

**D-2011/405**

**Cession à la société Fradin d'une partie de la propriété de la CRAMA, située 32 avenue Charles de Gaulle. Décision. Autorisation.**

Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux s'est portée acquéreur auprès de la Communauté Urbaine de la propriété de la CRAMA située 30 / 32 Avenue Charles de Gaulle afin d'implanter sur une partie de ce site, à terme, une école élémentaire (déplacement de l'école Jean Cocteau).

Sur une partie de cette propriété se trouve une chartreuse édifée au 18<sup>ème</sup> siècle, entourée d'un parc et qui n'est pas nécessaire au projet pédagogique.

Sa réhabilitation à un autre usage a été écartée en raison du coût prohibitif des travaux nécessaires pour le rendre conforme aux normes de sécurité et d'accès aux personnes handicapées.

Il a donc été envisagé de céder une partie de cette propriété cadastrée MZ 58 et 62 pour une superficie de 2 886 m<sup>2</sup>, dans des conditions qui vous ont été communiquées lors du conseil municipal en date du 25 octobre 2010 et en fonction d'un cahier des charges de cession comportant notamment l'obligation pour l'acquéreur de présenter un projet compatible avec l'environnement résidentiel du quartier et du groupe scolaire.

Trois campagnes de publicité ont été lancées, pour arriver, aujourd'hui, à la meilleure offre faite par la SAS Fradin qui s'élève à 1 200 000 €, pour la réalisation de 8 appartements familiaux de grande taille, et qui conserverait la chartreuse en l'état, dans sa facture du 18<sup>ème</sup> siècle.

Cette offre, bien qu'inférieure à l'évaluation de France Domaine en date du 6 septembre 2010 qui valorise ce bien à hauteur de 1 660 000 €, est conforme aux exigences du cahier des charges et peut donc être retenue notamment en raison de l'état très dégradé du bâtiment.

Je vous précise que la Ville avait acheté en 2003 la totalité de cette propriété, sur un terrain de 7250m<sup>2</sup> pour un prix de 1 626 000 €.

La cession de la Chartreuse laisse donc à la Ville la propriété de 4365m<sup>2</sup> (ainsi que des immeubles qui y sont édifés), dont on peut considérer qu'ils seront revenus, (en euros courants), à 426 000 € (prix d'achat diminué du prix de vente de la Chartreuse), soit environ 100€/m<sup>2</sup> de terrain ce qui est faible pour le quartier.

Il ne s'agit donc pas d'une vente à perte.

La vente est acceptée sans aucune condition suspensive notamment de permis de construire comme la société s'y est engagée.

En conséquence, il vous est proposé :

**de décider**

-la cession à la SAS FRADIN de la propriété cadastrée section MZ 58 et MZ 62 située 32 avenue Charles de Gaulle, moyennant un prix de 1 200 000 €,

-l'ouverture au budget en cours d'une recette de 1 200 000 €,

**d'autoriser** Monsieur le Maire à signer l'acte de cession et tout document afférent à cette opération.

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

**M. MARTIN.** -

Il s'agit de vendre à la société Fradin la propriété de la CRAMA située 32 avenue Charles de Gaulle.

Chacun connaît cette chartreuse. La Ville en garde une partie. L'autre est vendue à hauteur de 1.200.000 euros.

**M. LE MAIRE.** -

Mme DIEZ

**MME DIEZ.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, la Ville de Bordeaux a acheté la propriété de la CRAMA avenue Charles de Gaulle pour y implanter une école élémentaire. En 2003 elle avait payé 1.626.000 euros les 7250 m<sup>2</sup>.

Il est question aujourd'hui de conserver 4365 m<sup>2</sup> et de céder la chartreuse implantée sur le terrain à la société Fradin pour un prix de 1.200.000 euros.

Le calcul de vos services est simpliste. La valeur du terrain conservé, plus le prix de la vente de la chartreuse équivalent au prix de l'achat du site en 2003. C'est à croire qu'en 8 ans les prix de l'immobilier à Caudéran seraient restés stables.

Le bien vendu 1.200.000 euros à la société Fradin était estimé par France Domaine en septembre 2010 à 1.660.000 euros, soit 460.000 euros de plus, soit 35%.

Les prix de l'immobilier se seraient-ils effondrés à Caudéran, ou bien serait-ce les soldes privés ?

Si l'affaire est mauvaise conservons le bien en attendant des jours meilleurs.

Pour information, à proximité une antenne de la Mission Locale s'est installée rue de l'Ecole Normale. Elle paie un loyer. Il serait peut-être intéressant de voir la possibilité d'installer certaines structures à proximité du centre de Caudéran pour satisfaire à la demande des jeunes et d'autres associations.

Nous voterons contre cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Pas d'autres observations ?

M. MARTIN

**M. MARTIN.** -

Tout cela a été vu et de près. Je dois dire que cet immeuble a été mis en vente avec les formes habituelles et que nous cédonns à celui qui nous a offert le prix le meilleur.

Je ne crois pas que compte tenu de ce que garde la ville nous y soyons perdants, contrairement à vos allégations, Madame.

**M. LE MAIRE.** -

La position de Mme DIEZ est très intéressante : conservons le bien qui est en train de s'effondrer, donc il vaudra encore moins d'ici 10 ans.

Je vous rappelle qu'on avait négocié avec le Département qui était intéressé à une certaine époque par ce bâtiment, qui finalement n'a pas donné suite compte tenu du poids des travaux de réhabilitation nécessaires, ce que je peux comprendre.

Donc je pense que finalement on réalise une opération qui sauvegarde les intérêts de la ville.

Vote contre du groupe socialiste. Abstention du groupe communiste. Merci.

COPIE GEO

Commune : Bordeaux

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Section : MZ  
Qualité du plan :  
Echelle d'origine : 1/500  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 23/09/2010  
Support numérique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 5498A  
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

Cachet du service d'origine :  
Certifié CONFORME à l'original à BORDEAUX, le 12/10/2010  
l'Inspectrice Cadastre  
I. BARTHÉ CDIF Bordeaux

A- D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
 B- En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;  
 C- D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 10/10/10 par M. FERRERO géomètre à CANEJAN  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463  
A Bordeaux

Document d'arpentage dressé par M. FERRERO  
à : CANEJAN  
Date : 23/09/2010  
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriante).

Direction de la logistique  
Stratégie immobilières  
Mairie de Bordeaux

