

L'an deux mille vingt-deux, le 11 du mois d'avril à 18 heures, le Conseil Municipal de Cenon, régulièrement convoqué par courrier en date du 5 avril 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 : 6

Nombre de conseillers présents : 27
Nombre de conseillers votants : 33

Etaient Présents : Jean-François EGRON, Michaël DAVID, Laïla MERJOU, Dominique ASTIER, Huguette LENOIR, Jean-Marc SIMOUNET, Fernanda ALVES, Laurent PERADON, Marie HATTRAIT, Cihan KARA, Hürizet GÜNDER, Alexandre MARSAT, Patrice BUQUET, Max GUICHARD, Patrice CLAVERIE, Seye SENE, Claudine CHAPRON, Marjorie CARVEL, Fatiha BARKA, Ingrid LAFON, Anne LEPINE, Léa RAINIER, Florence DAMET, Olivier COMMARIEU, Fabrice MORETTI, Jean-Pierre BERTEAU, Fabrice DELAUNE.

Absents ou excusés ayant donné pouvoir : Anne LAOUILLEAU ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire, Gérard CASTAIGNEDE ayant donné pouvoir à Monsieur Max GUICHARD, Ludovic ARMOËT ayant donné pouvoir à Madame Laïla MERJOU, Saïd SAÏDANI ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique ASTIER, Jérémy RINGOT ayant donné pouvoir à Monsieur Patrice BUQUET, Philippe TARDY, Yannick POULET ayant donné pouvoir à Monsieur Fabrice MORETTI, Christine HERAUD.

Objet | Projet de construction du siège social du District de football de la Gironde : cession de la parcelle cadastrée section AM n°106 au profit du District

Le District de la Gironde, membre de la Fédération Française de Football, elle-même délégataire de service public du Ministère des Sports, souhaite implanter son siège social à Cenon dans une optique de poursuite d'une mission d'intérêt général de promotion du football amateur.

Ce projet, dont l'implantation est prévue à l'angle de la rue des Catalpas et de la rue Clément Ader, s'inscrit dans un projet de territoire plus vaste à l'échelle du parc du Loret et du quartier de la Marègue – Plaisance – Loret de promotion du sport et d'apport de nouveaux équipements sportifs majeurs aux cenonnais.

Dans le cadre de ce projet, un permis de construire portant sur la création d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher totale de 978 m² sur la parcelle AM 106, a été délivré au District le 1^{er} décembre 2021 sous le n° PC 033 119 21 Z1048.

Pour rappel, la Ville a 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 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).

La contenance du lot détaché issu de la parcelle cadastrée section AM n°106 et terrain d'assiette du projet, s'établit à 1 402 m² conformément au plan de division établi par le cabinet de géomètres-experts ABAC Géo Aquitaine le 29 mars 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.

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,
33 voix pour
0 abstention
0 voix contre

Accepte la cession au District de football de la Gironde d'un lot détaché d'une superficie de 1 402 m² issu de la parcelle cadastrée section AM n°106, au prix de 569 212 € hors frais d'acquisition qui seront à la charge de l'acquéreur ;

Autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de cession et tous documents afférents à cette cession.

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

033-213301195-20220411-2022-74-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/04/2022

Publication : 19/04/2022

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.