



COMPTE RENDU

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JUIN 2019

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE DIX SEPT JUIN 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 : 11 juin 2019

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Etaient présents : Mmes, MM, Dominique ALCALA, Jean-Pierre BERTRAND, Christian BLOCK, Anita BONNIN, Laurine DUMAS, Evelyne DUPUY, Jean-Pierre FIORUCCI, Franck LECALIER, Jean-Mary LEJEUNE, Patricia LHYVERNAY, Henri MAILLOT, Céline MERLIOT, Florence PITOUN, Richard SCHMIDT, Sophie VAN DEN ZANDE, Christine WANNER.

Pouvoirs donnés : Natalie BLATEAU-GAUZERE à Evelyne DUPUY
Francine BUREAU à Céline MERLIOT
François D'AUZAC à Richard SCHMIDT
Pierre FREMONT à Anita BONNIN
Béatrice HAOUARI à Christian BLOCK
Morgane JANSEN-REYNAUD à Laurine DUMAS

Nombre de Conseillers en exercice : 23 Présents : 16 Suffrages exprimés : 22

Secrétaire de séance : Christine WANNER

Compte rendu de la dernière séance du Conseil Municipal : le Maire ayant donné connaissance du compte rendu de la réunion du 20 mai 2019, celui-ci est approuvé par le Conseil Municipal.

<u>Vote</u>	Pour 22	Abstention 0	Contre 0
-------------	---------	--------------	----------

En introduction du Conseil Municipal, Monsieur le Maire présente les membres de la commission jumelage de Saxon, présents dans le public, et venus accompagnés les enfants suisses dans le cadre des échanges avec les élèves de Bouliac.

2019-06-01

ACHAT D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DOMAINE DE LUBER CHAPERON : AUTORISATION DE SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 14 septembre 2015 par laquelle il a été autorisé à signer avec Bordeaux Métropole une convention de rachat des parcelles AD316 et AD578 (10 168 m²) situées lieu-dit du Domaine de Luber Chaperon.

Le 24 juillet 2015, la municipalité avait fait part à Bordeaux Métropole de son avis favorable à une préemption de ce terrain à des fins communales.

Le 6 août 2015, le Comité Technique d'Examen des déclarations d'intention d'aliéner de Bordeaux Métropole avait validé cette demande. Le terrain a donc été acheté par Bordeaux Métropole pour un montant de 650 000.00 €.

La convention précitée permet à Bordeaux Métropole d'assurer le portage financier de l'acquisition pour le compte de la commune pendant une durée de 2 ans avec possibilité de prorogation de 2 années supplémentaires.

Par la suite, la commune procédera à l'acquisition du terrain sur la base du prix d'achat : 650000.00 € (prix d'achat) + 20800.00 € (frais liés à l'acquisition) = 670800.00 €. Ce prix est réactualisable dans les conditions fixées annuellement par le Conseil de Bordeaux Métropole (environ 1 %).

Le projet consiste à découper le terrain **en plusieurs lots à bâtir** (d'une surface minimale de 700 / 800 m²) ainsi que de construire quelques **logements conventionnés** (5 – 6 maisons, à priori de type T2).

Afin de pouvoir créer la voie de desserte de cette opération, il est proposé d'acquérir une parcelle supplémentaire de **1429 m²** (AD 577) qui appartient à l'indivision Blanchy.

Après plusieurs mois de négociations, il est convenu que la commune fasse l'acquisition de cette parcelle pour un montant de **75 000.00 €** + frais notariés.

Monsieur le Maire précise que l'opération pourrait éventuellement être faite sans cette acquisition mais que la surface réservée à la voie aurait alors impacté les surfaces de terrains constructibles. Le plan de situation du terrain est présenté aux élus.

Il rappelle que les frais de cette acquisition et d'études de viabilisation ont été inscrits à l'opération n°926 de la section d'investissement du budget communal 2019 pour un montant de **120 000.00 €**

En plus des frais d'acquisition, la municipalité s'engage à :

- Réaliser l'aménagement de la voie,
- Assurer son entretien,
- A transférer la voie créée à Bordeaux Métropole en vue de son intégration au domaine public,
- Fournir et à poser un portail au droit de la propriété des vendeurs,
- A faire déplacer les 2 piliers actuels au droit de la propriété des vendeurs sur la nouvelle entrée,
- A dénommer la nouvelle voie « Jacques Blanchy »,
- A clôturer la limite Nord-Est de la parcelle AD 578 à l'aide de panneaux rigides de couleur verte d'une hauteur minimale de 2 mètres,
- A délimiter la parcelle et poser une clôture provisoire,
- Constituer une servitude au profit de tous les immeubles appartenant à l'indivision Blanchy,
- A créer un droit de passage (6m), en vue de desservir la propriété et de réaliser ultérieurement tout programme de construction ou de lotissement,

