EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL – Mercredi 9 décembre 2020

DEL.2020.12.09-004 - Exercice du droit de préemption urbain de la commune : acquisition de la parcelle BC 85.

L'an deux mil vingt, le neuf décembre à 18 h 30, le Conseil Municipal de la Ville de Parempuyre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à l'espace l'Art Y Show, sous la présidence de Madame Béatrice de FRANÇOIS, Maire.

- Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29
- Nombre de Conseillers présents : 26
- Nombre de procurations : 2
- Absent excusé : 1
- Date de la convocation du Conseil Municipal : 2 décembre 2020

PREFECTURE
DE LA GIRONDE
22 DEC. 2020
Bureau du Courrier

Monsieur Marc LOVISI a été désigné secrétaire de séance.

NOMS - Prénoms	PRÉSENTS	Excusés	Procuration à :
de FRANÇOIS Béatrice	X		
DE SOUZA Bernard	X		
PONS Annie	X		
SEINTIGNAN Jean-Michel		X	
TURBÉ Roselyne	X		
DERVIEUX Benjamin	X		
SAUX Brigitte	X		
VERDIER Marc	X		
FLOIRAC Nicole	X		
VALLEJO Annie		X	DEL-POZO Irma
DEL-POZO Irma	X		
BRIC Jean-François	X		
GUILBAULT Nicky	X		
CHHIM Catherine	X		
VINCE Bernard	X		
DURAND Catherine	X		
BREGILLE Jean-Luc	X		
MARTINEZ-CAZABAT Fabienne	X		
DELPLANQUE Emmanuel	X		
PIALLEPORT Thierry	X		
LOVISI Marc	X		
ROZE Benjamin	X		
LALANNE Nicole	X		
FARTHOUAT Jean-Marc	X		
LAGARRIGUE Henri	X		
CONTU Karine	X		
PIGEAT Stéphane	X		
DOS SANTOS Roméo		X	AMRA Julia
AMRA Julia	X		

DEL.2020.12.09-004 - Exercice du droit de préemption urbain de la commune : acquisition de la parcelle BC 85.

Rapporteur : Monsieur Bernard DE SOUZA

- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-4,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L213-3, R213-4 et suivants,
- Vu la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2016-780 du 16 décembre 2016 instaurant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme révisé de Bordeaux Métropole,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner d'un bien souscrite par Maître Josselin LAILLER, domicilié 35 avenue Philippe Durand Dassier à Parempuyre, réceptionnée en mairie le 11 septembre 2020 et enregistrée le 14 septembre 2020 sous la référence DA 33312 20 0131, concernant la vente en viager de l'immeuble bâti cadastré section BC n°85 appartenant à Monsieur Jean-Claude MARAN, situé 12-18 rue du Général de Gaulle à Parempuyre,
- Vu l'arrêté de Bordeaux Métropole n° 2020-BM1372 du 9 novembre 2020, reçu en Préfecture le 10 novembre 2020, par lequel Bordeaux Métropole, titulaire du Droit de Préemption Urbain, délègue son droit à la commune de Parempuyre aux fins de l'exercice de ce droit à l'encontre de l'immeuble susvisé,
- Vu l'avis du domaine n° 2020-33312V2512 en date du 30 novembre 2020,
- Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 17 novembre 2020,

Dans le cadre de la vente en viager d'un bien sis 12-18 rue du Général de Gaulle à Parempuyre et cadastré section BC n° 85, Maître Josselin LAILLER a transmis à la commune une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous la référence DA 33312 20 0131.

Le bien, sis sur une parcelle de 1 430 m², est composé d'un appartement T4 loué 684,10€/mois, d'un appartement T2 loué 444,39€/mois, d'un local commercial loué 320€/mois, et d'une maison de plain-pied d'une superficie de 118,59 m² occupée par son propriétaire Monsieur Jean-Claude MARAN.

La location des trois locaux est actuellement gérée par l'agence A2 IMMO à Arsac dont les honoraires s'élèvent à 7 % de la totalité du quittancement pour la gestion courante et 14 % du montant du loyer annuel à partager par moitié avec le locataire pour la location (visites, rédaction des baux, états des lieux...).

La totalité du bien est vendu en viager moyennant le versement d'un bouquet de 95 000 € (non compris les frais de vente s'élevant à 26 400 €, et une commission de 36 000 € due à l'agence René Costes Viager sise 84 rue de Lévis 75017 Paris), et d'une rente annuelle et viagère de 6 732 € pour la partie viager occupé et 18 228 € pour la partie viager libre. La dépense totale à prévoir à la signature de l'acte s'élevant ainsi à 157 400 €.

Le service des domaines a été saisi le 6 novembre 2020 pour se prononcer sur les conditions financières de l'opération, comme l'impose l'article L.1311-10 du CGCT. Il a estimé par avis en date du 30 novembre 2020 que la valeur vénale du bien peut être estimée au prix de la DIA, soit 95 000 € pour le bouquet et 24 960 €/an pour la rente annuelle, les valeurs actuelles sur le marché se situant au-delà du prix de la DIA.

