



COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 FEVRIER 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE 28 FEVRIER A 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Bouliac, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Dominique ALCALA, Maire.

Date de convocation : le 17 février 2023

Etaient présents : Mmes et MM. Dominique ALCALA - Christine BERRAUD - Christian BLOCK - Anita BONNIN - Francine BUREAU - Lucas DASSEUX - François D'AUZAC - Bernadette FAUGERE - Olivier GARDINETTI - Morgane LACOMBE - Franck LECALIER - Jean-Mary LEJEUNE - Henri MAILLOT - Pierre Armel NGASSEU NGATCHEU - Jérôme OLIVIER - Laurent PALMENTIER - Sandrine PAULUS - Patricia PONS - Laurence ROQUE - Sonia SANCHEZ - Richard SCHMIDT - Sophie VAN DEN ZANDE.

Pouvoirs donnés : Cyril ARAGONES à Olivier GARDINETTI
Laurine DUMAS à Morgane LACOMBE
Natalie BLATEAU-GAUZERE à Bernadette FAUGERE
Jérôme LAMBERT à Franck LECALIER
Xavier MARTIN à Francine BUREAU

Nombre de Conseillers en exercice : 27 Présents : 22 Suffrages exprimés : 27

Secrétaire de séance : Lucas DASSEUX

Compte-rendu de la dernière séance du Conseil Municipal : le Maire ayant donné connaissance du compte-rendu de la réunion du 5 décembre 2022, celui-ci est approuvé par le Conseil Municipal.

Vote Pour 27 Abstention 0 Contre 0

2023-02-01

RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023

Depuis la loi « Administration Territoriale de la République » (ATR) du 6 Février 1992, la tenue d'un Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) s'impose aux communes et plus généralement aux collectivités dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget primitif.

Première étape du cycle budgétaire annuel des collectivités locales, le DOB est un document essentiel qui permet de rendre compte de la gestion de la Ville (analyse rétrospective). L'article 107 de la loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dit loi « NOTRe », publiée au journal officiel du 8 Août 2015 a voulu accentuer l'information des conseillers municipaux. Aussi, dorénavant, le DOB s'effectue sur la base d'un

rapport élaboré par le Maire et ses collaborateurs sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés, l'évolution des taux de fiscalité locale ainsi que sur la structure et la gestion de la dette.

Le ROB n'est pas qu'un document interne : il doit être transmis au Préfet du Département et au Président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre mais aussi faire l'objet d'une publication conformément au décret n° 2016-841 du 24 Juin 2016 relatif au contenu ainsi qu'aux modalités de publication et de transmission du ROB.

Le Débat d'Orientation Budgétaire doit permettre au Conseil Municipal de discuter des orientations budgétaires qui préfigurent les priorités qui seront affectées dans le budget primitif voire au-delà pour certains programmes lourds. Mais ce doit être aussi l'occasion d'informer les Conseillers Municipaux sur l'évolution financière de la Collectivité en tenant compte des projets communaux et des évolutions conjoncturelles et structurelles qui influent sur nos capacités de financement.

Franck LECALIER présente le Rapport d'Orientations Budgétaires 2023 (cf. ci-joint).

Monsieur le Maire remercie Nadège FULLOY, Cheffe Comptable, et Laurent CLUZEL, DGS, qui ont travaillé de nombreuses heures sur ce dossier. Le résultat final de l'année est tout à fait correct mais nous connaissons vraisemblablement une légère dégradation dans les années à venir. Pour réaliser d'autres projets comme le terrain de football en synthétique, le padel, il faudra nécessairement aller chercher d'autres financements comme la vente du terrain du Presbytère. L'incidence de la pénalité sur la loi SRU n'est pas négligeable bien que nous pourrions bénéficier à priori d'une ou deux années neutralisées du fait du manque à gagner pour la commune lors de la vente du lot social à Mésolia, à 100 000 € au lieu de 260 000 € selon l'estimation du service des Domaines.

