

L'an deux mille vingt-deux, le 03 du mois d'octobre à 18 heures, le Conseil Municipal de Cenon, régulièrement convoqué par courrier en date du 27 septembre 2022, s'est assemblé à la Salle du Conseil Municipal à Cenon, sous la présidence de Monsieur Jean-François EGRON, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35
Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de conseillers présents : 25
Nombre de conseillers votants : 32

Etaient Présents : Jean-François EGRON, Michaël DAVID, Laïla MERJOUÏ, Dominique ASTIER, Huguette LENOIR, Jean-Marc SIMOUNET, Fernanda ALVES, Laurent PERADON, Marie HATTRAIT, Cihan KARA, Hürizet GÜNDER, Alexandre MARSAT, Max GUICHARD, Patrice CLAVERIE, Seye SENE, Claudine CHAPRON, Anne LEPINE, Jérémy RINGOT, Léa RAINIER, Florence DAMET, Olivier COMMARIEU, Fabrice MORETTI, Jean-Pierre BERTEAU, Fabrice DELAUNE, Christine HERAUD.

Absents ou excusés ayant donné pouvoir : Anne LAOUILLEAU ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire, Patrice BUQUET ayant donné pouvoir à Monsieur Jérémy RINGOT, Gérard CASTAIGNEDE ayant donné pouvoir à Monsieur Max GUICHARD, Ludovic ARMOËT ayant donné pouvoir à Monsieur Michaël DAVID, Marjorie CARVEL ayant donné pouvoir à Madame Anne LEPINE, Fatiha BARKA, Ingrid LAFON, Saïd SAÏDANI ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique ASTIER, Philippe TARDY, Yannick POULET ayant donné pouvoir à Monsieur Fabrice MORETTI.

Objet | Délibération rectificative - Cession d'un terrain communal sis rue Clément Ader au profit du District de la Gironde de Football

La délibération autorisant la cession d'un terrain d'une superficie de 1402 m² détaché de la parcelle cadastrée AM 106 a été votée lors du conseil municipal du 11 avril 2022, sur la base d'un plan de division établi le 29 mars 2022.

Par la suite, un document d'arpentage correspondant à ce découpage a été transmis au Cadastre. Des problèmes techniques liés à la compensation des écarts entre les limites réelles des parcelles et les limites cadastrales ont mis en avant la nécessité d'effectuer un nouveau document d'arpentage.

Aussi, le géomètre a transmis à la commune un nouveau document d'arpentage sur lequel est matérialisé un lot à céder dépassant désormais sur les parcelles cadastrées AM 105 et AM 127, créant deux parcelles supplémentaires à céder pour constituer le lot de 1402 m² (voir plan ci-joint) :

- Parcelle AM 147, issue de la parcelle-mère AM 105 : 5 m²
- Parcelle AM 153, issue de la parcelle-mère AM 127 : 11 m²
- Parcelle AM 148, issue de la parcelle-mère AM 106 : 1386 m²

Soit une superficie totale de 1402 m².

A la délibération n°2022-74 du 11 avril 2022, votée à l'unanimité, mentionnant la cession d'un terrain détaché de la seule parcelle cadastrée AM 106, il apparaît nécessaire d'y apporter une rectification afin d'autoriser la cession du lot désormais composé des trois nouvelles parcelles cadastrées AM 147, AM 148 et AM 153, suite à l'établissement du nouveau document d'arpentage.

Il est ici précisé que la parcelle AM 147, issue de la parcelle-mère AM 105 intégrée au Parc du Loret et relevant du domaine public communal, a préalablement été déclassée par délibération n°2022-159 du 03 octobre 2022 afin de permettre sa cession.

Conformément à la délibération n°2022-74 du 11 avril 2022, il est rappelé que la cession de ce terrain au District de la Gironde de Football vise à lui permettre d'implanter son siège social à Cenon, dont la construction a été autorisée par un permis de construire délivré le 1^{er} décembre 2021 portant sur la création d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher totale de 978 m².

La Ville avait acquis la parcelle bâtie cadastrée AM 106 par acte notarié des 19, 23 et 27 décembre 2016 avec pour objectif d'y installer un gardien affecté à la surveillance du Domaine du Loret où sont implantés de nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs ainsi que plusieurs locaux associatifs, conformément à la délibération

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

n°2011-94 du conseil municipal du 22 juin 2011. Cette acquisition n'était pas entrée dans le champ d'application de la T.V.A. Pour la présente mutation, de manière analogue, la Ville de Cenon se place en dehors de toute démarche de commercialisation ou d'aménagement sans autre motivation que celle de réemployer au service de ses missions la valeur de ses actifs. En effet, la construction du siège social du District de football, membre de la Fédération Française de Football, sur cette parcelle située au sein d'un parc équipé de terrains dédiés au sport et au pied d'un quartier prioritaire, est une source de rayonnement pour la commune et ses habitants. Pour ces raisons, la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de la T.V.A. et relève du simple exercice du droit de la propriété (BOI-TVA-IMM-10-10-10 n°140).

Les Domaines évaluent le coût au m² de la parcelle à 575 €, toutefois, compte tenu de l'intérêt public de ce projet, il est proposé au conseil municipal d'accepter la cession du terrain communal d'une superficie d'environ 1 402 m² au District de la Gironde pour un prix global de 569 212 € correspondant à un prix de 406 € / m², hors frais d'acquisition non connus à ce jour, tel que défini il y a 3 ans lors de la définition du projet avec le District. De jurisprudence constante, les ventes consenties par les collectivités à un prix inférieur à l'évaluation des domaines sont possibles si elles sont justifiées par un intérêt général et comportent des contreparties au profit de la collectivité (cf. Conseil d'Etat, 25 novembre 2009, « Commune de Mer »).

En contrepartie de cet accompagnement, il sera prévu à l'acte de cession une interdiction de revente avec plus-value pendant une durée de 10 ans. A l'issue de ce terme et pour une durée de 30 ans supplémentaires, la cession du terrain pourra être autorisée avec une clause de reversement de 80% de la plus-value à la ville de Cenon.

De plus, dans le prolongement Est du lot cédé au District, un terrain lui sera mis à disposition pour l'implantation à ses frais d'un équipement de foot à cinq dont les cenonnais pourront bénéficier gratuitement.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par :

32 voix pour

0 abstention

0 voix contre

Accepte la cession au profit du District de la Gironde de Football d'un lot d'une superficie de 1 402 m² constitué des parcelles cadastrées AM 147, AM 148 et AM 153 – provenant du détachement des parcelles à ce jour cadastrées AM 105, 106 et 127, au prix de 569 212 € hors frais d'acquisition qui seront à la charge de l'acquéreur ;

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Jean-François EGRON

Maire de Cenon

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213301195-20221003-2022-160-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/10/2022

Publication : 10/10/2022

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.