

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 juin 2010
(convocation du 14 juin 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Juin Deux Mil Dix 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, M. BOBET Patrick, 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, M. LAMAISON Serge, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, 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, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FELTESSE Vincent
Mme CARTRON Françoise à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 11 h 30
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 55
Mme LIRE Marie Françoise à M. BOUSQUET Ludovic
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. PIERRE Maurice de 09 h 50 à 12 h 30
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel jusqu'à 11 h 10
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme SAINT-ORICE Nicole
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte

Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique
M. DELAUX Stéphan à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
M. JOUBERT Jacques à M. SOLARI Joël à cpter de 12 h 20
M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

Loi n°95.127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégations du service public - Bilan des Acquisitions et cessions foncières réalisées en 2009 - Tableau récapitulatif des cessions d'immeubles enregistrées en 2009 - Acceptation

MMonsieur TOUZEAU 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 soit 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.

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.

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 ».

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

ACQUISITIONS FONCIERES 2009

Selon les critères évoqués précédemment, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine en 2009 toutes compétences confondues s'élèvent à 245 dont 20 expropriations, représentant un total de 451 131 m² pour un montant de 39 280 336.82 euros.

S'ajoutent 126 acquisitions à titre gratuit représentant une superficie totale de 142 090 m².

Pour mémoire, en 2008, le montant total des acquisitions foncières (hors cessions gratuites) s'élevait à 25,6 M€ pour 209 895 m².

Le nombre total d'actes notariés est en légère diminution par rapport à l'année précédente puisque l'on compte 371 actes signés en 2009 pour 432 d'actes signés au titre de l'année 2008.

Au niveau des actes signés par commune, Bordeaux vient en première position (41 acquisitions) puis Mérignac (31), Blanquefort (28), Pessac (27), Bruges et Villenave d'Ornon (22)

CESSIONS FONCIERES 2009

Pour l'exercice 2009, 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 un maintien du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs. Les titres de recette émis représentent en effet 17 069 469.56 € en Budget Principal (compte 775) et 5 308 199.00 € pour les Budgets Annexes soit un total de 22 377 668.56 €.

Pour mémoire, en 2008, le montant des cessions réalisées s'élevait à 24 695 420.39 € (dont 4 561 870.32 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015).

Résultat net au budget principal :

Compte 776	Moins-value	779 392.95
Compte 676	Plus-value	11 042 604.35
Compte 192	Solde positif	10 263 211.40

Compte tenu 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 2009, le montant des cessions délibérées dans le cadre des préemptions relais conclues avec les communes s'élève à 2 214 927.73 € pour 28 812 m² rétrocédés aux communes.

VALORISATION FONCIERE

Dans le cadre du processus de valorisation foncière mise en œuvre par la Direction de l'Action foncière 2004, et dans le souci d'une gestion optimale de nos emprises foncières répondant également à des préconisations de la Chambre Régionale des Comptes, un nouveau dispositif informatique a été mis en œuvre en 2009, permettant la remise des biens fonciers à chaque direction ou circonscription, dès la signature de l'acte à partir du logiciel Poséidon Patrimoine.

Il fonctionnera en mode relationnel simplifié, incluant une alerte transmise par courriel, ainsi qu'une fiche « navette » dématérialisée à compléter pour retour d'information et prise en charge du bien.

Trois objectifs sont poursuivis :

- Optimiser le suivi et la valorisation des terrains en identifiant par retour d'information les délaissés d'opération ainsi que les découpages parcellaires (DA) et les classements en Domaine Public (documents types en pièces jointes),
- Constituer pour chaque direction et circonscription une bibliothèque des acquisitions foncières par commune et par année,
- Mettre en place à la Communauté Urbaine un réseau interactif constitué par les 20 référents fonciers identifiés, préfigurant ainsi une territorialisation de l'action foncière communautaire.

De même, un groupe de travail et de valorisation foncière a été mis en place en 2009 par la Direction de l'Action foncière s'agissant d'analyser les réserves foncières communautaires figurant à l'état de l'actif, de valider leur mode d'exploitation, de valorisation, ou de réaffectation.

Au terme d'une analyse exhaustive issue d'un patrimoine foncier cadastré s'établissant à 2 085 hectares au 31/12/2009, un fichier du patrimoine foncier disponible, à exploiter ou en cours d'exploitation, a été validé ainsi qu'une liste de biens à céder.

Ces disponibilités foncières représentent actuellement 936 hectares (1 090 propriétés), d'un coût historique de 179M€ comprenant notamment 482 hectares à vocation économique, 243 hectares affectés à l'aménagement urbain et au logement ainsi que 107 hectares de zones naturelles (N3 N3) relevant de l'écologie urbaine.

POLITIQUE FONCIERE :

En 2009, la Direction de l'Action foncière a animé et coordonné une réflexion sur la politique foncière à mener en vue de l'adoption d'un programme d'acquisitions foncières offensif tout en prenant en compte la contrainte d'une raréfaction de l'offre et la nécessité d'une densification maîtrisée.

