendre	928	P	14	CCAS	voirie
CH0344	EP	voirie à reprendre	13	T	22	CCAS	voirie
CH0345	EP	voirie à reprendre	56	T	49	CCAS	voirie
CH0346	EP	voirie à reprendre	1313	P	3	CCAS/LOGEVIE	voirie
CH0347	EP	voirie à reprendre	80	T	91	CCAS	voirie
CH0350	EP	voirie à reprendre	59	T	50	CCAS	voirie
CH0353	ilot opérationnel	JO123	3925	T	1237	CCAS	terrain
	EP	parc			2703		
CH0364	ilot opérationnel	JO123	76872	P	607	CCAS	terrain nus et bâtis (maison de retraite, garages, antenne relais)
	ilot opérationnel	C1			3823		
	ilot opérationnel	C2			7026		
	ilot superstructure	C3			567		
	ilot superstructure	C4			7857		
	EP	voirie nouvelle			7917		
EP	parc	21843					
TOTAL			184110		118834		

Il est à noter que l'emprise CH 0364 comprenant l'ensemble immobilier anciennement à usage de maison de retraite avec terrain intégré d'une superficie totale de 40 873 m² a fait l'objet d'un avis du domaine séparé référencé sous le numéro 2021-33192-41976. Le reste de la parcelle CH 364 soit les 8 767 m² restant sont évalués dans cet avis.

B) Consistance actuelle des parcelles à acquérir :

L'assiette foncière globale propriété du CCAS à céder est d'environ 11,8 hectares. Il s'agit :

- d'un ensemble immobilier anciennement à usage de maison de retraite d'une superficie de 40 873 m² faisant l'objet d'un avis distinct (cf SUPRA)
- de cinquante-deux bâtis à usage de maison d'habitation avec terrain d'une superficie totale de 38 150 m²
- d'un ensemble d'emprises en nature de jardin sans bâti d'une superficie de 4 285 m²
- d'un ensemble d'emprises en nature de voirie et terrain d'une superficie de 33 157 m²

La grande majorité des parcelles concernées par l'acquisition est en pleine propriété à l'exception de neuf parcelles sur lesquelles sont édifiées des maisons à usage d'habitation grevées d'un bail emphytéotique consenti au profit du bailleur social Logévie dont cet actif a été transféré à la SA HLM DOMOFRANCE, titulaire d'un droit réel en sa qualité de preneur.

Ce bail d'une durée de 55 ans a pris effet le 11 mars 1998 pour se terminer le 11 mars 2053.

Secteur de la Clairière : le secteur de la Clairière est un ancien domaine privé. Il s'agit d'une emprise d'environ 22 hectares gérée par le CCAS de la ville de Bordeaux. Sur cette emprise se trouve le Château Lafon, actuel repos maternel qui accueille les femmes enceintes, des mères isolées majeures qui se trouvent en situation de précarité sociale et économique (non impacté par l'opération) et l'ensemble immobilier anciennement à usage de maison de retraite « La Clairière » vouée à la démolition.

Secteur La Cité Jardin : le secteur de la Cité Jardin est un ensemble pavillonnaire d'habitat à vocation sociale qui compte 126 logements dont 72 sont gérés par le CCAS. Neuf maisons à usage d'habitation sont concernées par le projet et vouées à la démolition. Ces maisons font l'objet d'un bail emphytéotique consenti par le CCAS de la Ville de Bordeaux au profit de la SA d'HLM Domofrance.

Au sein du parc arboré, on trouve également trois pavillons associatif et des terrains de sport qui font l'objet d'une convention de mise à disposition par la Ville.

C) Travaux programmés :

Le projet d'acquisition et de portage foncier au titre de la ZAC du centre-ville de Gradignan est confié à la Fabrique de Bordeaux Métropole. Il prévoit l'acquisition d'un ensemble de terrains, pour la réalisation des îlots opérationnels et des équipements publics de superstructure (parc, gymnase, école) et se réalise en deux tranches :

- Tranche 1, objet de la présente évaluation : emprises de terrain situées Clairière et Ermitage
- Tranche 2 : acquisition de l'ancienne CPAM, de l'EPAJG et de parcelles non bâties.

