

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 27 mai 2005
(convocation du 13 mai 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Mai Deux Mil Cinq à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie-Claude, M. CASTEL Lucien, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. ANZIANI Alain à M. FERILLOT Michel	M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. BANAYAN Alexis à M. BANNEL Jean-Didier (jusqu'à 10 H 15)	Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. JUNCA Bernard
M. BAUDRY Claude à M. SAINTE-MARIE Michel	M. LOTHAIER Pierre à Mme. MOULIN-BOUDARD Martine
Mme. BRUNET Françoise à M. DELAUX Stéphan	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel	M. MERCHERZ Jean à M. REBIERE André (à partir de 10 H 30)
M. CARTI Michel à Mme. CARTRON Françoise	Mme. PALVADEAU Chrystèle à M. GELLE Thierry
Mme. CASTANET Anne à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie-Claude	Mme PARCELIER Muriel à Mme DARCHE Michelle (à partir de 10 H 30)
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien	M. PONS Henri à M. POIGNONEC Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain	Mme. RAFFARD Florence à M. QUERON Robert
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CANOVAS Bruno	M. SOUBIRAN Claude à M. BOBET Patrick
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. FELTESSE Vincent	Mme TOUTON Elizabeth à M. SIMON Patrick (à partir de 11 H 30)
M. FAVROUL Jean-Pierre à Mme. PUJO Colette	
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel	

LA SEANCE EST OUVERTE

Loi n°95.127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégation de service public - Bilan des acquisitions et cessions réalisées en 2004 - Tableau des cessions immobilières votées en 2004 - Acceptation -

Madame EYSSAUTIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les articles L5211-37 et L5211-38 du code général des Collectivités Territoriales (article 11 de la Loi 95-127 du 8 février 1995), prévoient que le bilan des acquisitions et cessions opérées par les établissements publics de coopération intercommunale est soumis à délibération et annexé au compte administratif. Ce bilan doit être accompagné d'un tableau récapitulatif détaillé des cessions d'immeubles et droits réels immobiliers faisant apparaître le coût historique et le Conseil de la communauté urbaine se prononce sur lesdits documents chaque année.

Par lettre du 22 mars 1996, Monsieur le Préfet de la Gironde avait adressé à la communauté urbaine de Bordeaux la circulaire ministérielle du 12 février 1996 relative à l'article 11 de la Loi du 8 février 1995, venant apporter des précisions sur son application. C'est ainsi que, pour permettre à l'assemblée délibérante de débattre une fois par an sur la politique foncière, le bilan à établir ne prend pas seulement la forme d'un tableau récapitulatif mais d'une synthèse « permettant de porter une appréciation sur la politique immobilière menée... et au-delà, assurer l'information de la population ».

Compte tenu des précisions de cette circulaire et de l'orientation de la stratégie foncière de notre Etablissement Public, il a été adopté depuis quelques années le principe selon lequel l'acquisition d'immeubles pour le compte de communes n'interviendrait qu'après la signature d'une convention au terme de laquelle ces collectivités s'engagent à s'en porter acquéreur dans un délai de 2 ans, en prévoyant les sommes nécessaires dans leur budget.

Ces textes s'appliquent également aux sociétés d'économie mixte locales, ainsi qu'aux communes de plus de 2 000 habitants et aux Départements, Régions et Etablissements Publics rattachés.

La circulaire du 12 février 1996 précise que le tableau récapitulatif des cessions immobilières annexé au compte administratif, ainsi d'ailleurs que le bilan annuel, peuvent

prendre en compte des biens dont la date de référence est celle de l'échange du consentement sur la chose et sur le prix, à savoir la date du sous-seing.

Toutefois, comme pour les années précédentes, notre Etablissement Public a choisi de retenir la date de signature de l'acte pour l'ensemble des acquisitions et cessions réalisées, baux emphytéotiques et servitudes, et la date de la délibération par le Conseil de Communauté pour les cessions immobilières, ceci afin de procurer une plus grande lisibilité.

Acquisitions : une stabilité des dépenses

Selon ces critères, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine en 2004 toutes compétences confondues s'élèvent à 250 dont 21 expropriations, représentant un total de 641 545 m² pour un montant total de 18 266 539,68 euros.