Jean-Mary LEJEUNE s'associe aux remerciements sur le travail qui a été fait. Il indique que sur le plan général, le débat risque d'être limité car il y a assez peu de perspectives sur les années à venir ce qui est en principe l'objet du débat d'orientations budgétaires. On aurait pu espérer avoir plus de scénarii, d'hypothèses ou de stratégies sur certain nombre de projets ou de chantiers. L'esquisse présentée est un peu faible bien que les principales problématiques soient évoquées. Le résultat 2022 et le budget prévisionnel 2023 seront rediscutés lors de la prochaine commission des finances et des votes du compte administratif et du budget. Le rapport d'orientations budgétaires doit apporter une illustration de la situation par rapport au passé ; on comprend bien que les années 2020 et 2021 soient des années compliquées et que 2019 voire avant soit pris en référence. Cela nécessite une analyse un peu fine et un retraitement de certaines données. Pour autant le retraitement n'a pas pour but d'enjoliver les choses ou de camoufler un certain nombre de sujets. Le retraitement des dépenses en personnel ne doit pas être pris en compte voire éventuellement à la marge. Dire que le résultat brut annoncé de 8 % est à ramener à 5.9 % est erroné, le chiffre étant plutôt de 9 % en réalité. Cela n'est pas étonnant car depuis de nombreuses années, les dépenses de fonctionnement augmentent de 1 % de plus que l'inflation. Ce n'est pas la peine de retraiter pour se faire plaisir ; nous ne sommes pas en campagne électorale. L'important est de savoir pourquoi nous arrivons à ces chiffres aujourd'hui qui sont peut-être liés à la démographie ou encore des besoins en services qui augmentent, ... Ou alors, il faut expliquer pourquoi les recettes de fonctionnement diminuent en valeur constante et que l'on est obligé d'augmenter les impôts et d'avoir un recours massif à l'emprunt. Il faut donc retraiter mais seulement sur des points exceptionnels et qui se justifient. L'année 2019 prise pour référence est une année où les coûts de fonctionnement

avaient augmenté fortement (+5 % par rapport à 2018). Tout cela amène à évoquer des sources d'économie qui ont été soulevées depuis un certain temps par les élus de la minorité. La capacité de désendettement augmente ; il avait été proposé de limiter le budget d'investissement 2022 de façon à réduire l'endettement ; si nous n'avions pas emprunté 3 600 000 € on aurait pu garder l'équilibre malgré tout. Le recours à l'emprunt est embêtant quand il n'y a pas une réelle nécessité absolue. Concernant les sources d'économies, il rappelle les nombreuses interventions qui ont été faites sur certaines lacunes dans l'entretien des bâtiments et le manque d'anticipation à faire des investissements d'économies d'énergie lors de la réalisation de divers travaux : pas de panneaux solaires, très peu de leds, ... Avec cela, la contrainte aurait été moins forte aujourd'hui. Il partage les priorités d'investissement et l'intention de ne pas recourir à un nouvel emprunt. Bien que cela ne soit pas écrit, il imagine l'engagement de ne pas ré-augmenter les impôts ; il serait bien de préciser l'évolution de la fiscalité dans le Rapport d'Orientations Budgétaires... En conclusion, il pense que la reconstruction de la salle de spectacles va être un élément important en tous points de vue et notamment budgétaire ; on peut espérer que cela soit un projet exemplaire en termes de concertation, de justesse des choix, de montage financier ; en reprenant ce qui est précisé dans le rapport d'orientations, on pourrait croire que l'on pourra payer l'ensemble des travaux sans nouvel emprunt, sans subvention, ... ce qui ne sera pas forcément le cas. Il faut arriver à faire cela en préservant les capacités financières de la commune. Peut-être qu'en fin de mandat d'autres projets seront réalisables mais respectons pour l'instant les engagements pris.

Monsieur le Maire rappelle que c'est bien le groupe de la minorité qui a demandé le retraitement des chiffres 2022 en commission des finances et s'étonne donc des remarques formulées.

Jean-Mary LEJEUNE précise qu'il a bien demandé cela mais que le retraitement ne doit pas avoir pour objectif de démontrer quelque chose qui est faux.

Monsieur le Maire explique que ce n'est pas dans cet objectif que ce travail a été réalisé. Les investissements sont des choix personnels avec la réalisation d'un emprunt tel qu'il a été fait. Il conteste les dires qu'il y aurait des lacunes dans l'entretien du patrimoine communal ; le parc immobilier est tout à fait correct : isolation, menuiseries, etc... Les pièces du Castel sont en bon état bien qu'il y a une volonté de le rénover dans les années à venir. Le remplacement des sources d'éclairage énergivores est en cours. L'opportunité d'installer des panneaux solaires a été abordé bien qu'il y ait certaines contraintes en termes d'installation sur les bâtiments : structures, mauvaises orientations, ... L'évolution des techniques dans ce domaine pourront permettre surement un tel déploiement. Une fiche CODEV sera réservée à cela. Des subventions seront recherchées auprès des diverses instances : Bordeaux Métropole, Département, Région, Etat.