Ces emprises foncières, après démolition des bâtiments existants, sont destinées pour 3,5 ha aux îlots opérationnels de la ZAC, à l'édification d'environ 340 logements dont 65 % de logements en accession sociale et abordable, 25 % de logements en accession libre, 10 % de locatifs sociaux, et environ 900 m² de SDP activités/ commerces.

Pour les 8,2 ha restant, ils sont destinés à la réalisation des équipements publics (parcs, voiries, équipements de superstructure)

Une partie des emprises foncières du CCAS reste en sa propriété pour la réalisation d'environ 98 logements locatifs sociaux sous sa maîtrise d'ouvrage directe.

5,4 ha non impactés par l'opération resteront la propriété du CCAS soit l'emprise foncière dédiée au repos maternel et 40 maisons dont 38 faisant l'objet d'un bail emphytéotique Domofrance.

5 – SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires :

Le Centre Communal d'Action sociale de Bordeaux est propriétaire de l'ensemble des parcelles à évaluer. Ces parcelles ont été acquises par donation de Madame Raba veuve Deutsch du 3 novembre 1920 et par l'effet de son décès le 29 décembre 1941 éteignent ses droits d'usufruit qu'elle s'était réservée.

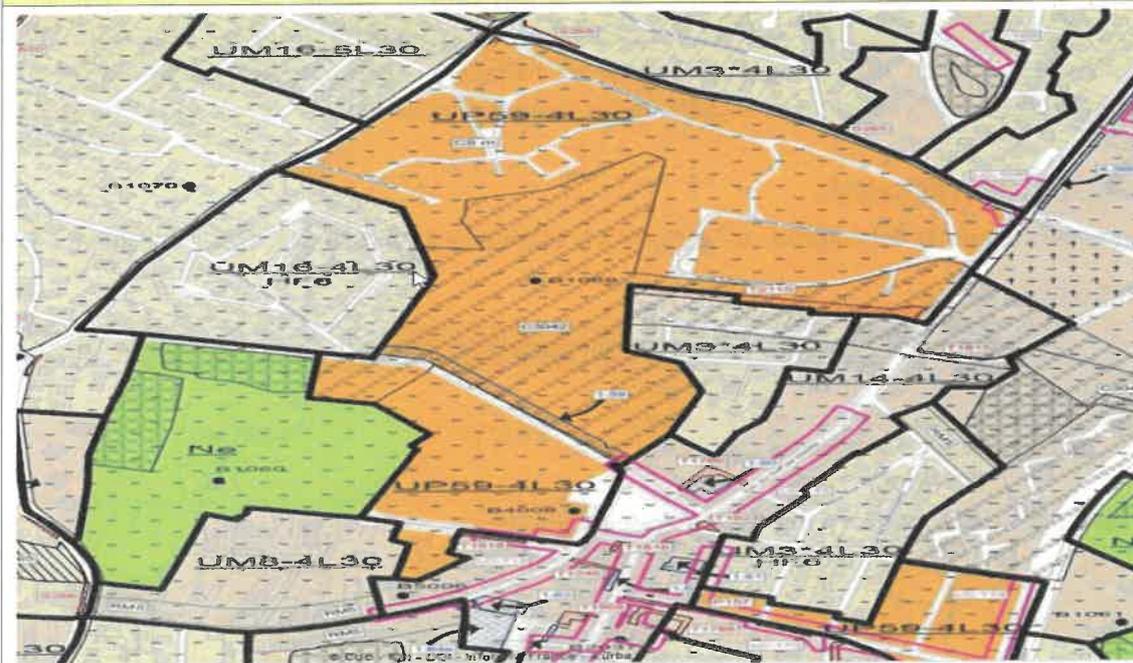
Cette donation comportait une clause d'obligation des lieux à vocation sociale notamment destinée à l'accueil des femmes et enfants. La DUP met fin aux obligations nées de ce leg.

