

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 26 juin 2009
(convocation du 15 juin 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Juin Deux Mil Neuf 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10 h
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11h30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
M. ANZIANI Alain à M. CHARRIER Alain
M. ASSERAY Bruno à Mme. FAYET Véronique
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DELATTRE Nathalie
M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Yohan
M. DAVID Jean-Louis à Mme DESSERTINE à partir de 10h15
Mlle. DELTIPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime

Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUPOUY Alain
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h45
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis à partir de 12h00
Mme. LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic
M. LOTHAIER Pierre à M. PALAU Jean-Charles
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. SAINT-ORICE Nicole
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max à partir de 11h00
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU J-C à partir de 11h
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme. COLLET Brigitte
M. ROBERT Fabien à M. RAYNAL Franck à partir de 11h10
Mme. TOUTON Elisabeth à M. SOLARI Joël

LA SEANCE EST OUVERTE

Loi n°95.127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégation du service public - Bilan des acquisitions et cessions réalisées en 2008 - Tableau des cessions immobilières votées en 2008 - Acceptation

Monsieur FREYGEFOND présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

L'article 11 de la Loi 95-127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégations de service public prévoit 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 ainsi que d'un récapitulatif de l'activité foncière des sociétés d'économie mixte locales 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 ».

Cette circulaire précise également 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.

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.

Au titre de l'exercice 2008, le montant des cessions délibérées dans le cadre des préemptions relais conclues avec les communes s'élève à 3 972 585 € pour 14 207 m².

Ce bilan annuel des acquisitions / cessions a donc pour objet de donner une juste appréciation de la réalité physique et du montant des opérations foncières délibérées au cours d'une année tandis que le compte administratif se réfère aux dépenses d'acquisition et aux recettes de cessions d'immobilisation mandatées au cours de l'exercice écoulé sans qu'il soit possible de prendre en compte la date de signature effective des actes générateurs.

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 : un équilibre entre les dépenses et les recettes.

Selon les critères évoqués précédemment, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine en 2008 toutes compétences confondues s'élèvent à 269 dont 12 expropriations, représentant un total de 209 895 m² pour un montant de 25 646 636,40 euros.

Ce montant est en baisse significative par rapport à 2007 où le total général des acquisitions était de 52 270 305,66 euros pour une superficie de 1 351 461 m² mais également si l'on se réfère au budget primitif avec un montant prévisionnel de 34 M€ pour le budget principal. Il convient toutefois de souligner qu'en 2007 des acquisitions majeures avaient considérablement augmenté les dépenses d'acquisitions en vue de la création de la ZAC Bastide 2 à Bordeaux (18M€) ou de la zone franche du quai de Brazza à Bordeaux (11M€)

Le nombre total de dossiers d'acquisitions est en légère diminution par rapport aux années précédentes puisque l'on compte 432 actes signés en 2008 contre 517 pour l'année 2007 et 486 pour l'année 2006.

Au niveau des actes signés par commune, Pessac vient en première position (49 acquisitions) puis Villenave d'Ornon (45), Bordeaux (33), Mérignac (30), Saint-Médard en Jalles et Blanquefort (23), Eysines (21)

Produits exceptionnels : des recettes en hausse significative.

Pour l'exercice 2008, du point de vue des cessions réalisées figurant au compte 775 « produits de cession d'immobilisations » et à l'article 7015 pour les budgets annexes, il est à noter une hausse du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs. Celle-ci s'explique par une politique de vente plus offensive mais également par un destockage significatif de nos disponibilités foncières. Les titres de recette émis représentent en effet 20 012 762,31 € en Budget Principal (compte 775) et 4 561 870,32 pour les Budgets Annexes soit un total de 24 574 632,63 € venant équilibrer les dépenses d'acquisitions (25,6 M€).

En 2007, le montant des cessions réalisées s'élevait à 14 633 180,46 € (dont 382 767,60 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015).