Franck LECALIER n'est pas surpris des remarques du groupe de la minorité, sur un éternel débat sur la question des retraitements. Les chiffres ont « la tête dure » ; l'important est de savoir si chaque euro qui est dépensé par la collectivité est bien dépensé. Il réaffirme sa conviction sur ce point. Le fait de dépenser 1 % de plus que l'inflation n'est pas forcément gênant en soit. Quand on a un projet qui va coûter plus de 4 500 000 €, il n'y a de souci particulier à emprunter 3 600 000 €. Le financement de l'Îlot Vettiner n'aurait pas été possible sans cette somme-là. Tous les chiffres qui sont donnés dans le rapport sont connus, disponibles pour tout le monde.

Jean-Mary LEJEUNE demande s'il estime légitime de faire le retraitement en corrigeant l'augmentation des salaires, les recrutements, etc... Ce n'est pas de l'exceptionnel. C'est une nécessité.

Franck LECALIER peut partager cet avis ; au-delà de cela, il pense qu'il s'agit de dépenses pleinement justifiées.

Monsieur le Maire rappelle que certaines dépenses sont toutefois exceptionnelles : le décès, le recensement, ...

Francine BUREAU indique que l'augmentation de 3 % de l'indice des fonctionnaires est quelque chose de normal et que cela pourra se reproduire en 2023. C'est inhérent à la constitution d'un budget RH ; il n'y a donc pas lieu de faire un retraitement sur cela. Elle rappelle que le recensement a fait également l'objet d'une recette.

Franck LECALIER explique aussi que l'exceptionnel fait également partie de la vie d'une société ou d'une collectivité. En partant de ce principe, il n'y aurait pas à faire de retraitement.

Jean-Mary LEJEUNE revient sur le fait que bien souvent les remarques qui sont formulées par la minorité sont prises à la légère et font l'objet de réponses évasives. Il évoque par exemple la proposition de différer la construction du coworking, l'installation excessive de candélabres d'éclairage public avenue de la Belle Etoile en 2018 alors qu'aujourd'hui un candélabre sur deux est retiré...

Monsieur le Maire rappelle qu'à l'époque le SDEEG nous a proposé un programme d'implantation des candélabres conformes aux règles en vigueur. N'étant pas compétent dans ce domaine, les travaux ont été réalisés ainsi. Il confirme effectivement que la groupe de la minorité municipale avait contesté cet important déploiement de luminaires visibles depuis l'espace (photos de Thomas Pesquet). Il précise également qu'à l'époque, le coût de l'énergie n'était pas aussi élevé que maintenant. Face la situation que nous connaissons aujourd'hui, il a été décidé de retirer uniquement certains petits candélabres éclairant la voie verte et les réinstaller dans d'autres voies équipées d'anciens luminaires très énergivores. La suppression de ces candélabres avenue de la Belle Etoile n'affecte en rien l'éclairage normal de la voie et des accotements à l'inverse de ce que peut penser les habitants du lotissement le Domaine d'Amanieu.

Jean-Mary LEJEUNE se souvient avoir demandé que les prochaines tranches de travaux de l'aménagement de l'avenue de la Belle Etoile tiennent compte de ces nouvelles dispositions.

Monsieur le Maire précise que cela sera le cas comme notamment cela l'a été fait devant le groupe scolaire. Il tient également à préciser que le dernier déplacement de certains élus au Salon des Maires à Paris n'a été pris en charge par la collectivité mais directement par eux même. Si les indices de la fonction publique devaient à nouveau augmenter en 2023, les indemnités des élus ne seraient pas revalorisées et gelées.

Monsieur le Maire indique que cela n'est pas le cas et que l'absentéisme reste toutefois modéré sur la commune.

Francine BUREAU demande, en référence à la revalorisation des salaires recommandée en séminaire finances de Bordeaux Métropole, s'il sera possible d'avoir pour la prochaine

commission du personnel un comparatif des régimes indemnitaires des communes de la Métropole pour voir où nous nous situons. Le niveau de régime indemnitaire pourrait expliquer certains mouvements dans le personnel.