- A créer un droit de passage de canalisations eau, gaz, électricité, tout à l'égout, etc... afin de desservir le fonds dominant de la propriété Blanchy,
- A n'autoriser que des constructions de maisons individuelles à usage d'habitation en R+1 maximum et implantées à plus de 10 mètres des limites de la propriété des vendeurs.

Maître Schrameck-Montebello, notaire à Floirac, assistera la commune dans cette transaction.

Monsieur le Maire précise enfin que l'indivision Blanchy souhaite signer le compromis de vente d'ici la fin du mois de juin 2019, ce qui a nécessité la tenue de ce présent Conseil Municipal.

Dès le compromis signé, Monsieur le Maire propose de lancer une consultation de sorte à retenir un maître d'œuvre qui sera chargé de concevoir le lotissement et de suivre les travaux de viabilisation après mise en concurrence d'entreprises.

Jean-Mary LEJEUNE regrette une nouvelle fois que ce type de dossier fasse l'objet d'un Conseil Municipal spécifique alors que la prochaine réunion est prévue dans 15 jours... Il constate que la durée maximale de portage par Bordeaux Métropole est atteinte ce qui va obliger la commune à acheter le foncier. Il précise qu'aucune somme n'est inscrite au budget 2019 pour cela.

Monsieur le Maire explique qu'il semble possible que la Métropole puisse continuer à assurer ce portage au-delà de ce qui était prévu initialement. Quoi qu'il en soit, cette acquisition sera faite par la souscription d'un emprunt spécifique.

Jean-Mary LEJEUNE est étonné que depuis le temps que l'on parle de ce dossier aucun projet ne soit réellement arrêté. Le recours à la préemption est généralement justifié par un motif d'intérêt général comme la réalisation d'un équipement public ou d'un projet immobilier social et non pour la promotion immobilière. Or, ici, aucun motif d'intérêt général n'est présenté. Qu'en est-il des obligations réglementaires en termes de production de logements conventionnés ? Il est étonné que la commune s'engage dans le cadre de ces travaux à la desserte des terrains privés appartenant à la Famille Blanchy et demande s'ils ont des projets de construction. Il est surprenant que l'on nous impose des contraintes à priori supérieures à celles édictées par le PLU : retrait de 10 mètres, hauteur des constructions.

Monsieur le Maire précise qu'à ce jour la Famille Blanchy n'a aucun de projet en particulier mais qu'effectivement cela pourra être le cas à l'avenir sous réserve de compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme. Les demandes formulées par la Famille Blanchy dans le cadre de cette transaction semblent logiques et non contraignantes pour la suite du projet et font partie de la négociation. Le projet envisagé comportera un ratio d'environ 40 % de logements conventionnés ce qui est bien au-delà des pratiques habituelles.

Jean-Mary LEJEUNE explique que l'accès envisagé pour la desserte de cette opération ne semble pas opportun pour des raisons sécuritaires étant donné le manque de visibilité à la sortie du virage de l'avenue de Belle Etoile. Cela nécessitera très certainement la réalisation d'aménagements spécifiques type dos d'ânes alors qu'un plateau surélevé existe déjà à quelques dizaines de mètres.

Monsieur le Maire explique sur l'image projetée que la visibilité semble bien meilleure au niveau de l'accès actuel qu'à l'opposé.

Céline MERLIOT trouve surprenant que la Famille Blanchy ne participe pas aux travaux de viabilisation de leurs terrains et s'interroge sur le besoin réel de cette acquisition non prévue à l'origine.

Monsieur le Maire explique que les travaux de viabilisation serviront avant tout au futur lotissement et que le raccordement des réseaux existants semble logique en termes de fonctionnalité. Cette acquisition permet de mutualiser les accès et de se réserver une surface de constructibilité plus importante. Il rappelle que le prix d'achat de cette parcelle reste très faible par rapport à ce qui se pratique actuellement sur le marché (un peu plus de 50.00 € / m²).