Personne(s) morale(s)				
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
CENTRE COMMUNAL D ACTION SOCIALE DE BORDEAUX	U26116220		P	DIRECTION REINSERTION CITE MUNICIPALE 33077 BORDEAUX

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 16/12/2018
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UP 59
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Non communiquées
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)	Zone d'aménagement concerté du centre-ville de Gradignan

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage		
UP 59	UP 59 : aire urbaine du centre-ville à vocation mixte à l'exclusion notamment des locaux à usage d'entrepôt, d'industrie, de camping, les résidences démontables, les dépôts de ferraille...	
Destinations	Normes de stationnement secteur 4 hors périmètre modération	
Habitation	1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit inférieur à 1 place/logement et supérieur à 2 places/logement	
Commerces	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m ² hors réserves	Non réglementé
	Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m ² hors réserves	1 place au moins pour 40 m ² de surface de plancher

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Non communiquées

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

➤ **Pour la valorisation des maisons à usage d'habitation** : par comparaison directe avec des transactions portant sur des cessions ou des acquisitions de maisons à usage d'habitation de surface comparable présentant des caractéristiques similaires et cédés par des bailleurs sociaux sur la commune de Gradignan en appliquant un abattement de 25 % sur la valeur retenue pour vente en bloc

➤ **Pour la valorisation des emprises de terrain nues** dont la destination sera en partie à usage de parc d'agrément et espaces publics et pour partie à usage d'îlots de construction, il a été recherché sur les communes de Bordeaux Métropole des transactions portant sur des terrains de grande superficie en zone Ne , Ng et Nu (zones naturelles pouvant accueillir des constructions à usage d'équipements collectifs, de loisirs et services publics) sachant que les terrains sont valorisés en fonction de leur consistance actuelle. En effet il est rappelé qu'ils étaient grevés par une clause contenue dans le legs consenti au profit du CCAS en 1920 limitant la destination des constructions à des œuvres sociales (accueil des femmes enceintes ou récemment accouchées, des enfants dont l'état de santé nécessite du repos, consultation externe de ces femmes et enfants), legs qui se trouve éteint par l'effet de la DUP. Ces terrains ne sont donc pas valorisés comme des terrains à bâtir dans le cadre de la présente estimation.

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ces emprises est estimée à la somme de 6 754 530,00 € détaillée comme suit :

1) parcelle bâties :

Parcelle / Nature	Superficie (en m ²)	Prix unitaire (en €/m ²)	Valeur vénale (en €)
Maisons à usage d'habitation avec terrain d'agrément après abattement pour vente en bloc incluant les maisons sous bail emphytéotique	3 932 m ²	1 575 €	6 192 900,00 €
Dont maisons sous bail emphytéotique (pour mémoire)			959 463,00 €

2) parcelles non bâties :

Parcelle / Nature	Superficie (en m ²)	Prix unitaire (en €/m ²)	Valeur vénale (en €)
Emprises de jardin valorisées sans les maisons	4 285 m ²	15 €	64 275,00 €
Emprises de terrain non bâtis en nature de terrain et voiries	33 157 m ²	15 €	497 355,00 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de			561 630,00 €
Valorisation totale des emprises			6 754 530,00 €

9 – INDEMNITÉ DE REMPLOI

Celle-ci, due en cas d'acquisition après DUP, est appliquée sur le montant de l'indemnité principale suivant les taux habituellement retenus par la jurisprudence.

<i>Les expropriés sont des personnes privées soumises aux droits de mutation à taux normal ou à la TVA</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Fraction de 0 € à 5 000 €	20 % (soit de 0 € à 1 000 €)
Fraction de 5 001 € à 15 000 €	15 % (soit 1 000 € + {0 € à 1500 €})
Au-delà de 15 001 €	10 % (soit 1 000 € + 1 500 € + [(indemnité totale - 15 000 €) x 10%])
<i>Les expropriés sont des personnes publiques non soumises aux droits de mutation (ou à la TVA) ou soumises aux droits de mutation à taux réduit (ex. les HLM)</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Sur la totalité de l'indemnité principale	5 %
<i>Indemnité d'éviction versée à l'exploitant en cas de non transfert de son activité</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
De 0 à 23 000 €	5 %
Au-delà de 23 000 €	10 %

Le montant de l'indemnité principale devant revenir au CCAS pour l'ensemble des biens dont il est propriétaire au sein de la ZAC s'élève à 7 732 530 € se répartissant comme suit:

Avis n° 2021-33192-41975 : emprises de terrain situées secteur Cité Jardin et Clairière, la valeur vénale de ces emprises est estimée à la somme de 6 574 530 €

Avis n° 2021-33192-41976 : ensemble immobilier anciennement à usage de maison de retraite désaffectée avec terrain autour, la valeur vénale de ce bien estimé à la somme de 1 158 000 €

Elle est due **quelle que soit la nature du bien exproprié (immeubles bâtis ou non, fonds de commerce et autres droits réels), y compris pour les traités d'adhésion et les accords amiables intervenus après la déclaration d'utilité publique**, cet acte attestant que la procédure d'expropriation est dûment lancée.