Monsieur le Maire informe que Bertrand ROUZIER, Directeur des Services Techniques quitte la Mairie de Bouliac pour être muté à la Ville du Teich, ce dernier habitant depuis plusieurs mois à Biscarrosse. Son départ est effectif au 31 mars 2023. Il n'y aura pas de recrutement pour le remplacer et ses missions seront redistribuées entre Fabrice GABAS et Ludovic LIMERAT. Il indique également que la collectivité cherche à renforcer son équipe sur le terrain par le recrutement d'agents polyvalents.

Où ces explications, le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- Approuve le Rapport d'Orientations Budgétaires de l'année 2023.

Vote

Pour 22

Abstention 5

Contre 0

2023-02-02

BAUX COMMERCIAUX ILÔT VETTINER

Monsieur le Maire explique aux membres du Conseil Municipal qu'il y a lieu d'adopter les futurs baux commerciaux de l'ilôt Vettiner de sorte à les faire signer par les preneurs des cellules commerciales.

Ces baux ont été rédigés avec l'assistance administrative d'INCITE et en partenariat avec les preneurs.

Si INCITE est reconnue pour ces deux activités d'aménageur et de bailleur au service des politiques initiées par la Ville de Bordeaux et la Métropole, elle est également propriétaire de plus de 14 000 m² d'actifs immobiliers commerciaux, et de services à Bordeaux et gestionnaire d'un parc commercial de proximité.

À l'initiative de Bordeaux Métropole, INCITE intensifie son engagement public et impulse une nouvelle ambition au service de l'activité économique de proximité pour les 28 communes du territoire métropolitain.

Avec cette troisième activité innovante dédiée à l'émergence ou à la préservation d'une économie de proximité, INCITE co-construit une réponse avec et pour les acteurs des territoires.

C'est dans ces conditions que la Ville de Bouliac a travaillé aux cours de ces derniers mois avec INCITE de sorte à proposer aux futurs commerçants des baux réglementaires et juridiquement stabilisés pour la commune.

Présentation du projet de baux commerciaux type de la boulangerie-pâtisserie et de la brasserie-bar-tabac-presse-FDJ (cf. ci-joint) par Henri MAILLOT qui précise que ce dossier a été suivi par Jérôme LAMBERT, retenu professionnellement ce soir.

Le bail de la boucherie – charcuterie sera rédigé sur la même trame que celle des baux de la boulangerie et de la brasserie.

→ Montants des loyers : De sorte à faciliter le démarrage des activités commerciales, il a été convenu d'accorder à titre exceptionnel des remises sur les montants des loyers pour les 3 premières années d'exploitation. De même, les preneurs disposeront de 3 mois de loyers gratuits à la remise des clés de sorte à ce qu'ils fassent leurs travaux d'aménagement intérieur.

♦ Cellule boulangerie / pâtisserie :

Loyer annuel de base : **21 865.00 € net (pas de TVA et hors charges / an)** → 1 822.08 € net / mois hors charges

Réduction exceptionnelle 1^{ère} année : - 15 865.00 € soit loyer annuel de **6 000.00 net hors charges / an**

Réduction exceptionnelle 2^{ème} année : - 12 865.00 € soit loyer annuel de **9 000.00 net hors charges / an**

Réduction exceptionnelle 3^{ème} année : - 9 865.00 € soit loyer annuel de **12 000.00 net hors charges / an**

♦ Cellule boucherie / charcuterie / traiteur :

Loyer annuel de base : **21 464.00 € net (pas de TVA et hors charges / an)** → 1 788.67 € net / mois hors charges

Réduction exceptionnelle 1^{ère} année : - 15 464.00 € soit loyer annuel de **6 000.00 net hors charges / an**

Réduction exceptionnelle 2^{ème} année : - 12 464.00 € soit loyer annuel de **9 000.00 net hors charges / an**

Réduction exceptionnelle 3^{ème} année : - 9 464.00 € soit loyer annuel de **12 000.00 net hors charges / an**

♦ Cellule brasserie / bar / tabac / presse / FDJ :

Loyer annuel de base : **28 208.00 € net (pas de TVA et hors charges / an)** → 2 350.67 € net / mois hors charges

Réduction exceptionnelle 1^{ère} année : - 16 208.00 € soit loyer annuel de **12 000.00 net hors charges / an**

Réduction exceptionnelle 2^{ème} année : - 10 208.00 € soit loyer annuel de **18 000.00 net hors charges / an**

