

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 19 mai 2006
(convocation du 5 mai 2006)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Mai Deux Mil Six à 17 Heures 00 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. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, Mme DELAUNAY Michèle, M. DOUGADOS Daniel, M. DUPRAT Christophe, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SIMON Patrick, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BRANA Pierre à Mlle COUTANCEAU Emilie (jusqu'à 18h)
M. CAZABONNE Didier à CAZABONNE Alain (jusqu'à 18h)
M. DAVID Alain à M. COUTURIER Jean-Louis
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPRAT Christophe
M. FELTESSE Vincent à M. ROUSSET Alain
M. FLORIAN Nicolas à Mme. CAZALET Anne-Marie
M. GELLE Thierry à M. CASTEX Régis
M. LABARDIN Michel à Mme. FAYET Véronique
M. MERCIER Michel à M. DOUGADOS Daniel
M. PUJOL Patrick à M. DUCHENE Michel
M. SEUROT Bernard à M. REBIERE André
M. SOUBIRAN Claude à M. SIMON Patrick
M. TOUZEAU Jean à Mme. CARTRON Françoise
M. BANAYAN Alexis à Mme. BRUNET Françoise
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge
Mme. BRACQ Mireille à M. CASTEL Lucien
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain
M. CANIVENC René à Mme. DESSERTINE Laurence
M. CARTI Michel à M. HERITIE Michel
M. CORDOBA Aimé à M. SARRAT Didier
M. DAVID Jean-Louis à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. ANZIANI Alain
M. DELAUX Stéphan à M. BRON Jean-Charles

Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. CAZENAVE Charles
Mme. DUMONT Dominique à M. MOULINIER Maxime
M. DUTIL Silvère à M. JAULT Daniel
Mme. FAORO Michèle à M. PIERRE Maurice
M. FAYET Guy à Mme. CASTANET Anne
M. FERILLOT Michel à Mme. DELAUNAY Michèle
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. BAUDRY Claude
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. HOUDEBERT Henri (jusqu'à 18h)
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
M. LOTHAIRE Pierre à M. MERCHERZ Jean
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MANGON Jacques à M. MILLET Thierry
M. MONCASSIN Alain à M. FREYGEFOND Ludovic
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. NEUVILLE Michel
Mme. PARCELIER Muriel à M. CANOVAS Bruno
M. POIGNONEC Michel à Mme. VIGNE Elisabeth
M. PONS Henri à Mme. PALVADEAU Chrystèle
Mme. PUJO Colette à Mme. DARCHE Michelle
M. QUANCARD Joël à Mme. RAFFARD Florence
M. RESPAUD Jacques à M. GRANET Michel (jusqu'à 18h)
M. SEGUREL Jean-Pierre à M. GUICHOUX Jacques
M. TAVART Jean-Michel à Mme. LIMOUZIN Michèle
Mme. TOUTON Elisabeth à M. QUERON Robert

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 2005 - Tableau des cessions immobilières votées en 2005 - Acceptation

Madame EYSSAUTIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les articles L 5211-37 et L 5211-38 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 Département, 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, note Etablissements 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 : nette augmentation des dépenses d'investissement

Selon ces critères, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la Communauté Urbaine en 2005 toutes compétences confondues s'élèvent à 276 dont 29 expropriations, représentant un total de 681 574 m² pour un montant total de 32 012 879,45 euros, plus des charges de travaux d'un montant de 1 832 586,27 euros, soit un total général de 33 845 465,72 euros.

Ce montant est en nette augmentation par rapport aux années précédentes, où le total général des acquisitions charges comprises était de 19 404 370,50 euros pour 2004 et 20 228 045,84 euros pour 2003. Pour l'année 2005, le prix moyen des acquisitions s'élève ainsi à 60,82 euros le m² pour 44 euros/m² en 2004.