Immeubles appartenant à l'État ou à une collectivité territoriale	7 732 530 €	5 % de l'indemnité principale	386 627 €	8 119 157 €
---	-------------	-------------------------------	-----------	-------------

10 – INDEMNISATION TOTALE

Nature des indemnités	Montant
Indemnité principale hors maison de retraite (objet de la présente estimation)	6 574 530 €
Indemnité principale maison de retraite (avis n° 2021-33192-33042)	1 158 000 €
Total indemnités principales	7 732 530 €
Indemnité de remploi pour l'ensemble des propriétés CCAS	386 627 €
Montant total des emprises CCAS remploi compris	8 119 157 €

Marge d'appréciation : 15 % Au regard de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessous et du contexte particulier lié aux contraintes d'aménagement de la ZAC centre-ville de Gradignan, il est retenu une marge d'appréciation pouvant aller jusqu'à 15 % de la valeur.

11 – PRÉCISIONS RELATIVES AUX MAISONS SOUS BAIL EMPHYTÉOTIQUE

S'agissant des maisons à usage d'habitation sous bail emphytéotique, il est convenu que la FAB versera la totalité de la valeur vénale au CCAS de la Ville de Bordeaux à charge pour ce dernier de reverser la part revenant au preneur du fait de la résiliation du bail .

Neuf maisons à usage d'habitation vouées à la démolition sont concernées par un bail emphytéotique consenti par le CCAS de la Ville de Bordeaux au profit de la SA d'HLM Domofrance pour une durée de 55 ans et prenant effet le 11 mars 1998 pour se terminer le 11 mars 2053.

La valeur vénale de ces maisons en pleine propriété s'établit à 959 463 € (cf tableau de valorisation ci-dessous).

Parcelle	Adresse	Contenance cadastrale (visu DGFIP)	Propriétaire / BH	Nature du bien	Surface des maisons	prix m ² retenu avant abattement de 40 %	Abattement vente en bloc	valeur vénale
CH 0072	3 place Alphonse Daudet	654 m ²	CCAS / Domofrance	maison	62 m ²	2 100,00 €	25,00 %	97 650,00 €
CH 237	2 B rue Anatole France	1 079 m ²	CCAS / Domofrance	maison	62 m ²	2 100,00 €	25,00 %	97 650,00 €
CH 242	1 rue Alexandre Dumas	381 m ²	CCAS / Domofrance	maison	75 m ²	2 100,00 €	25,00 %	118 125,00 €
CH 244	40 rue Anatole France	797 m ²	CCAS / Domofrance	maison	75 m ²	2 100,00 €	25,00 %	118 125,00 €
CH 294	Cité Jardin	693 m ²	CCAS / Domofrance	maison	62 m ²	2 100,00 €	25,00 %	97 650,00 €
					75 m ²	2 100,00 €	25,00 %	118 125,00 €
CH 297	Cité Jardin	578 m ²	CCAS / Domofrance	maison	62 m ²	2 100,00 €	25,00 %	75 888,00 €
CH 299	Cité Jardin	885 m ²	CCAS / Domofrance	maison	75 m ²	2 100,00 €	25,00 %	118 125,00 €
				maison	75 m ²	2 100,00 €	25,00 %	118 125,00 €
Surface totale					623 m ²			959 463,00 €

En cas de résiliation anticipée du bail, il y a lieu de déterminer la valeur respective des droits acquis par le bailleur et le preneur à la date de la résiliation. Pour ce faire, il est fait application d'une méthode dite financière prenant en compte un taux d'actualisation et la durée restant à courir du bail.