Réduction exceptionnelle 3^{ème} année : - 4 208.00 € soit loyer annuel de **24 000.00 net hors charges / an**

↪ Par l'application des conditions décrites dans les baux commerciaux, les **recettes brutes** perçues pour la collectivité seront les suivantes pour les années à venir :

- Année 2024 : 18 000.00 € (dont 3 mois de gratuité pour commencement)
- Année 2025 : 36 000.00 €
- Année 2026 : 48 000.00 €
- A partir de 2027 : 71 537.00 €

Pour mémoire et à titre d'information, le montant annuel de l'annuité à rembourser suite à la souscription de l'emprunt de 3 600 000 € en 2027 sera de 269 176.50 € / an dont 89 176.50 € /an d'intérêts. Ce n'est qu'en 2030, que les recettes générées par les loyers commenceront à couvrir les intérêts d'emprunts (73 084.40 € en 2030).

Laurent PALMENTIER demande si ces projets de baux ont été présentés aux preneurs.

Henri MAILLOT précise que cela leur a bien été soumis et qu'ils ont accepté toutes les clauses. Il précise qu'il n'y aura pas de charge locative.

Monsieur le Maire explique que la boucherie BOUCHE qui avait été retenue pour tenir la cellule commerciale de boucherie – charcuterie – traiteur ne donne pas suite et se retire du projet. Un contact a été pris avec un bouliacais travaillant dans le domaine de la viande ; dossier à suivre...

Jean-Mary LEJEUNE signale qu'il y a un article qui prévoit que les commerces soient ouverts toute l'année sans interruption, ce qui est étonnant.

Henri MAILLOT précise qu'il est indiqué « sous réserve des dispositions administratives » ce qui signifie qu'ils auront bien droit de fermer conformément au Code du Travail. L'idée est plutôt qu'ils ne ferment pas durant plusieurs mois.

Monsieur le Maire indique qu'il y aura des ajustements à faire notamment concernant l'ouverture des dimanches matins. Il indique qu'Incité s'était proposé d'acheter les locaux commerciaux pour les gérer directement ce que la commune a refusé.

Où ces explications, le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- Approuve la rédaction des baux commerciaux et loyers présentés ci-dessus,
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents relatifs à ces baux commerciaux.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

2023-02-03

LOTISSEMENT COMMUNAL LE HAMEAU LUBER CHAPERON :
PASSATION D'UN MANDAT DE VENTE

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 26 septembre 2022 par laquelle le conseil municipal a validé la grille tarifaire pour la vente des 8 terrains à bâtir du lotissement communal Le Hameau Luber Chaperon.

Rappel des différents tarifs par lot :

N° lot	Surface	Prix de vente TTC
Lot 1	933	419 850.00 €
Lot 2	976	439 200.00 €
Lot 3	911	409 950.00 €
Lot 4	1 028	462 600.00 €
Lot 5	1 077	484 650.00 €
Lot 6	987	444 150.00 €
Lot 7	934	420 300.00 €
Lot 8	887	399 150.00 €

Il explique que les lots n°3 et 4 ont faits l'objet de la signature de compromis de vente et que les actes définitifs devraient pouvoir être signés courant du printemps.

Malgré toute la communication qui a été faite par la municipalité pour la commercialisation des terrains restants à la vente, peu de contact ont pu être établis ces derniers mois avec des acquéreurs potentiels. Après discussion avec de nombreux lotisseurs, promoteurs immobiliers, le contexte économique que nous traversons depuis quelque temps entraîne une nette baisse des transactions immobilières et donc une stagnation des ventes de terrains à bâtir. La grille tarifaire qui a été adoptée semble correcte par rapport à ce qui peut se rencontrer sur le marché à prestations équivalentes. Les futures signatures des actes de vente des lots 3, 4 et macro-lot permettront notamment le remboursement du premier emprunt de 800 000 € qui a été souscrit par la commune et dont le versement doit intervenir en fin d'année 2023. Un second emprunt de 390 000 € devra être remboursé courant de l'année 2024.

Monsieur le Maire rappelle que l'objectif de la réalisation du lotissement communal était de construire 5 logements conventionnés mais également de dégager une plus-value permettant de financer d'importants projets communaux. L'incendie de la salle des fêtes a quelque peu modifier les grandes orientations et une partie des recettes tirées de la vente des terrains à bâtir servira à priori à compléter le financement de ce nouvel équipement.