Les acquisitions à titre gratuit, au nombre de 128 représentent une surface de 110 647 m² pour une valeur vénale de 890 631 euros à laquelle s'ajoutent des travaux divers réalisés par la Communauté Urbaine pour un montant total de 264 454,85 euros.

Le nombre total de dossiers d'acquisition est lui en légère diminution par rapport à l'année précédente puisque l'on compte 404 dossiers en 2005 contre 453 pour l'année 2004 et 371 pour l'année 2003.

Au niveau des actes signés par commune, MERIGNAC vient en première position (Tramway phase 2) avec 56 acquisitions puis BORDEAUX (44), EYSINES (33) et PESSAC (27).

Toujours selon les critères énoncés plus haut, le montant des cessions, au nombre de 104 actes signés représentent une surface totale de 356 972 m², soit 21 740 958 euros est en nette augmentation par rapport à l'année 2004 qui comptabilisait 101 transactions pour un montant de 12 984 124,23 euros (hors résiliation des deux baux emphytéotiques des résidences du Lac et des résidences Les Bastides) et une surface de 545 066 m².

Produits exceptionnels : des recettes en hausse de 29,7 %

Pour l'exercice 2005 du point de vue des cessions réalisées figurant au Budget principal au Compte 775 « produits des cession d'immobilisations » et à l'article 7015 pour les budgets annexes, il est à noter une augmentation du montant total des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs. Les titres de recette émis représentent en effet 24 209 293,54 euros (dont 6 024 236,32 euros HT en budget annexe Lotissements et ZAC).

En 2004 le montant des cessions réalisées s'élevait à 18 665 054,16 euros (dont 1 780 153,92 euros HT en budget annexe Lotissements et ZAC)

**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	18 715 722,93	521 184,93	111
Expropriations	6	7 966	417 917	/	52,5
Actes de vente	97	Surface cédée 545 066	20 403 432,97	/	37,43

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	16 207 215,94	844 502,99	44
Expropriations	21	61 960	1 214 820,74	/	19,6
Actes de vente	101	Surface cédée 388 883	12 984 124,23	/	33,39

2005	Nombre de dossiers	Surface acquise	Montant	Montant des charges	Px/m²
Acquisitions à titre gratuit	128	110 647,00	1,00	262 545,85	2,37
Acquisitions à titre onéreux	247	488 448	27 878 179,11	1 829 336,27	60,82
Expropriations	29	193 126	4 134 700,60	3 250	21,42
Actes de vente	104	Surface cédée 354 972	21 740 958,34	/	61,24

Bilan des expropriations 2005 après jugement

Dossier	Localisation	Montant de l'offre CUB	Montant de l'indemnité après jugement	Frais d'avocat CUB	Autre frais CUB
05A504	BASSENS	Offre cession gratuite	349,92	801,32	70,90
05A505	BASSENS	1 825,00	2 636,40		63,94
05A506	BASSENS	35 141,00	46 886,50	1 301,25	55,97
05A487	BORDEAUX	313 774	459 304		1 200
05A488	BORDEAUX	356 700	383 875	4 054,66	
05A489	BORDEAUX	102 420	112 155	9 722	800
05A206	BORDEAUX	85 480	124 960	3 745,04	1 565,85
05A349	LE BOUSCAT	25 587	41 632 (en 1 ^{ère} instance)		262,69
05A350	LE BOUSCAT	14 740	14 751,50	653,83	
05A8	BRUGES	47 231	47 686,40	1 396,21	1 200
05A71	CENON	5 376	60 467,80 (en 1 ^{ère} instance)	508,43	1 368,22
05A72	CENON	88 465,91	105 120,00	2 004,24	1 047,65
05A68	FLOIRAC	58 849	172 600	3 173,35	2 000
05A279	MERIGNAC	15 706	25 640	718,14	157,18
05A280	MERIGNAC	14 326	18 952	710,89	81,35
05A364	MERIGNAC	1,00	5 000,00		2 213,73
05A365	MERIGNAC	32 046,40	32 046,40		
05A366	MERIGNAC	1,00	1,00		
04A79	ST MEDARD	11 875,00	12 600	597,82	663,68
04A80	ST MEDARD	8 000,00	10 403,35	995,65	1 000
TOTAL		1 180 696,91	1 677 067,27	30 382,83	13 750,86

Tableau comparatif des cessions immobilières (délibérations 2004/2005)

Le tableau récapitulatif des cessions décidées en 2005, figurant en annexe, fait apparaître pour chaque cession le coût historique de l'acquisition d'origine à comparer avec le prix de vente négocié.

