

COMMUNE DE BON-ENCOTRE
CONSEIL MUNICIPAL
Séance Ordinaire du MERCREDI 1^{ER} JUILLET 2026 à 18 h
(Extrait du Registre)

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le 1^{ER} JUILLET à 18 h, le Conseil Municipal de la Commune de BON-ENCOTRE légalement convoqué le 24 juin 2026, s'est réuni en séance ordinaire.
Nombre de conseillers municipaux en exercice : **28**.

Etaient présents : Mme LAMY Laurence, M. MOINEAU Philippe, Mme ANNETTE-OGIER Jacqueline, M. ROULET Pascal, Mme CHATOT Magali, M. BIELLE-BIARREY Laurent, Mme ALBERTI-DEFFIS Véronique, M. SIMONITI William, Mme VILLA Pierrette, M. BRUGIDOU David, Mme TABANON Chantal, M. BONVALET Yoann, M. LAFFITTE Pierre-Julien, Mme KAPPEL-BOURY Laëtitia, M. BRIOU Geoffroy, Mme SIMONETTO Marie-Laure, M. SIMONET Matthieu, Mme BERNABE Prisca, M. RAYSSAC Pascal, Mme CALVO DESPEYROUX Marie-Christine, M. GIRAUDO Philippe, Mme DERHOURHI Martine.

Excusés :

Mme MARCOU Sylvie pouvoir à Mme LAMY Laurence.
M. LAMARQUE Patrice pouvoir à M. BONVALET Yoann.
Mme PAILHORIES Anne pouvoir à Mme ALBERTI-DEFFIS Véronique.
Mme PROUZET Marine pouvoir à M. MOINEAU Philippe.
M. VIDAL Christophe pouvoir à M. RAYSSAC Pascal.

Absent :

M. DOUAILIN Laurent.

Monsieur Yoann BONVALET a été désigné secrétaire de séance.

2026.59 - OBJET : Cession d'une parcelle communale et d'une maison au bailleur social Habitatys pour la construction d'un habitat partagé et de logements locatifs sociaux, quartier « La Bergerie »
VOTE : 27 Pour.

I - Exposé des motifs :

La Commune de Bon-Encotre, en collaboration avec son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), porte un projet ambitieux dédié aux seniors de plus de 65 ans. Celui-ci s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement urbain visant une offre de logement et un cadre de vie novateurs pour les personnes âgées, tout en renforçant l'attractivité du centre-ville. Il prend place sur un terrain communal de plus de 8 000 m², idéalement situé et désormais viabilisé. Cette viabilisation, récemment achevée, permet d'envisager la réalisation des différentes composantes du quartier dénommé « La Bergerie ». Conçu pour répondre aux besoins spécifiques des seniors tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain existant, il comprend :

- Un habitat partagé, structure innovante permettant aux résidents de bénéficier d'espaces de vie communs (salles de convivialité, jardins partagés, ateliers) tout en conservant leur intimité dans des logements individuels adaptés ;

- La réhabilitation de la maison de maître : bâtiment remarquable requalifié en logements sociaux, prioritairement destinés aux personnes âgées à revenus modestes ;
- Des lots réservés aux professions médicales et paramédicales afin de renforcer l'offre de soins de proximité ;
- Des lots destinés à des bailleurs privés pour diversifier l'offre de logement et favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein du projet ;
- Un parc urbain ouvert au public, il s'agira d'un espace vert paysager et fonctionnel, conçu pour favoriser les activités physiques douces et les échanges intergénérationnels. Ce parc contribuera également à améliorer le cadre de vie des habitants et à valoriser l'environnement urbain.

Ce projet est mené en partenariat avec le bailleur social Habitatlys en charge de la construction de l'habitat partagé et de la réhabilitation de la maison de maître. Dans ce cadre, il est envisagé de céder à Habitatlys les parcelles destinées à accueillir ces réalisations.

Une opération de bornage, à laquelle la Commune a été conviée, a été menée le 16 avril 2026. Le document d'arpentage (cf. ANNEXE 3) a été établi par le géomètre-expert Berthier.

Le document modificatif de la parcelle AS 136 prévoit la division suivante :

- AS 136d - nouvelle numérotation AS298 : 1 530 m², lot destiné à l'habitat partagé ;
- AS 136f - nouvelle numérotation AS300 : 367 m² lot dédié à la réhabilitation de la maison de maître.

Les valeurs vénales des parcelles, arbitrées par le service des Domaines (cf. ANNEXE 3) sont les suivantes :

- AS 136d - nouvelle numérotation AS298 : 104 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de 93 600 € ;
- AS 136f - nouvelle numérotation AS300 : 24 800 €, avec une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de 22 320 €.

Compte tenu de l'intérêt général du projet – notamment au regard des enjeux liés au vieillissement de la population –, il est proposé de fixer les prix de cession comme suit :

- AS 136d - nouvelle numérotation AS298 : 92 000 € ;
- AS 136f - nouvelle numérotation AS300 : 20 000 €.

Le montant total de la vente s'élève ainsi à 112 000 €.

II - Considérants et références juridiques

Considérant l'obligation pour la Commune de respecter le seuil de 20 % de logements sociaux, conformément à la loi SRU ;

Considérant l'intérêt social de l'habitat partagé,

Considérant que la cession des parcelles apparaît appropriée au regard de ces enjeux ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment les articles L. 2122-21 et suivants ;

VU l'article L. 2241-1 du CGCT, relatif à la procédure de cession de biens par la Commune ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), et notamment les articles L. 2122-1 et suivants et L. 2211-1 ;
VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;
VU le plan de division et de bornage établi par le géomètre-expert Berthier (cf. ANNEXE 3) ;

Il vous est proposé :

- D'APPROUVER la cession des parcelles suivantes à HABITALYS :
 - AS 136d – nouvellement numérotée AS298 pour un montant de 92 000 €
 - AS 136f – nouvellement numérotée AS300 pour un montant de 20 000 €

Soit un montant global de 112 000 €.

- DE PRECISER que les frais d'acte notarié seront à la charge exclusive de Habitalys ;
- D'AUTORISER Madame le Maire à signer tout acte authentique relatif à cette opération.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

**Entendu l'exposé de Madame le Maire,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré
A l'unanimité**

APPROUVE la cession des parcelles suivantes à HABITALYS :

- AS 136d – nouvellement numérotée AS298 pour un montant de 92 000 €
- AS 136f – nouvellement numérotée AS300 pour un montant de 20 000 €

Soit un montant global de 112 000 €.

PRECISE que les frais d'acte notarié seront à la charge exclusive de Habitalys.

AUTORISE Madame le Maire à signer tout acte authentique relatif à cette opération.

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 6 juillet 2026

Pour copie conforme,

Madame Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Laurence

Yoann BONVALET