

**PETITE HISTOIRE DE LA TRANSFORMATION D'UN ESPACE VERT PUBLIC CLASSÉ
EN PROJET DE CONSTRUCTION IMMEUBLE DE 4 ÉTAGES (5 niveaux)
A Bègles.....***

A l'origine

Convention de rénovation urbaine Bègles Yves Farge – 28 avril 2005 (doc 033_Begles_Yves-Farge_052_28-04-2005_nc)

P. 17 - La « Foncière du logement » pour la contribution de l'ANRU à l'ORU de Y. Farges, doit recevoir en contrepartie à titre gratuit, qui réalise des logements locatifs libres.

Sur 3 îlots : D pour 30 logements, E pour 12 logements, et F pour 18 logements.

Disparition de Yves Farge

Courrier de l'ORU n° 21 juin 2010 (ORU 021)

L'îlot D n'a pas fait l'objet de construction (en 2017 et reste disponible). Il est toujours indiqué en D3 dans le bulletin de l'ORU de janvier 2014.

Les îlots E et F destinés à la Foncière du Logement sont bien indiqués sur le plan de ce bulletin de 2010. Ils sont positionnés le long de la rue des muriers au dos des maisons individuelles existantes le long de la rue A. Capelle. Par contre ils ne le sont plus dans le bulletin de 2014. (ORU 029)

Entre temps, selon des informations restées verbales, les droits de sortie des riverains sur l'arrière de leur maison, l'existence d'un passage d'Estey dans le sous-sol, auraient eu raison de ce projet.

Quoiqu'il en soit, ça n'est pas là que la « foncière du logement » pourra construire le 18+12 = 30 sur le terrain qui lui revient au titre de sa participation à l'ORU.

Il faut donc trouver ailleurs !

Pour réapparaître aux Près Lacoste

Des rumeurs existent sur de futures constructions et en 2017, nous voyons apparaître deux demandes de permis de construire de SA Foyer, aux Près Lacoste

– L'une, derrière l'immeuble Calypso (indiqué 9007 rue Lejard sur la demande. Pour 14 logements

Et

- L'autre, 42 rue Mureine de 16 logements, qui correspond en fait à l'une des parcelles qui nous intéressent ici.

CM de 30/06/2011

Que s'est-il passé ?

Il faut s'intéresser à l'histoire du domaine de St Mandé, pour la relier avec celle de l'ORU

Règlement de co-propriété St Mandé

Division des parcelles existantes à l'époque 98 et 453, pour en faire un espace vert public et une rue nouvelle

La parcelle se l'ancien cadastre 98, donnera dans le cadastre actuel : la 464 construite (bâtiments St Mandé), et la 462 de surface 14 ares et 6 ca pour constituer une des deux parties de l'espace vert public* qui nous intéresse.

La parcelle ancien cadastre 449, donnera dans le cadastre actuel : la 466 construite (bâtiments St Mandé), et la 465 de surface 12 ares 19 ca pour constituer l'autre des deux parties de l'espace vert public* qui nous intéresse.

* Indiquée ainsi dans (DOMAINE ST MANDE extrait reglement copro) comme : « parcelles...constituant l'assiette d'une partie du parc public et étant destinée à être cédée à la CUB » (page 3)

(DOMAINE ST MANDE acte vente parcelles 2011)- par le syndicat des co-propriétaires de St Mandé à la ville de Bègles de ces deux parcelles

Exposé des motifs p 2

Rétrocession à la CUB et commune de Bègles conformément au règlement de co-propriété

« Cette rétrocession est intervenue d'un point de vue matériel depuis de nombreuses années, la Mairie de Bègles se comportant comme le propriétaire de parcelles objet de l'acte de vente, par conséquent, le présent acte a pour but de régulariser le transfert de propriété »

Sur la délib de 30/06/2011 les parcelles concernées n'ont pas le même n° de la délibération actuelle du 08/06/2017

Sur le rôle de la CUB

Il apparaît en annexe de l'acte de vente co-pro>mairie

La CUB s'y déclare se désister de son droit de préemption sur l'ensemble de l'immeuble (52 rue A. Mureine?) consécutivement à la déclaration d'utilité préalable fournie par la mairie . Ce document étant annexé à l'acte de vente de 2011 co-pro > mairie, on peut penser qu'il est destiné à donner à la mairie le pouvoir d'usage exclusif (à vérifier).

Détournement d'une espace vert public au fin de construction

C'est là ou l'histoire St Mandé rejoint celle de l'ORU, celle de l'engagement vis à vis de la foncière du logement

Délibération municipale du 30 juin 2011 qui acte l' acquisition des parcelles et les cède du même coup à la Foncière du Logement. Exit les espaces verts publics.

(Avenant n° 5 a la convention ANRU ORU¹ Yves farge) ou l'on peut retrouver en page 5 la modification de la localisation parcelles à céder à la foncière du logement, et en 19 et 20 les parcelles en question (tableau page 20).

On peut lire en fin de page 19 « la non cession des contreparties à la Foncière du Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'ANRU. Ceci explique sans doute cela. Les engagements de l'ANRU ne sont pas à ce jour 8 juin 2017 encore tous réalisés.