Le bien est situé en zone UM 11 du PLU de Bordeaux Métropole et grevé de la servitude de mixité sociale SMS.344 « Rue de Gaillard » imposant pour tout projet de construction neuve, de consacrer au minimum 80% de la surface de plancher à l'habitat, et au minimum 50 % de cette part de surface de plancher au logement locatif social.

Cette parcelle représente un foncier stratégique donnant accès à un cœur d'îlot non bâti mutable à court terme. L'acquisition de ce bien permettra à la commune d'anticiper et d'accompagner cette mutation en maîtrisant un foncier qui pourrait être destiné à constituer une partie de maillage entre la rue du Général de Gaulle et la rue de Gaillard, poursuivant ainsi les objectifs définis dans les articles L210-1 et L300-1 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Ayant entendu l'exposé de Monsieur Bernard DE SOUZA
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité

- **Décide** d'acquérir en viager par voie de préemption le bien cadastré section BC n° 85 appartenant à Monsieur Jean-Claude MARAN tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner n° DA 33312 20 0131, aux conditions et prix qui y sont indiqués.

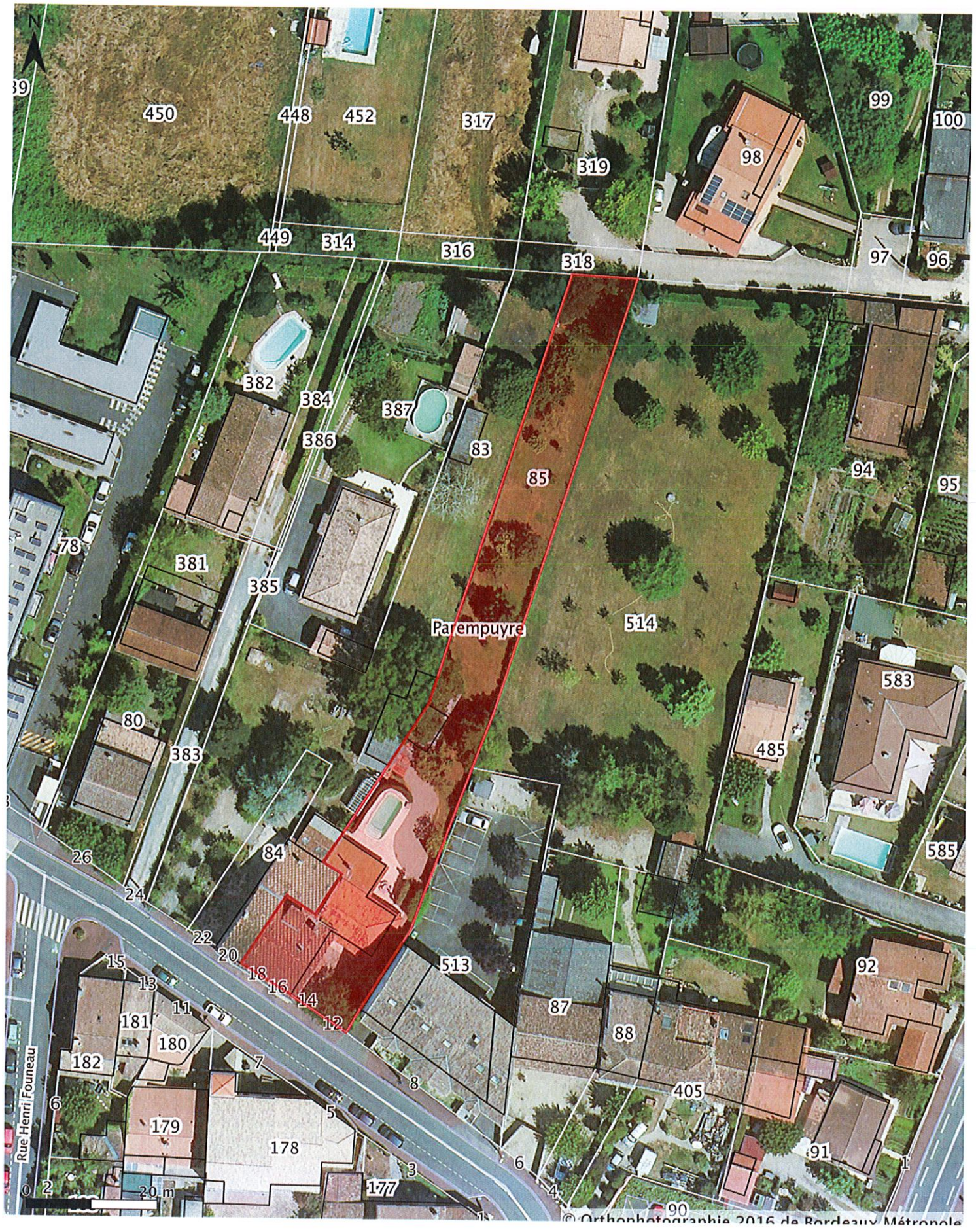
- **Donne** pouvoir à Madame le MAIRE de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Fait et délibéré à Parempuyre,
Le 9 décembre 2020

MAIRIE DE PAREMPUYRE 33 (Gironde)

Béatrice de FRANÇOIS
Maire de Parempuyre

ville de PAREMPUYRE

12-18 rue du Général de Gaulle