Les acquisitions à titre gratuit, au nombre de 185 représentent une surface de 192 338 m² pour une valeur vénale de 169 266,56€ à laquelle s'ajoutent des travaux divers réalisés par la communauté urbaine (réfection de clôture, etc.) pour un montant total de 968 564,32 euros.

Le nombre total de dossiers d'acquisitions est en augmentation par rapport à l'année précédente puisque l'on compte 453 dossiers en 2004 contre 371 pour l'année 2003.

Au niveau des actes signés par commune, Saint Médard en Jalles vient en première position avec 68 acquisitions puis Bordeaux (54), Mérignac (48), Eysines et Pessac (32) et Le Taillan Médoc (22).

Le montant total des acquisitions se maintient avec 19 404 370,56€ charges comprises pour 2004 et 20 228 045,84 euros en 2003.

Toujours selon les critères énoncés plus haut, les cessions, hors résiliation des deux baux emphytéotiques des résidences du Lac et de la résidence Les Bastides, soit 101 actes signés représentent 12 984 124,23 euros pour 388 883 m² en relative diminution par rapport à l'année 2003 qui comptabilisait 97 transactions pour un montant de 20 403 432,97€ correspondant à une surface cédée de 545 066 m².

Produits exceptionnels : des recettes en hausse de 15%

Pour l'exercice 2004, du point de vue des cessions réalisées figurant au compte 775 « produits de cession d'immobilisations » il est à noter une augmentation du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs. Les titres de recette émis représentent en effet 18 665 054,16 euros (dont 2 129 064,09 euros TTC en budget annexe Lotissements/ZAC).

En 2003, le montant des cessions réalisées s'élevait à 15 953 192,18 euros (dont 1 902 304,24 euros TTC en budget annexe Lotissements/ZAC).

Cette augmentation des recettes à hauteur de 15% prend en compte deux cessions significatives intervenues après résiliation de baux emphytéotiques, à savoir la vente des Résidences du Lac à la SA HLM Domofrance pour un montant de 7 586 295,39 euros et de

la Résidence 'Les Bastides' à la SA HLM Coligny pour un montant de 2 952 464,17 euros. Il convient de souligner que ces recettes ont été affectées, dans le cadre de l'action 211.1 du contrat d'agglomération, pour partie à la réalisation des actions d'aménagement menées par In Cité visant la mise en valeur du centre historique de Bordeaux (3 069 704 euros) le solde (4,8M€) étant réservé au programme de requalification et d'aménagement d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage communautaire liés à cette opération.

Tableau comparatif des Transactions Immobilières – Actes Signés
Acquisitions / Cessions

2003	Nombre de dossiers	Surface acquise	Montant	Montant des charges	Px/ m²
Acquisitions à titre gratuit	161	126 642	17 804,58	573 220,98	4,5
Acquisitions à titre onéreux	210	172 567	18 715 722,9 3	521 184,93	111
Expropriations	6	7 966	417 917	/	52,5
Actes de vente	97	Surface cédée 545 066	20 403 432,9 7	/	37,4 3

2004	Nombre de dossiers	Surface acquise	Montant	Montant des charges	Px/ m²
Acquisitions à titre gratuit	185	192 338	196 266,56	968 564,56	5
Acquisitions à titre onéreux	250	387 247,02	16 207 215,9 4	844 502,99	44
Expropriations	21	61 960	1 214 820,75	/	19,6
Actes de vente	101	Surface cédée 388 883	12 984 124,2 3	/	33,3 9

**Bilan des expropriations 2004
après jugement**

Dossier	Localisation	Montant de l'offre CUB	Montant de l'indemnité après jugement	Frais d'avocat
04A150	Bordeaux (ZAC)	17 984	26 746	982,97
04A148	Bordeaux (ZAC)	85 308	101 744	1 871,75
02A356	Bordeaux (ZAC)	43 270	47 530	/
04A151	Bordeaux (ZAC)	108 250	133 961	2 094
04A485	Bordeaux (ZAC)	15 982	15 982	729
02A202	Bordeaux (ZAC)	107 700	131 032	2 096
04A152	Bordeaux (ZAC)	92 080	110 362	1 978
04A153	Bordeaux (ZAC)	50 819	64 577	1 222
04A128	Bordeaux (DEVECO)	22 920	22 920	/
04A145	Bordeaux (ZAC)	79 320	82 142	1 791
04A147	Bordeaux (ZAC)	60 620	91 815	1 586
03A20	Bruges	200 000	228 480	3 469 (plus 1 200 jugement)
04A484	Lormont	2 178	11 929	1 159
04A453	Talence	69 640	69 640	1 691
	Total général	956 071	1 138 860	20 669,72