Tableau comparatif des Transactions Immobilières – Actes Signés

Acquisitions foncières

2008	Nombre de dossiers	Surface acquise	Montant	Px/ m² HC
Acquisitions à titre gratuit	163	255 877		
Acquisitions à titre onéreux	269	209 895	25 646 636,40	122,19
(Dont expropriations)	11	35 639	3 429 141,80	/

2007	Nombre de dossiers	Surface acquise	Montant	Px/ m² HC
Acquisitions à titre gratuit	235	268 074		
Acquisitions à titre onéreux	282	1 083 387	52 270 305,66	48,25
(Dont expropriations)	24	67 624	4 790 641	/

2006	Nombre de dossiers	Surface acquise	Montant	Px/ m² HC
Acquisitions à titre gratuit	193	235 535		
Acquisitions à titre onéreux	294	389 698	22 836 766	58,60
(Dont expropriations)	23	112 618	4 389 096	/

Tableau des cessions foncières (Délibérations 2007 / 2008) Annexe 1

Le tableau récapitulatif figurant en annexe 1 fait apparaître pour chaque cession ayant fait l'objet d'une délibération en 2008 le coût historique de l'acquisition d'origine à comparer avec le prix de vente obtenu après négociation et avis de France Domaine.

2008	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m²
	86	289 619 m²	20 140 238 €	69,54

2007	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m²
	79	345 561 m²	15 991 678 €	46,27

CREDITS DE RESERVES FONCIERES VOTES ET MANDATES SUR LE BUDGET PRINCIPAL EN 2008

Art.	Libellé	Budget Voté (€) (CRB A430)	Mandaté (€)	Taux de réalisation
2111	Démolition & Amgt après acq. p/act° fonc.	1 106 981,38	26 099,943	2,36 %
2115	Démolition terrains bâtis	477 663,63	130 137,47	27,24 %
2138	Démolition Autres acquisitions	1 017 397,27	860 576,46	84,59 %
CREDITS DEMOLITION		2 602 042,28	1 016 813,87	39,08 %
2111	Acq. terrains nus p/action foncière	10 896 091,88	6 667 426,87	61,19 %
2112	Acq terrains de voirie	165 000,00	1 590,00	0,96 %
2115	Acq. immeubles bâtis p/action foncière	21 898 989,38	14 755 273,04	67,38 %
CREDITS ACQUISITIONS FONCIERES		32 960 081,26	21 424 289,91	65,00 %
2111	Terrains nus	1 148 830,30	603 934,27	52,57 %
2115	Terrains bâtis pour acquisition foncière	700 000,002	16 000,00	2,29 %
2138	Autres acquisitions immeubles préopérationnels	38 049,39	38 049,39	100,00 %
CREDITS PRE-OPERATIONNELS		1 886 879,69	657 983,66	34,87 %
CREDITS RESERVES FONCIERES		34 846 960,95	22 082 273,57	63,37 %

Dans le souci et la nécessité d'une lisibilité complète de la politique foncière menée par la Communauté Urbaine s'inscrivant dans la réflexion actuellement en cours visant à anticiper les besoins futurs ainsi qu'à définir une stratégie adaptée, nous vous proposons une synthèse des balances comptables portant sur la période 2005/2008.

Action Foncière – Balances comptables

Dépenses / Recettes Hors crédits opérationnels (BP)

	2005	2006	2007	2008
Dépenses	22 410 236,00 €	21 545 184,00 €	15 882 241,00 €	20 435 239,40 €
Recettes	18 739 975,00 €	17 063 979,00 €	14 250 412,00 €	20 012 762,31 €

Dépenses / Recettes Budgets annexes – ZAC (BA)

	2005	2006	2007	2008
Dépenses	11 435 229,00 €	5 784 000,00 €	* 39 388 064,00 €	5 211 397,00 €
Recettes	6 024 245,00 €	5 505 892,00 €	382 767,00 €	4 561 870,32 €

** Acquisitions sur la ZAC bastide II et ZAC du Tasta Bruges (26M€)*

Total Général (BP + BA)

	2005	2006	2007	2008
Dépenses	33 845 465,00 €	27 329 184,00 €	55 270 305,00 €	25 646 636,40 €
Recettes	24 764 220,00 €	22 569 871,00 €	14 633 179,00 €	24 574 632,63 €

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.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière actuelle qui impacte lourdement le secteur de l'immobilier, la Communauté urbaine a souhaité se doter en 2008 d'un PPI foncier spécifique en poursuivant l'effort engagé en matière de réserves foncières soit un total prévisionnel de 46 M€ sur une période de cinq années.

De même, la question de la création d'un établissement public foncier local reste posée.

En matière d'investissement, il s'agit à présent, compte tenu des contraintes financières, de mettre en œuvre une combinaison optimale entre les actions de veille foncière et celles d'acquisitions ciblées, ceci tant en diffus pour les projets généraux que de manière plus ponctuelle pour des actions spécifiques sur des sites stratégiques.

En corollaire, la politique de cession s'appuie désormais sur une démarche active de recensement des biens communautaires « disponibles » répertoriés au travers d'un dispositif de valorisation foncière en vue d'augmenter ou maintenir le niveau des recettes de cessions d'immobilisations.

