

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 24 juin 2011  
(convocation du 14 juin 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Juin Deux Mil Onze 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, 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. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie-Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, 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. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, 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, 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. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à partir de 11h20  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 10h25  
M. GELLE Thierry à Mme. BONNEFOY Christine  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10h05  
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 12h30  
M. BRUGERE Nicolas à M. BRON Jean-Charles  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. BREZILLON Anne  
M. CAZENAVE Charles à Mme. COLLET Brigitte  
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine  
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita  
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime à partir de 11h

M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain jusqu'à 11h20 et à Mme FAORO Michèle à partir de 11h20  
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 11h  
M. MERCIER Michel à M. GUICHOUX Jacques  
M. MILLET Thierry à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane jusqu'à 10h25  
Mme PARCELIER Muriel à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 11h  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme. DIEZ Martine  
M. RAYNAL Franck à M. SOUBIRAN Claude  
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques  
M. SENE Malick à M. SOUBABERE Pierre  
Mme WALRYCK Anne à Mme DESSERTINE Laurence jusqu'à 10h

**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 foncières réalisées en 2010 -  
Tableau récapitulatif des cessions d'immeubles avec coût historique -  
Acceptation**

Monsieur 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, d'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 chapitres 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**

Selon les critères évoqués précédemment, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine de Bordeaux en 2010 toutes compétences confondues s'élèvent à 256 représentant un total de 398 944 m<sup>2</sup> pour un montant de 31 004 856,71 euros. S'ajoutent 141 acquisitions à titre gratuit représentant une superficie totale de 113 968 m<sup>2</sup>.

A souligner parmi ces biens l'acquisition de deux lots de copropriété destinés aux services communautaires, sis dans l'immeuble le Guyenne, Terrasse front du Médoc à Bordeaux, soit un montant total négocié de 1 371 500 € pour 1 006 m<sup>2</sup> à vocation de bureaux.

Pour mémoire, en 2009, le montant total des acquisitions foncières s'élevait à 39,3 M€ pour 451 135 m<sup>2</sup>, le volume des acquisitions à titre gratuit représentant quant à lui 142 090 m<sup>2</sup>.

Le nombre total d'actes notariés est en légère hausse par rapport à l'année précédente puisque l'on compte 397 actes signés en 2010 pour 371 actes signés au titre de l'année 2009.

Au niveau du nombre d'actes signés par commune, corrélativement aux projets en cours (phase 3 du tram, Ecoparc, ZAC...) Mérignac vient en première position (56 acquisitions) puis Pessac (42), Bruges (34), Bordeaux, Blanquefort et Eysines (32).

*Tableau récapitulatif des acquisitions foncières 2010 par communes en annexe 01*

## **CESSIONS FONCIERES**

Pour l'exercice 2010, 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 souligner une augmentation significative (+ 40%) du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs qui compense exactement les dépenses engagées en 2010. Les titres de recette émis représentent en effet 21 073 543.39 € en Budget Principal (compte 775) et 10 177 367.66 € pour les Budgets Annexes soit un total de **31 250 911.05 €**.

Pour mémoire, en 2009, le montant total des cessions réalisées s'élevait à 22 377 668.56 € (dont 5 308 199.00 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015).

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 reconductible une fois, en prévoyant les sommes nécessaires dans leur budget.

Au titre de l'exercice 2010, le montant des cessions délibérées dans le cadre des préemptions relais conclues avec les communes s'élève à 1 756 896.66 € pour 19 652 m<sup>2</sup> rétrocédés aux communes.

Tableau récapitulatif des cessions foncières 2010 avec coûts historiques en annexe 02

Récapitulation des cessions de terrains mandatées en 2010 :

Budget	compte	fonction	prg	montant	observation	Paiements différés
principal	775	8240		6 856 572,22	vente de terrains	
principal	775	8240		1 609 025,00	échange de terrains	
principal	775	900		11 833,90	vente de terrains	
principal	775	900	DB01	600 000,00	vente de terrains ZI Blanquefort	
principal	775	900	DB02	395 000,00	vente de terrains ZI Bruges	
principal	775	900	DB06	315 889,62	vente de terrains ZAC Mermoz à Eysines	
principal	775	900	DB12	2 141 450,00	vente de terrains ZAC Ravezies sud	
principal	775	8220	HB14	856 728,50	ZAC Mérignac centre ville	856 728,50
principal	775	900	HB32	1 300 000,00	Darwin Bordeaux	
principal	775	900	ZAC02	4 500 000,00	La Berge du Lac	34 085 000,00
				<b>18 586 499,24</b>		<b>34 941 728,50</b>
principal	775	900	ZAC01	174 573,00	Transfert BP vers ZAC Madère (régularisation)	
principal	775	900	LOT9	96 471,15	Transfert BP vers BA lotissement (régularisation)	
				271 044,15		
Budget	compte	fonction	prg	montant	observation	
BA PARCS	775			2 216 000,00	Vente à Ville de Bordeaux place Meunier	
Budget	compte	fonction	prg	montant	observation	
Lotissements	7015		LOT13	709 740,00	BIOPARC - Vente SAS BIO GALIEN	
ZAC TASTA	7015		ZAC03	1 500 905,00	TASTA - Vente BOUYGUES IMMOBILIER	
ZAC TASTA	7015		ZAC03	3 056 000,00	TASTA - Vente EIFFAGE	
ZAC TASTA	7015		ZAC03	620 000,00	TASTA - Vente ICADE	
ZAC DES QUAIS	7015		ZAC04	1 115 915,00	QUAIS DE FLOIRAC - Vente AQUITANIS	
				<b>7 002 560,00</b>		
Lotissements	7015		LOT9	159 690,66	Rétrocessions BP (régularisation)	
Lotissements	7015		LOT8	47 181,51	Rétrocessions BP (régularisation)	
Lotissements	7015		ZAC02	2 967 935,49	Rétrocessions BP (berge du lac)	
				3 174 807,66		
Total (hors régularisations)				27 805 059,24		

Résultat net au budget principal :

<b>Compte 776</b>	<b>Moins-value</b>	<b>3 024 397.60</b>
<b>Compte 676</b>	<b>Plus-value</b>	<b>14 346 342.24</b>
<b>Compte 192</b>	<b>Solde positif</b>	<b>11 321 944.64</b>

## **VALORISATION FONCIERE**

Dans le cadre du processus de valorisation foncière mise en œuvre par la Direction de l'Action foncière en 2004, 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.