Pour l'actualisation de la valeur du bien, il est retenu un taux de 2,26 % correspondant au taux des OAT à 30 ans soit 0,966 auquel s'ajoute une prime d'illiquidité de 0,30 % et une prime de risque de 1 %.

Valeur de cession d'un droit réel (bail à construction, emphytéotique, etc)

DROITS DU BAILLEUR.			
1	Valeur libre du bien =>	€ 959 463	valeur vénale actuelle de l'immeuble déterminé à partir des taux des obligations assimilables du Trésor indexées (OAT i€)
	taux d'actualisation =>	2,26	
	nombre d'années restant à courir =>	32	
	Valeur actuelle de l'immeuble à l'expiration du bail =	€ 469 292	
	Capitalisation des redevances =	€ 0	
2	Valeur du droit réel	€ 469 292	valeur vénale actuelle de l'immeuble si la valeur du droit réel lui est supérieure
	ramené à	€ 469 292	
DROITS DU PRENEUR			
	1-2	€ 490 171	
	valeur	€ 490 171	

Valeur actuelle du bien	959 463 €
Nombre d'années restant à courir	32 ans
Part revenant au bailleur (CCAS de Bordeaux)	469 292 €
Part revenant au preneur (DOMOFRANCE)	490 171 €

Le CCAS de Bordeaux devra donc acquitter une somme de 490 171 € auprès de la SA HLM DOMOFRANCE lors de la résiliation du bail.

12 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

13 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,

La Directrice de la Gestion Publique État et du Secteur Public Local



Murielle LARRIVIÈRE
Administratrice des Finances Publiques

Parcelles

Secteur 1		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 364	0	Secteur école/Clairière

Secteur 2		
Ilot JE4 1 maison		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 328	69	4 rue Lamartine
	69	

EP plaine sports sud 10 (11?) maisons		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 45	70	1 RUE LAMARTINE
CH 46	69	1 RUE HONORE DE BALZAC
CH 47	69	3 RUE HONORE DE BALZAC
CH 49	70	3 RUE LAMARTINE
CH 50	61	5A RUE LAMARTINE
		5B RUE LAMARTINE
CH 51	69	7 RUE LAMARTINE
CH 52	69	9 RUE LAMARTINE
CH 53	69	11 RUE LAMARTINE
CH 54	70	13 RUE LAMARTINE
CH 55	67	15 RUE LAMARTINE
	683	