Dans ces conditions, le comité de travail composé d'élus municipaux en charge du suivi de ce dossier a décidé d'élargir nos recherches en confiant à un professionnel de l'immobilier la commercialisation des terrains restants à la vente, avec mandat exclusif de 6 mois.

L'idée est de maintenir pour l'instant la grille tarifaire existante telle qu'elle a été adoptée en sachant bien sûr que la commission de vente prise par le professionnel viendra en déduction des recettes encaissées par la commune.

Pour cela, 9 professionnels ont été consultés :

<i>AGENCE IMMOBILIERE CONSULTEES</i>
Grisel
IAD Bouliac
Orpi Créon
Bordeaux Beyond Bouliac
Safti Bouliac
KeyMex Pro
Déclic Immo 33 Bouliac
Propriétés Privées
Mele Bouliac

A l'issue de l'analyse des offres, trois sociétés ont été auditionnées par les membres du comité de travail : Bordeaux Beyond, Déclic Immo 33, IAD. Ces professionnels sont basés sur Bouliac.

La proposition d'IAD Bouliac a été retenue le réseau de communication semblant beaucoup plus large que les autres professionnels. La commission de rémunération est de 4 % sur le prix de vente TTC des terrains.

La grille tarifaire se composerait comme suit, le prix de vente restant identiques :

N° lot	Surface	Prix de vente TTC	Dont commission vente TTC
Lot 1	933	419 850.00 €	16 794.00 €
Lot 2	976	439 200.00 €	17 568.00 €
Lot 3	911	409 950.00 €	
Lot 4	1 028	462 600.00 €	
Lot 5	1 077	484 650.00 €	19 386.00 €
Lot 6	987	444 150.00 €	17 766.00 €
Lot 7	934	420 300.00 €	16 812.00 €
Lot 8	887	399 150.00 €	15 966.00 €

Le coût total des commissions de vente est de 104 292.00 € TTC.

Lucas DASSEUX demande si les prix de vente seront négociables si dans les mois à venir aucun candidat ne s'est réellement manifesté.

Monsieur le Maire informe qu'il a été convenu de maintenir les prix au moins trois mois ; passé ce délai, si aucun contact n'a réellement abouti, la grille tarifaire pourra être rediscutée.

Lucas DASSEUX rappelle que le groupe minoritaire avait demandé d'abaisser le prix des terrains où il est impossible de construire un étage. Cela aurait pu favoriser les ventes, les prix actuels restants très hauts.

Franck LECALIER reconnaît que les tarifs sont situés dans une fourchette haute pensant dès le départ que les terrains se vendraient rapidement. Le contexte que l'on connaît a changé entre temps ; il est aujourd'hui important de passer par des professionnels de l'immobilier qui pourront effectivement nous dire s'il y a lieu de revoir à la baisse des tarifs.

Monsieur le Maire explique que les terrains que l'on vend aujourd'hui à 450 € / m2 sont aujourd'hui les moins chers que l'on peut trouver sur la Métropole excepté peut-être des communes plus éloignées comme Ambes, Saint Vincent de Paul. A Bruges, le prix au m2 est de 1 000 €, 600 € au Haillan, avec certes des surfaces un peu plus petite. On arrive quand même à des terrains de 300 m2 à 300 000 €. La conjoncture n'est pas évidente aujourd'hui : incertitude, taux d'intérêts, etc...

Où ces explications, le conseil Municipal :

- Accepte la proposition d'IAD Bouliac,
- Valide la grille tarifaire présentée ci-dessus comprenant les honoraires,
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce mandat de vente.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

2023-02-04

ACQUISITION FONCIERE AUPRES DE BORDEAUX METROPOLE **PARCELLE ILOT VETTINER**

Henri MAILLOT le Maire rappelle que dans le cadre du projet d'aménagement du centre bourg, une nouvelle voie a dû être créée par Bordeaux Métropole sur une partie de l'ancienne Place Vettiner. Le solde de cette emprise d'une surface de 1547 m² (parcelle AI DP) est nécessaire pour la réalisation du projet communal qui comprend la construction de trois commerces de proximité, une halle couverte, un espace de coworking ainsi que des espaces et jardins paysagers.

Après de nombreuses rencontres avec les services métropolitains et la prise d'un arrêté de déclassement en date du 17 juin 2022, des négociations ont été entreprises de sorte que cette transaction puisse se faire à moindre coût.