2004	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Montant/m²
	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

2005	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Montant/m²
	64	166 753	10 574 027,18	63,41

Ces tableaux permettent de vérifier que le prix moyen au m² des cessions délibérées en 2005 est tout à fait comparable à celui de l'année précédente.

SYNTHESE :

Devant la pression foncière qui s'exerce dans notre agglomération comme dans l'ensemble du territoire national, la Communauté Urbaine de Bordeaux a choisi l'élaboration d'une politique foncière volontariste, comme préalable indispensable à toute intervention en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'habitat, de développement économique, de voirie et d'équipements publics.

Dans cette perspective la dynamisation, la valorisation et l'optimisation de l'offre foncière s'inscrivent donc dans la logique d'une démarche globale servant l'ensemble des objectifs prioritaires de notre Etablissement Public.

C'est ainsi qu'en 2005, les objectifs prioritaires se classent en fonction des budgets d'acquisition foncières, comme suit :

- 1 - Transports en commun : 45 052 m² / 9 490 466,80 euros
- 2 - Opérations d'urbanisme : 17 808 m² / 5 333 660,00 euros
- 3 - Action Economique : 375 163 m² / 3 674 112,03 euros
- 4 - Réserves Foncières : 25 497 m² / 3 523 313,00 euros
- 5 - Logement : 51 025 m² / 3 497 717,34 euros
- 6 - ZAC : 43 458 m² / 3 305 930,10 euros

Il peut être noté à cet égard que la Communauté Urbaine de Bordeaux a nettement amplifié son effort en faveur du logement social dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil de Communauté du 14 décembre 2001.

Ainsi par rapport à 2004, le budget consacré aux acquisitions foncières pour le Logement a progressé de façon considérable, passant de 222 015 euros à 3 497 717,34 euros.

En outre le montant des acquisitions foncières dans la perspective d'opérations d'aménagement destinées à intégrer, en tout ou partie, du logement social s'élève à 3 333 732 euros pour 2005 ce qui correspond à une croissance de plus de 50 % par rapport à 2004.

- Cessions réalisées en 2005 à destination des sociétés et offices d'HLM (Aquitanis – Domofrance – Coligny – les Maisons Girondines – Gironde Habitat) :

- BORDEAUX : 16 387 m² / 2 291 865,13 euros
- BRUGES : 11 364 m² / 1 012 167 euros
- CENON : 23 583 m² / 578 186 euros

- FLOIRAC : 14 316 m² / 283 743,12 euros
- MERIGNAC : 5 046 m² / gratuit
- PAREMPUYRE : 1 978 m² / 49 628 euros
- PESSAC : 810 m² / 440 397,73 euros
- SAINT MEDARD EN JALLES : 147 m² / 3 675 euros

Au vu de ces données on peut constater les efforts réalisés en 2005 par la Communauté Urbaine en matière d'urbanisme (plus de 5,3M€) et ZAC (plus de 3,3M€) et s'agissant tout particulièrement de l'action Economique (plus de 3,6 M€) tout en poursuivant ses investissements en matière de Transport en commun (plus de 9,4 M€).

L'ensemble de ces efforts financiers permettra le développement harmonieux, d'aménagements et d'équipements. A ce titre, l'intervention foncière revêt un caractère de première importance comme préalable incontournable au développement de notre agglomération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 mai 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
31 MAI 2006**

M. ODETTE EYSSAUTIER