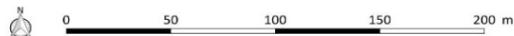
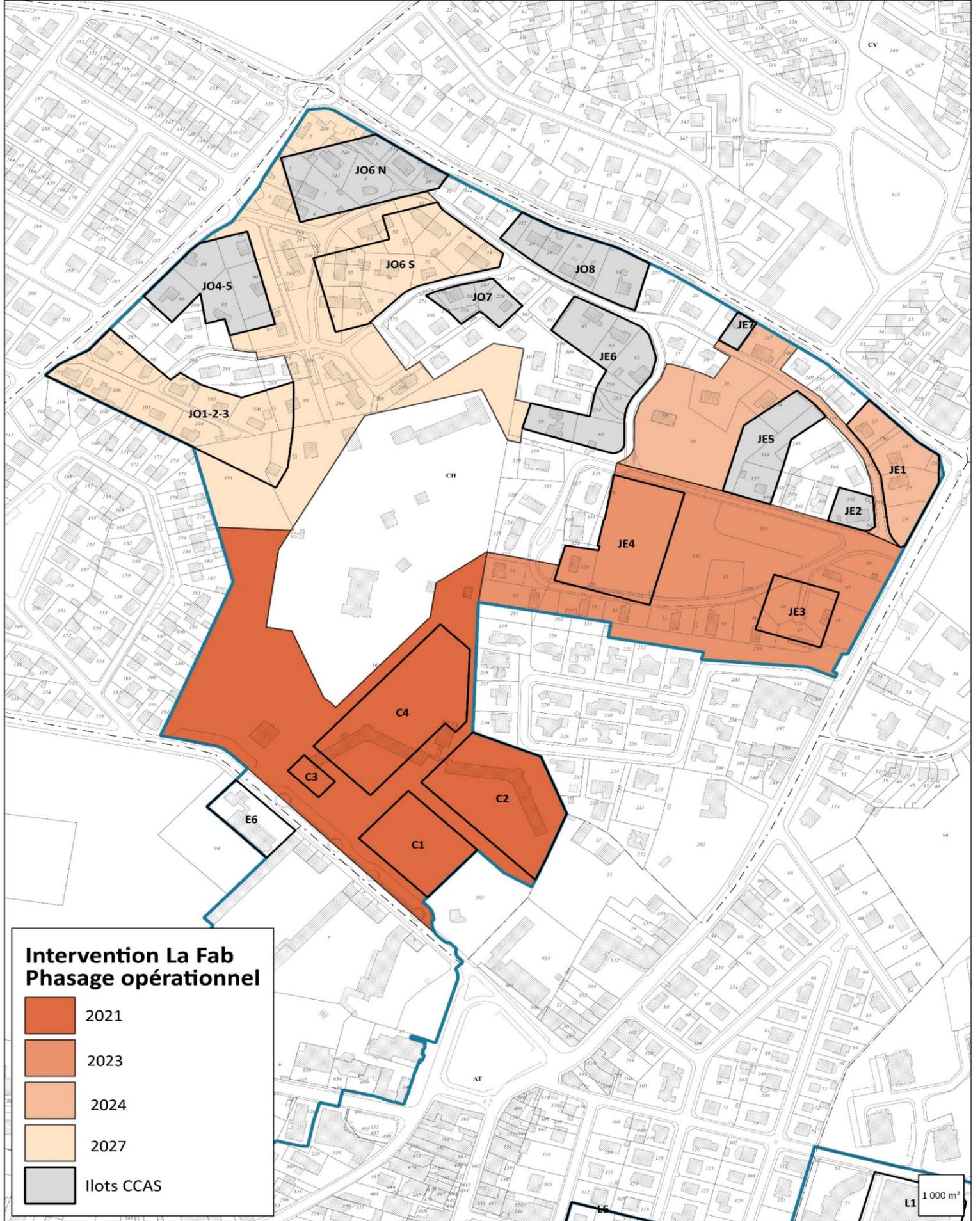
Secteur 3		
Ilot JE1 3 maisons		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 25	67	4 rue Anatole France
CH 237	63	2B rue Anatole France
CH 27	101	2 rue Anatole France
	231	

