

**COMMUNE DE BON-ENCENTRE
CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance ordinaire du MERCREDI 25 SEPTEMBRE 2024 à 18 h
(Extrait du Registre)**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 25 SEPTEMBRE à 18 h, le Conseil Municipal de la Commune de BON-ENCENTRE légalement convoqué le 19 septembre 2024, s'est réuni en séance ordinaire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Étaient présents : Mme LAMY Laurence, Mme ANNETTE-OGIER Jacqueline, Mme CHATOT Magali, M. MOINEAU Philippe, M. ROULET Pascal, Mme VILLA Pierrette, Mme ALBERTI-DEFFIS Véronique, M. COUDERC Patrick, Mme FERRAND Isabelle, M. VALERO Jean-Michel, M. RAYSSAC Pascal, Mme DERRAMOND Laurence, Mme BARRAULT Simone, M. BRUGIDOU David, M. SCHEIFF Yanik,

Excusés :

M. AMELING Christian pouvoir à CHATOT Magali.
Mme TREY D'OUSTEAU Brigitte pouvoir à LAMY Laurence.
M. BIELLE-BIARREY Laurent pouvoir à MOINEAU Philippe.
Mme PAILHORIES Anne pouvoir à ANNETTE-OGIER Jacqueline.
M. GALABERT Vivian pouvoir à COUDERC Patrick.
Mme TABANON Chantal pouvoir à VILLA Pierrette.
M. BRUNOT Philippe pouvoir à DERRAMOND Laurence
Mme DERHOURHI Martine pouvoir à RAYSSAC Pascal.
M. VIDAL Jean-Christophe pouvoir à SCHEIFF Yanik.

Absents :

M. GABEN Stéphane.
M. JEANNE Vincent.
Mme COTTET Aurélie.
M. GEORGES Raymond.
M. MONTOY Alain.

Madame Magali CHATOT a été désignée secrétaire de séance.

**2024.38 - OBJET : CONVENTION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
Bon Rencontre/Domofrance – Impasse Jacques Prévert.**

VOTE : 16 Pour, 8 abstentions (Mme FERRAND, M. BRUNOT, M. RAYSSAC, Mme DERRAMOND, Mme DERHOURHI, Mme BARRAULT, M. VIDAL, M. SCHEIFF).

Mes Chers Collègues,

I - Exposé des motifs :

La commune possède, dans son parc immobilier privé, impasse Jacques Prévert, deux terrains supportant chacune une maison d'habitation :

- La parcelle cadastrée AR n°294, d'une surface de 290m²,
- La parcelle cadastrée AR n°296, d'une surface de 480 m.

Une réflexion a été engagée pour requalifier ces espaces en répondant à différents objectifs :

-Valoriser ces espaces (terrains et bâtis) à proximité immédiate d'une part de deux services publics, la médiathèque Jacques Prévert et la police municipale et, d'autre part, la salle Prévert, régulièrement mise à disposition des Bon Encontres et des manifestations municipales.

- Rénover l'habitat et disposer d'un accueil de logement temporaire dont la commune restera propriétaire. Actuellement, la commune loue un appartement à Habitatys.

- Inclure cette requalification dans un ensemble foncier plus large assurant ainsi une cohésion d'ensemble. En effet, ces espaces communaux jouxtent un terrain cadastré AR0334 d'une surface de 2 604m² appartenant à un propriétaire privé. Ce terrain est grevé d'une servitude de mixité sociale. La commune a été sollicitée pour connaître ses intentions sur les aménagements dudit terrain. Considérant les éventuels prospects privés, la commune a souhaité sécuriser l'aménagement en s'attachant l'intérêt de Domofrance, bailleur social, à l'opération d'ensemble.

Une étude de faisabilité a été ainsi présentée à la commune pour la construction de 28 logements collectifs. Ce projet venant s'intégrer dans une opération d'aménagement global du site, il est prévu la démolition de la maison communale sur la parcelle AR 296 compte tenu de son très mauvais état et de la nécessité d'aménagement, la conservation du bâti sur la parcelle AR294 pour créer un logement d'accueil temporaire.

Toutefois, le coût d'acquisition de la parcelle AR0334 cumulé à la restructuration d'ensemble de nos espaces fait apparaître un bilan économique déficitaire pour l'opérateur Domofrance.