A cet effet, il semble opportun de concevoir la politique foncière comme un cadre évolutif où construire les ajustements nécessaires en fonction de la conjoncture économique.

Une stratégie foncière adaptée aux enjeux de développement de notre agglomération doit également reposer sur des leviers d'action diversifiés (planification urbaine, urbanisme opérationnel, acquisitions foncières) et suppose de l'anticipation (avec la nécessité de constitution de réserves foncières) ainsi que la formalisation de nos objectifs et priorités, tant en interne qu'à destination de nos partenaires publics et privés.

A ce titre, la territorialisation de cette stratégie constitue une évolution souhaitable afin de déterminer les besoins fonciers, les moyens financiers adaptés, les partenariats pertinents.

Enfin, dans le cadre de la réforme en cours du Droit de Prémption Urbain, il sera opportun de mettre en œuvre la gestion foncière des sites à projets, ainsi que de formaliser les modalités d'adhésion à l'Etablissement public Foncier Local.

SYNTHESE 2009 :

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.

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.

C'est ainsi qu'en 2009, les objectifs prioritaires et stratégiques se classent en fonction des dépenses d'acquisitions foncières, comme suit :

Axes prioritaires		Prix moyen (m ²)	Axes stratégiques		Prix moyen (m ²)
Transports en commun	1 119 513 €	98,91	Voirie	4 165 148 €	21,90
Logement	5 882 495 €	84,02	Réserves foncières (non affectées)	3 221 907 €	250,19
Action Economique	8 298 920 €	120,14	Opérations d'urbanisme	11 196 835 €	180,25

LOGEMENT SOCIAL :

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. Avec 5.9 M€ en acquisitions foncières affectées au logement social pour 2009 (pour 3M€ en 2008), on peut d'ores et déjà envisager une reprise significative de l'activité immobilière dès 2010 constituant une sortie de crise qui semble avérée également au plan national.

Cessions réalisées en 2009 à destination des sociétés et offices d'HLM :

AQUITANIS (7 ventes) - DOMOFRANCE (2 ventes) – GIRONDE HABITAT (2 ventes) – MESOLIA (1 vente) :

➤ BORDEAUX :	7 915 m ²	1 677 560 €
➤ BLANQUEFORT :	2 795 m ²	83 850 €
➤ CENON :	3 575 m ²	1 315 212 €
➤ MERIGNAC :	643 m ²	1 €
➤ PESSAC :	24 431 m ²	779 360 €
➤ TALENCE :	77 m ²	9 200 €
➤ St MEDARD EN JALLES :	2 335 m ²	267 877 €

⇒ Soit un total de **41 771 m²** pour **4 133 060 €** de recettes (rappel 2008 : 22 263 m² cédés pour 3 183 998 € en recette)

Il convient de souligner, en conclusion, que l'intervention foncière communautaire s'impose désormais de plus en plus souvent pour assumer le poids de la rente foncière s'agissant des secteurs à vocation d'habitat social, en particulier pour les projets financés en PLA-I, comme une condition même de la faisabilité de l'opération

Dans le souci et la nécessité d'une lisibilité complète de la politique foncière menée par la Communauté Urbaine s'inscrivant dans le cadre de 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 2006/2009.

Action Foncière – Balances comptables

Budget principal

Dépenses / Recettes Hors crédits opérationnels

	2006	2007	2008	2009
Dépenses	21 545 184,00 €	15 882 241,00 €	20 435 239,40 €	37 671 599,82 €
Recettes	17 063 979,00 €	14 250 412,00 €	20 012 762,31 €	17 069 469,56 €

Budgets annexes (ZAC/TRAM)

Dépenses / Recettes Budgets annexes

	2006	2007	2008	2009
Dépenses	5 784 000,00 €	* 39 388 064,00 €	5 211 397,00 €	1 608 737,00€
Recettes	5 505 892,00 €	382 767,00 €	4 561 870,32 €	5 308 199,00 €

* Acquisitions de la
Caserne NIEL -
ZAC Bastide II

Total Général (BP + BA)

	2006	2007	2008	2009
Dépenses	27 329 184,00 €	55 270 305,00 €	25 646 636,40 €	39 280 336,82 €
Recettes	22 569 871,00 €	14 633 179,00 €	24 574 632,63 €	22 377 668,56 €

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€ en 2009 pour 7 M€ en 2008), de logement (5,9 M€ en 2009 pour 3M€ en 2008) et d'action économique (8,3M€ en 2009 pour 1M€ en 2008) 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'emploi, d'urbanisme, et de transport.

Enfin, conformément au plan de mandature 2008/2014, la stratégie foncière communautaire devra s'attacher notamment à économiser la ressource foncière et valoriser le foncier existant, à mieux responsabiliser les utilisateurs du foncier, à clarifier la politique des prix, à développer une observation dynamique du territoire et à renforcer les partenariats avec le Conseil général et les communautés voisines.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 juin 2010,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
9 JUILLET 2010**

PUBLIÉ LE : 9 JUILLET 2010

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

M. JEAN TOUZEAU