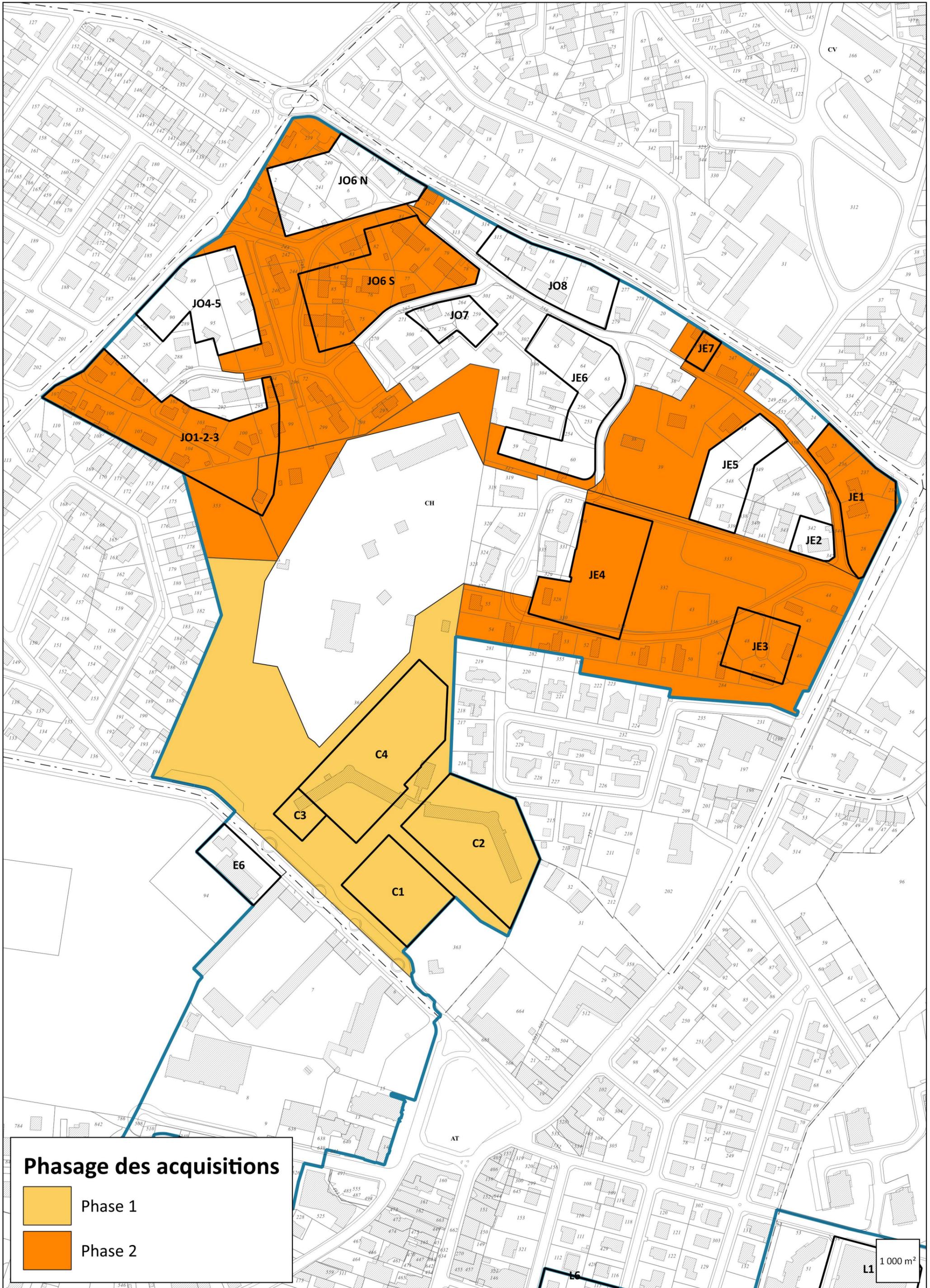
EP Plaine sports Nord 1 maison / 3 pavillons		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 247	91	10 rue Anatole France
CH 35	86	6 rue Alfred de Vigny
CH 34	101	7 rue Anatole France
CH 38	122	4 rue Alfred de Vigny
	400	

Secteur 4		
Ilot JO1-2-3 10 maisons		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 107	67	6 rue Emile Zola
CH 106	63	8 rue Emile Zola
CH 105	45	10 rue Emile Zola
CH 104	67	12 rue Emile Zola
CH 92	76	11 rue Emile Zola
CH 93	45	13 rue Emile Zola
CH 102	67	9 rue Alfred de Musset
CH 103	41	15 rue Emile Zola
CH 100	47	17 rue Emile Zola
CH 99	85	5 rue Théophile Gautier
antenne		
	603	

Ilot JO6 sud 10 maisons		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 77	67	2 rue Alfred de Musset
CH 76	118	4 rue Alfred de Musset
CH 74	81	6 rue Alfred de Musset
CH 78	81	19 rue Anatole France
CH 79	81	21 rue Anatole France
CH 80	81	23 rue Anatole France
CH 81	81	25 rue Anatole France
CH 84	81	31 rue Anatole France
CH 85	81	33 rue Anatole France
CH 73	81	35 rue Anatole France
	833	

EP Ouest 14 maisons		
cadastre	Surf. bâtie logt	adresse
CH 1	47	3 allée George Sand
CH 3	81	4 rue Emile Zola
CH 82	81	27 rue Anatole France
CH 83	81	29 rue Anatole France
CH 11		32 rue Anatole France
CH 242	76	1 rue Alexandre Dumas
CH 244	77	40 rue Anatole France
CH 97	45	3 rue Théophile Gautier
CH 294	140	5 rue Alfred de Musset
CH 72	76	3 pl Alphonse Daudet
CH 72/299	154	Cité Jardin
CH 299		Cité Jardin
CH 297		Cité Jardin
CH 297		Cité Jardin





Phasage des acquisitions

- Phase 1
- Phase 2

L1 1 000 m²