**Tableau comparatif des cessions immobilières
(Délibérations 2003 / 2004)
Annexe 1**

Le tableau récapitulatif figurant en annexe fait apparaître pour chaque cession le coût historique de l'acquisition d'origine à comparer avec le prix de vente négocié.

2003	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m²
	93	221 955	9 161 719,44	41,28

2004	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m ²
	77	215 454	22 938 218,85	106,46
Hors ventes des « Résidences du Lac » et Résidence « Les Bastides »	75	188 780	12 399 459,29	65,68

SYNTHESE :

Au plan général, la question de la maîtrise foncière est d'autant plus d'actualité que la pression foncière qui s'exerce aux franges des grandes agglomérations est en passe de gagner tous les espaces périurbains.

C'est pourquoi la communauté urbaine de Bordeaux a choisi d'assurer en maîtrise d'ouvrage directe les opérations foncières en s'engageant pour un montant significatif (plus de 20,34M€) sur la maîtrise de l'étalement, le développement de l'offre foncière à vocation économique et la reconquête des friches urbaines.

Le choix communautaire d'un volet foncier transversal plutôt qu'indépendant s'inscrit dans la logique d'une démarche intégrée et globale, servant tous les axes stratégiques prioritaires :

I) Transports en commun : 38 016 m² / 4 665 221€

II) ZAC : 51 891 m² / 3 211 665,51€

III) Voirie, alignement et classement, création de voie nouvelle : 173 881 m² / 2 746 554,53€

IV) Opération d'urbanisme : 30 786 m² / 2 378 136,78€

V) Extension du MIN : 17 475 m² / 2 070 170,60€

VI) Réserve foncière, PLH : 146 138 m² / 1 401 421,72€

Par ailleurs, la communauté urbaine inscrit désormais son action dans une politique volontariste de soutien à la construction de logements sociaux au regard de la loi d'orientation pour la ville et du PLH adopté par le conseil de communauté le 14 décembre 2001.

- Acquisitions réalisées en 2004 pour le compte des communes dans le cadre du PLH. :

Pour le logement social stricto sensu : 5.391 m² / 222.015 €

Dans la perspective d'opérations d'aménagement destinées à intégrer, en tout ou partie, du logement social : 64.525 m² / 2 205 109 €

- Cessions réalisées en 2004 à destination des OPHLM. (Aquitanis, Domofrance, Coligny, Les Maisons girondines, Gironde Habitat) :

Bègles – 14 445 m² / 831 018 €
Bordeaux – 1 024 m² / 252 625 €
Bordeaux - 3 396 m² / échange sans soulte
Carbon-Blanc – 16 944 m² / 72 351 €
Cenon – 6 591 m² / 124 225 €
Floirac – 1 158 m² / 53 000 €
Gradignan – 1 864 m² / 18 640 €
Mérignac – 7 211 m² / 35 799 €
Mérignac - 40 375 m² / échange sans soulte
Parempuyre – 6 432 m² / 209 618 €
Pessac – 2 147 m² / 68 189 €
Saint Médard en Jalles – 10 437 m² / 184 120 €
Le Taillan Médoc – 3 726 m² / 35 475 €

L'ensemble de ces données montre que la communauté urbaine poursuit ses efforts particulièrement en matière d'aménagement et d'urbanisme (plus de 5,5M€), de transport (plus de 4,5M€) et de maîtrise foncière (1,4M€) visant à préparer la mise en œuvre de zones d'aménagement concerté et de développement du territoire communautaire par l'articulation harmonieuse des politiques d'habitat, de loyer social, d'urbanisme, d'environnement et de transport. A ce titre l'intervention foncière préalable au développement de notre agglomération revêt une importance stratégique justifiant l'effort financier communautaire.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 mai 2005,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

M. ODETTE EYSSAUTIER

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
6 JUIN 2005**