Considérant l'obligation pour la commune de remplir son obligation de disposer de 20% de logements sociaux sur son territoire communal, (Article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains),

Considérant l'obligation de construire des logements sociaux sur la parcelle AR0334 (Secteur de mixité sociale identifié au PLU de Bon rencontre),

Considérant la nécessité d'intégrer ce projet à une opération d'aménagement d'ensemble du site,

Il résulte un intérêt public local pour la commune de soutenir cette opération par deux moyens :

- La cession à l'euro symbolique des parcelles AR 296 et AR 294p-b (après division) à Domofrance à l'euro symbolique.
- La mise à disposition gracieuse du bâti de la parcelle communale AR 294p-a à Domofrance par Bail Emphytéotique Administratif (BEA) pour un logement temporaire. La gestion de cet hébergement temporaire sera assurée par le CCAS.

La présente délibération porte sur ce dernier point. Un Bail Emphytéotique Administratif est de longue durée, allant de 18 à 99 ans et confère un droit réel immobilier au Preneur. Pour la Commune, ce BEA doit être envisagé comme un outil permettant de valoriser son domaine par l'amélioration ou la conservation du bâti.

En effet, le preneur Domofrance ne peut opérer sur le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. En fin de bail, les constructions et améliorations apportées au fonds par le preneur deviennent la propriété de la commune. Ce type de bail n'ouvre pas droit à indemnisation pour le preneur.

Une opération de bornage à laquelle nous avons été conviés, a eu lieu le 13 juin 2024. Le document d'arpentage et le plan de division ont été établis par PANGEO Conseil, avant de nous être adressés le 26 juillet 2024 (ANNEXE 2).

Cette opération, approuvée par la commune, avait pour objet la division en deux parcelles : AR n°294p-a et AR n°294p-b, de la parcelle-mère AR n°294. La partie AR 294p-a restera propriété communale et accueillera le logement d'accueil temporaire.

Afin de permettre la réalisation du logement d'accueil temporaire, la commune, propriétaire de l'immeuble situé impasse Prévert sur la parcelle AR n°294p-a de la parcelle-mère AR n°294 laquelle a fait l'objet d'une division. Cet immeuble étant libre et afin de réaliser le but poursuivi, il est opportun de le mettre à la disposition de Domofrance, ceci par bail emphytéotique administratif.

A ce stade du projet, seul le principe d'une mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, auprès du bailleur social Domofrance, dudit bâti en vue de la réalisation d'une réalisation du logement d'accueil temporaire est sollicité.

Les modalités de ce bail notamment en termes de durée et de loyer seront proposés au conseil municipal ultérieurement.

Le projet d'acte sera rédigé par un notaire.

II - Considérants et références juridiques :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2122-21 et suivants ;

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime, et notamment les articles L451-1 à L451-13, relatifs au bail emphytéotique ;

Vu le Code de la sécurité sociale, et notamment les articles L851-1 à L851-4, relatifs au logement à titre temporaire ;

Vu la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Vu la convocation au bornage en date du 28 mai 2024 ;

Vu le plan de division et de bornage établi par PANGEO Conseil le 19 juillet 2024, en ANNEXE N°2 ;

Vu le document d'arpentage faisant office de procès-verbal de délimitation, en date du 19 juillet 2024, en ANNEXE N°2 ;

Vu l'exposé ci-dessus.

Considérant l'intérêt pour la commune à réaliser un logement d'accueil temporaire et à en conserver la propriété, sur la parcelle de la maison située Impasse Jacques Prévert AR n°2494p-b,

Il vous est proposé, chers collègues, de bien vouloir :

- Approuver le principe d'un BEA au profit de Domofrance de la parcelle située Impasse Jacques Prévert AR n°2494p-b supportant le bâti destiné à accueillir le logement temporaire,
- Approuver le recours à un notaire pour la rédaction de cet acte,
- Dire que les frais d'acte notariés correspondants seront supportés par Domofrance
- Dire que le projet de Bail Emphytéotique Administratif sera présenté en Conseil Municipal.

**Entendu l'exposé de Madame le Maire,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré
Par 16 voix Pour, 8 abstentions**

APPROUVE le principe d'un BEA au profit de Domofrance de la parcelle située Impasse Jacques Prévert AR n°2494p-b supportant le bâti destiné à accueillir le logement temporaire.

APPROUVE le recours à un notaire pour la rédaction de cet acte.

DIT QUE les frais d'acte notariés correspondants seront supportés par Domofrance.

DIT QUE le projet de Bail Emphytéotique Administratif sera présenté en Conseil Municipal.

Ainsi fait et délibéré en séance les JOUR, MOIS et AN susdits.

Le Maire
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.
Affichage le 2 octobre 2024

Pour copie conforme,

Madame Le Maire,
Laurence LAMY

La secrétaire de séance,
Magali CHATOT



A handwritten signature in black ink, which appears to be "Magali Chatot", written over a horizontal line.