L'avis du service des Domaines a estimé la valeur de cette parcelle à 173 140 €. Il est précisé de que cette même surface avait été acquise en 1972 à titre onéreux par la Communauté Urbaine de Bordeaux pour réaliser une voie.

Après rencontre avec Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, il a été convenu que cette cession se fasse au prix de 129 855 €, montant qui a été déterminé par l'application d'une décote de 25 %.

De sorte à finaliser cette acquisition, il y a lieu d'approuver cette cession pour un montant définitif de 129 855 €.

Monsieur le Maire explique avoir rencontré M. le Président de Bordeaux Métropole de sorte à solliciter une cession à titre gratuit ou nettement plus basse que le montant proposé. Une telle situation semblant ne s'être jamais produite sur le territoire métropolitain, cela a été refusé.

Christian BLOCK comprend l'argument du Président de Bordeaux Métropole mais manifeste son mécontentement de voir que le projet d'aménagement de l'ilôt Vettiner mené en collaboration avec Bordeaux Métropole ne puisse pas faire l'objet d'une cession à moindre frais. Il existe d'autres situations, où entre collectivités, des échanges et ou montages de cession peuvent se faire pour l'euro symbolique d'autant que nous sommes sur des thématiques d'activités économiques pour la commune. L'acquisition initiale avait été faite par la Communauté Urbaine de Bordeaux à titre onéreux mais bien en dessous du montant demandé aujourd'hui. Cette approche est assez inamicale entre collectivités ; pour cela il explique s'abstenir pour le vote de cette cession bien que tout à fait favorable au projet d'aménagement de l'Ilôt Vettiner portait par la municipalité.

Où ces explications, le conseil Municipal :

- Accepte la proposition de Bordeaux Métropole pour l'achat de la parcelle AI DP d'une surface de 1547 m² pour un montant de 129 855 € ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette transaction.

Vote

Pour 26

Abstention 1

Contre 0

2023-02-05

PARCELLE CADASTRALE AD 173 :
PROCEDURE D'ACQUISITION DE BIENS SANS MAÎTRE

Monsieur le Maire rappelle que par délibérations du 30 mars 2017 et du 26 septembre 2022, le Conseil Municipal l'a autorisé à engager la procédure d'état d'abandon manifeste prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant la parcelle cadastrale AD 173 située au niveau de l'accotement chemin de Mélac et confirmé cet état en vue d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de Bordeaux Métropole.

Cette procédure très longue a été menée en partenariat avec les services de Bordeaux Métropole. Lors de l'instruction finale de ce dossier, les services préfectoraux ont relevé un vice de forme dans la procédure, l'avis d'abandon manifeste n'ayant été publié que dans un seul journal d'annonces légales au lieu de deux. La procédure d'abandon manifeste a donc été déclarée nulle et irrecevable.

Après échange avec les services fonciers de Bordeaux Métropole, il est proposé de mener une nouvelle procédure légale beaucoup plus simple et courte : la procédure d'acquisition de biens immobiliers vacants sans maître.

Monsieur le Maire rappelle que l'acquisition de cette parcelle par Bordeaux Métropole est nécessaire pour le futur aménagement du chemin de Mélac de sorte à desservir le futur lotissement situé à son extrémité.

Sont considérés comme n'ayant pas de maître, les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ainsi que les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières (sur les propriétés bâties ou non bâties) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Dans le cas présent, la parcelle n'a pas de propriétaire connu et les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers.

- Acquisition de plein droit des immeubles sans maître « proprement dits » :

Le principe est celui de l'acquisition de plein droit par les communes / EPCI.

Cependant, ce régime d'appropriation est cantonné aux biens mentionnés au 1° de l'article L. 1123-1, c'est-à-dire à ceux qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans, ou dix ans le cas échéant, et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

La loi ne prévoit aucune formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens.

S'agissant des communes, des ECPI, il paraît prudent, afin d'éviter toute difficulté ultérieure, que ces collectivités et établissements prennent une délibération permettant de formaliser l'acquisition envisagée.

- Acquisition selon les modalités prévues à l'article L. 1123-3 du CG3P des immeubles présumés sans maître :

Il est constitué des immeubles pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières ont été acquittées par un tiers ou n'ont pas été acquittées, soit parce qu'elles font l'objet d'une exonération, soit parce que la cotisation due est inférieure au seuil de mise en recouvrement. Ainsi, le paiement des taxes foncières par un tiers ne peut pas faire obstacle au déclenchement de la procédure de constatation de la vacance.