Pour Jean-Mary LEJEUNE, le fait de dire que cette acquisition permettra d'augmenter la surface de constructibilité de l'opération est erronée puisque même sans cela, la surface de la future voie consommera de l'emprise bâtie.

Monsieur le Maire confirme que la future voie de desserte sera plus sécuritaire au niveau de l'accès existant et que cette nouvelle surface pourra également recevoir une partie des futures constructions.

Céline Merliot expose les différents frais engagés depuis le début du projet, à savoir : 650 000 euros d'achat du terrain auxquels s'ajoutent, 20 000 euros de frais d'acquisition, 75 000 euros d'achat de cette parcelle, 120 000 euros de frais de travaux , 43 000 euros de frais de recours de la SARL PRE, les frais notariés et autres frais d'aménagements divers. Elle interroge Monsieur le maire sur son estimation de la plus-value concernant cette opération immobilière étant donné le montant conséquent des frais engagés. Monsieur le maire ne veut pas répondre à cette question, il explique qu'il a sa propre estimation mais qu'il ne veut pas en dévoiler le montant. Elle rappelle que lors des derniers débats, le montant de 500 000 euros de plus-value avait été avancé. Jean Mary Lejeune conclut que nous en savons moins qu'il y a 4 ans.

Monsieur le Maire conclut les débats en précisant que le projet définitif sera soumis à la validation du Conseil Municipal.

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

- Donne son accord pour que Monsieur le Maire signe avec les représentants de l'indivision Blanchy le compromis de vente pour l'achat de la parcelle AD 577 d'une surface de **1429 m² au prix de 75 000.00 €**+ frais notariés

Vote

Pour 19

Abstention 3

Contre 0

2019-06-02

FONDS DEPARTEMENTAL D'AIDE A L'EQUIPEMENT
DES COMMUNES (FDAEC) 2019

Monsieur le Maire rappelle que lors du dernier Conseil Municipal la présente délibération avait été retirée de l'ordre du jour, les informations transmises par le Conseil Départemental étant irrecevables et à priori erronées.

Il explique que le 13 juin dernier, une réunion s'est tenue en Mairie de Floirac en présence des trois Maires du Canton (Bouliac, Cenon, Floirac) de sorte à se répartir l'enveloppe financière allouée par le Département de la Gironde dans le cadre du Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes (FDAEC). La demande de financement devant être déposée auprès du Conseil Départemental de la Gironde avant le 30 juin 2019, cette délibération a été rattachée à cette séance du Conseil Municipal.

L'enveloppe financière destinée au canton de Cenon s'élève pour l'année 2019 à un montant de **174 034.00 €** contre 170 622.00 € en 2018. La clé de répartition retenue par les Maires est basée sur la population communale.

La répartition du FDAEC 2019 s'établit ainsi :

- Cenon : 94 277.00 €
- Floirac : 65 969.00 €
- Bouliac : **13 786.00 €** (soit + 648.00 € qu'en 2018)

Afin de percevoir la somme de 13 786.00 €, il y a lieu d'établir une liste de travaux et/ou d'équipements d'investissement éligibles au FDAEC et dont la réalisation est prévue courant 2019.

Le tableau suivant détaille les opérations qui pourraient être financées dans le cadre de ce dispositif (montants exprimés en T.T.C.) :

Benne camion	5 820.00 €
Climatisation salle des Mariages	4 320.00 €
Mur de soutènement court de tennis	32 324.71 €
Ouvertures menuiseries dojo	9 314.40 €
Étanchéité + isolation toiture terrasse cuisine écoles	23 400.00 €
Peinture classes école élémentaire	14 315.04 €
Menuiseries extérieures groupe scolaire	5 792.40 €
Mise en place PPMS	9 946.80 €
Isolation d'une pièce ALSH élémentaire	3 570.00 €
Menuiseries extérieures salle A. Rambaud	6 576.10 €
Remplacement de luminaires Place C. Hostein / rue Esplanade	22 086.11 €
Barrières bois et signalétiques sentiers pédestre	9 060.00 €
Borne télescopique Place Chevelaure	8 888.51 €
Balançoires Parc de Vialle	11 539.80 €
TOTAL	166 953.87 €

Où ces explications, le Conseil Municipal après en avoir délibéré, confirme la réalisation de ces opérations sur l'année 2019 et sollicite le Conseil Départemental de la Gironde pour versement du FDAEC 2019.

Vote

Pour 22

Abstention 0

Contre 0

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 19h30.