De la Foncière du Logement à SA Le Foyer

(Dossier de Presse de l'Avenant n° 6 ANRU) de la convention du projet ANRU – ORU Yves Farge du 5 décembre 2014.

On peut y lire p. 4 : « Le transfert, par l'association Foncière Logement, à la SA le Foyer, de la moitié de ses droits à construire pour réaliser deux opérations d'accession à la propriété dans le périmètre du Parc des Prés Lacoste ».

Dernière étapes, l'opération

Revenons aux deux demandes de permis de construire de SA Foyer, aux Prés Lacoste déposées en mars 2017 – L'une, derrière l'immeuble Calypso (indiqué au 9007 rue Lejard). Pour 14 logements

Et

- L'autre, au 42 rue Mureine de 16 logements, qui correspond en fait à l'une des parcelles qui nous intéressent ici.

Avril 2017 DOC. (04 PRÉ LACOSTE)

L'on peut voir l'accès à l'espace clôturé de grilles. Cet aménagement provisoire paraît nécessaire pour permettre le déclassement, c'est ce que confirmera la délibération du CM du 8 juin.

"Les biens des personnes publiques (État, collectivités territoriales, établissements publics) peuvent appartenir à leur domaine privé, ou à leur domaine public.

Les biens classés dans le domaine public sont inaliénables (ils ne peuvent pas être vendus). Face aux charges d'entretien et de conservation, de nombreuses collectivités territoriales cherchent aujourd'hui à vendre une partie de leur patrimoine immobilier.

Si la personne publique veut vendre un de ses biens (vente domaniale), il doit d'abord faire l'objet d'un déclassement, afin de sortir du domaine public"(L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques)

Le déclassement fait l'objet d'une constat d'huissier effectué le 21 avril 2017. Il est ainsi indiqué que cet espace est fermé au public (on remarquera que les barrières ont été posées récemment et provisoirement pour réaliser cette sorte de mise en scène permettant le constat, non conforme à la réalité de l'usage)

Juin 2017 - AG des co-propriétaires de St Mandé.

Le projet de construction est présenté par l' élu délégué à l'Urbanisme, J.E. Surlève Bazeilles, I.F. Forêt-Pougnet et l'architecte.

Réunion houleuse. Le projet est un R + 3 + attique. Une construction qui rompt l'harmonie architecturale voulue sur le lieu. Il suffit de voir les photos de la résidence actuelle, vue de dessus. Une construction qui porte de nombreux préjudices aux habitations existantes (lumière, intimité, valeur etc etc..)

Cet endroit n'était nullement prévu pour être construit, comme le montre d'ailleurs le document (plaquette com Saemcib 2008 parc lacoste) en page 4 figure « Plan d'aménagement du Parc Lacoste »

8 Juin 2017 Conseil Municipal (OJ conseil municipal 08 06 2017)

Point 4 de l'ordre du jour. Le déclassement de l'espace public fait l'objet d'une **délibération en conseil municipal**. De cette délibération on apprend que l'enjeu n'est pas mince : La construction prévue est en effet une

¹ Anru : Agence Nationale de Renouvellement urbain - ORU : Opération de Renouvellement Urbain (Yves Farge)

des conditions à remplir pour que la municipalité récupère quelques millions d'€ suite à des engagements pris avec l'O.R.U. La délibération sera adoptée à la majorité. (UMP contre, Front Gauche et FN abstention).

Auparavant les habitants de la résidence St Mandé ont imposé leur parole pour dire fortement et fermement leur indignation par rapport à l'opération de construction prévue à quelques dizaines de mètres de leurs fenêtres.

Le document (04 PRÉ LACOSTE) du conseil municipal remis aux élus comporte plusieurs précisions : - la situation géographique dans une distance de 300 m de la Zone Urbaine Sensible, condition posée par l'ANRU pour obtenir la réalisation des constructions. - Le PV de constat d'huissier pour déclassement de l'espace public vert – la réglementation actuelle opposable qui est celle du PLU 3.1.

Question : Est-ce bien à la mairie de « mettre la main à la poche » en puisant dans le patrimoine commun, propriété publique de tous les Béglais ? Ne serais-ce pas plutôt à la société Vilogia de solder cet engagement (comme elle le fait d'ailleurs en partie en vendant à « SA La Foyer » un terrain situé rue des Près Lacoste).

La question vaut d'être posée compte tenu de ce que l'on peut lire p. 22 dans le protocole de cession de la Saemcib en 2013/2014 : La société Vilogia a hérité de la mission d'achèvement cet l'ORU « *et (d'en) assumer seul(e) tous les risques, notamment financiers au delà de l'engagement de la Ville de Bègles* »²

La vente du terrain de St Mandé du syndic de copropriété à la Mairie en 2011, était-elle légale ?

En première lecture des règlements de copropriété il semble bien que la vente ait été effectuée par le syndic sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Il reste à vérifier juridiquement les limites du pouvoir du syndic.

Mise à jour 30 août 2017

* Les documents cités en référence peuvent être consultés sur demande au comité de quartier