La procédure d'appréhension comporte deux phases : la commune ou l'EPCI doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître, arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des contributions foncières ou leur paiement par un tiers et accomplissement des mesures de publication et d'affichage de l'arrêté.

Compte tenu du champ d'application étendu de la procédure, cet arrêté du maire ou du président de l'EPCI doit être notifié, non seulement au dernier propriétaire connu et à l'habitant ou l'exploitant, mais aussi, s'il y a lieu, au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

Il est également notifié au représentant de l'Etat dans le département.

Puis, si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de six mois après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble étant présumé sans maître, une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI peut décider de son incorporation dans son domaine et un arrêté du maire ou du président de l'EPCI le constate par suite.

L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par ces derniers.

Les biens sans maître appartiennent aux communes sur le territoire desquelles ils sont situés. Toutefois, la commune peut, par délibération du conseil municipal, renoncer à exercer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.

Oùï ces explications, le conseil Municipal :

- Approuve le principe de la procédure de bien sans maître pour l'acquisition la parcelle AD 173,
- Renonce à exercer ce droit au profit de Bordeaux Métropole au titre de la parcelle AD 173.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

2023-02-06

URBANISME : DEFENSE DES INTERETS DE LA COMMUNE
DANS LA REQUETE EN APPEL DEPOSEE PAR LES CONSORTS
MAURICE, CAPRA, MASSE A L'ENCONTRE DU JUGEMENT DU
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 26 OCTOBRE 2022

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que les consorts Maurice, Capra, Masse avaient déposé un recours en annulation auprès du tribunal administratif de Bordeaux contre l'arrêté de Déclaration Préalable n°03306520X0050 délivré à la société SOLARIS le 19 août 2020 en vue du détachement d'un lot à bâtir sur un terrain situé 58, chemin de Brousse à Bouliac.

Par jugement en date du 26 octobre 2022, le Tribunal Administratif de Bordeaux a rejeté cette requête en annulation et condamné les consorts à verser à la commune une somme de 1 600 €.

Toutefois, les consorts Maurice / Capra / Masse ont formulé le 22 décembre 2022 une requête en appel auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur le Maire propose donc de nommer Maître CAZCARRA qui a déjà défendu les intérêts de la commune dans le recours initial, pour cet appel.

Aussi, après en avoir délibéré, le conseil municipal,

- Autorise Monsieur le Maire à ester en défense dans la requête en appel précitée ;
- Désigne le cabinet d'Avocats HMS Atlantique Avocats (Maître CAZCARRA), 12 Place de la Bourse 33000 BORDEAUX, pour défendre la commune et autorise Monsieur le Maire à signer tout document à cet effet.

Vote

Pour 22

Abstention 5

Contre 0

2023-02-07

BUDGET DE LA CAISSE DES ECOLES EXERCICE 2023 :
VERSEMENT D'UN ACOMPTE DE SUBVENTION
PAR ANTICIPATION

Franck LECALIER rappelle aux membres du conseil municipal que la Caisse des Ecoles dispose de son propre budget annexe alimenté chaque année par le budget principal de la commune.

Afin d'assurer la continuité de ce service public jusqu'au vote du budget primitif de la commune, il est nécessaire de procéder à une ouverture de crédits de sorte à ce que la Caisse des Ecoles puisse régler les dépenses courantes et notamment le paiement d'un voyage scolaire prévu à la fin de l'année scolaire.

Le budget de la Caisse des Ecoles est équilibré par le versement d'une subvention de la ville.

Pour mémoire, en 2022, le versement s'élevait à la somme de 51 500 €.

Il est proposé aujourd'hui de verser un acompte de subvention d'un montant de 15 000 €.
Etant donné que l'adoption du prochain budget communal est prévue le 20 mars 2023,

Considérant qu'il est nécessaire de verser un acompte sur subvention au budget de la Caisse des Ecoles en début d'année avant le vote du budget primitif afin de lui permettre un fonctionnement normal.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

AUTORISE le versement d'un acompte de subvention de 15 000 € avant le vote du budget primitif 2023 à la Caisse des Ecoles,

INTEGRE automatiquement au budget Communal 2023 à l'article 657361 « subvention de fonctionnement versées à la caisse des Ecoles », le ou les acomptes de subvention versés.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.