Au-delà d'une valorisation ponctuelle du foncier qui a essentiellement des effets sur le développement immobilier à court terme, il s'agit désormais de veiller à une cohérence

globale des programmes et au respect des grands équilibres territoriaux en vue de déboucher sur un processus de structuration continu et pérenne de l'espace foncier sur le territoire communautaire.

Dans l'optique de l'élaboration d'une véritable stratégie nécessitant en premier lieu un diagnostic partagé sur les enjeux et une vision prospective, la direction de l'Action foncière s'attache à faire évoluer le cadre d'intervention immédiat de la Cub dans un souci de cohérence des actions publiques avec les orientations prioritaires que sont notamment le développement économique, le logement social et les transports en commun.

Enfin, le choix communautaire d'un volet foncier transversal plutôt qu'indépendant s'inscrit dans la logique d'une démarche intégrée et d'un polycentrisme organisé autour de trois axes majeurs d'intervention :

- la réorganisation de l'espace communautaire autour des grands projets emblématiques (quais, tramway, rive droite)
- la restructuration des centralités périphériques de communes comme Mérignac, Talence, Pessac, Blanquefort ou Saint Médard en Jalles au travers d'opérations dites de ZAC centre ville.
- les opérations de renouvellement urbain sur les sites à projets (GPV, ZAC des Quais à Floirac) ainsi que sur les friches industrielles ou les quartiers de grand habitat social.

C'est ainsi qu'en 2008, les objectifs prioritaires et stratégiques se classent en fonction des budgets d'acquisitions foncières, comme suit :

Objectifs prioritaires		Objectifs stratégiques	
Transports en commun	1 303 724 €	Voirie/assainissement	4 370 944 €
Logement	2 996 185 €	Réserves foncières (non affectées)	4 108 470 €
Action Economique/M.I.N	908 180 €	Opérations d'urbanisme	7 056 603 €
		ZAC	3 913 112 €

De la politique amorcée ces dernières années par la direction de l'action foncière en matière de cessions résulte une hausse significative des ventes de biens communautaires en direction des OPHLM, des opérateurs privés, des communes ou des particuliers, dans un souci de gestion et de valorisation du patrimoine communautaire.

Si la Communauté urbaine de Bordeaux poursuit l'effort engagé en 2005 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 (3M€ en acquisitions foncières pour 2008 contre 1,6M€ en 2007), on peut constater en 2008 une érosion significative des ventes destinées à la construction de logements sociaux, tant au niveau des superficies cédées, que du montant total des recettes, s'expliquant notamment par la crise financière ou immobilière actuelle qui grève la capacité d'investissement des différents opérateurs.

Cessions réalisées en 2008 à destination des sociétés et offices d'HLM : AQUITANIS (6 ventes) - DOMOFRANCE (2) – CLAIRSIENNE (2) - LE TOIT GIRONDIN (1) – ESH LOGEVIE (1) :

➤ BORDEAUX :	3 431 m ²	940 500 €
➤ BRUGES :	6 300 m ²	543 628 €
➤ FLOIRAC :	6 586 m ²	1 323 794 €
➤ LE HAILLAN :	2 016 m ²	221 760 €
➤ PESSAC :	237 m ²	33 810 €
➤ SAINT-MEDARD-EN-JALLES	827 m ²	14 183 €
➤ TALENCE :	524 m ²	62 880 €
➤ VILLENAVE-D'ORNON :	2 342 m ²	56 208 €

⇒ Soit un total de **22 263 m²** pour **3 183 998 €** de recettes (rappel 2007 : 69 525 m² cédés pour 6 871 834 € en recette)

L'ensemble de ces données montre que dans un contexte économique difficile, la communauté urbaine poursuit ses efforts particulièrement en matière d'aménagement et d'urbanisme (11M€), de logement et de maîtrise foncière (7,1M€) 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, d'urbanisme, d'environnement et de transport.

A ce titre l'action foncière préalable au développement de notre agglomération revêt une importance stratégique justifiant une maîtrise foncière significative adaptée aux enjeux de développement futur dont les modalités de financement font l'objet d'une étude en cours qu'il s'agisse de l'opportunité de créer ou d'intégrer un Etablissement Public Foncier Local ou d'une stratégie foncière ciblée sur des périmètres de prise en considération à définir.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 juin 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
16 JUILLET 2009

PUBLIÉ LE : 27 JUILLET 2009

M. LUDOVIC FREYGEFOND