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 au sein des différents services et des Directions Territoriales.

De même, un groupe d'étude relatif à la valorisation foncière a été mis en place par la Direction de l'Action foncière en 2009. Il s'agit d'analyser les disponibilités foncières communautaires figurant à l'état de l'actif, de valider leur mode d'exploitation, de valorisation, ou de réaffectation contribuant à une gestion dynamique des flux ainsi qu'à une utilisation optimale de nos réserves foncières.

Ces disponibilités foncières à valoriser en concertation et partenariat avec les services gestionnaires représentent un stock évalué à 936 hectares (1 090 propriétés), d'un coût historique de 179 M€, comprenant notamment 482 hectares à vocation économique, 243 hectares affectés à l'aménagement urbain et au logement ainsi que 107 hectares de zones naturelles relevant de l'écologie urbaine et de la protection des espaces naturels.

## **SYNTHESE 2010 :**

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 indispensable à toute intervention en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'habitat, de développement économique, de préservation des espaces naturels, de transport 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 par un repérage des fonciers stratégiques.

En corollaire, la politique de cession s'appuie désormais sur une démarche active de recensement des biens communautaires en cours d'exploitation ou exploitable à moyen et long terme répertoriés au travers d'un dispositif de valorisation optimum du stock foncier en vue d'augmenter, à terme, le niveau des recettes.

### **Synthèse de l'action foncière 2010 – Investissements.**

<b>Axes prioritaires</b>		<b>Prix moyen négocié (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Axes stratégiques</b>		<b>Prix moyen négocié (m<sup>2</sup>)</b>
Transports, stationnement.	1 341 651,33€ (9 312 m <sup>2</sup> )	<b>144,07</b>	Voirie	7 265 989,14€ (164 208 m <sup>2</sup> )	<b>44,25</b>
Logement	3 488 584,58€ (38 106 m <sup>2</sup> )	<b>91,55</b>	ZAC	1 205 354,02€ (11 916 m <sup>2</sup> )	<b>80,61</b>
Action Economique	3 618 306,54€ (43 022 m <sup>2</sup> )	<b>84,10</b>	Opérations d'urbanisme	12 585 829,79€ (215 413 m <sup>2</sup> )	<b>58,25</b>

### **LOGEMENT SOCIAL :**

La Communauté urbaine de Bordeaux poursuit l'effort engagé en 2005 en faveur du logement social, consécutivement au plan d'urgence 2005 ainsi que dans le cadre de son programme local de l'habitat adopté par le Conseil de Communauté du 14 décembre 2001.

### **Cessions réalisées en 2010 à destination des sociétés et offices d'HLM :**

AQUITANIS (4 ventes) - DOMOFRANCE (1 ventes) – GIRONDE HABITAT (2 ventes) – FOYER DE LA GIRONDE (1 vente) – SAEMCIB (1 vente)

⇒ Soit pour l'année 2010 un total de **40 910 m<sup>2</sup>** pour **3 350 116 €** de recettes (rappel 2009 : 41 771 m<sup>2</sup> cédés pour 4 133 060 € en recette)

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, nous vous proposons une synthèse des balances comptables portant sur la période 2007/2010.

## Action Foncière – Balances comptables

### Budget principal

#### Dépenses / Recettes Hors crédits opérationnels

	2007	2008	2009	2010
<b>Dépenses</b>	15 882 241,00 €	20 435 239,40 €	37 671 599.82 €	28 721 061.13 €
<b>Recettes</b>	14 250 412,00 €	20 012 762,31 €	17 069 469.56 €	21 073 543.39 €

### Budgets annexes ( ZAC/TRAM)

#### Dépenses / Recettes Budgets annexes

	2007	2008	2009	2010
<b>Dépenses</b>	* 39 388 064,00 €	5 211 397,00 €	1 608 737.00€	2 283 795.41 €
<b>Recettes</b>	382 767,00 €	4 561 870,32 €	5 308 199 €	10 177 367.66 €

*Acquisition caserne Niel sur la ZAC bastide II*

### Total Général (BP + BA)

	2007	2008	2009	2010
<b>Dépenses</b>	55 270 305,00 €	25 646 636,40 €	39 280 336.82 €	31 004 856.71 €
<b>Recettes</b>	14 633 179,00 €	24 574 632,63 €	22 377 668.56 €	31 250 911.05 €

L'ensemble de ces données montre que dans un contexte économique difficile, la communauté urbaine maintient ses efforts de maîtrise du foncier particulièrement en matière d'aménagement urbain (13,7M€ en 2010 pour 11M€ en 2009), de voirie (7,2 M€ en 2010 pour 4,2 M€ en 2009) et de transport, visant à préparer la mise en œuvre de sites à projets et plus généralement du développement du territoire communautaire. De même les investissements à vocation logement et développement économique spécifiques viennent compléter le budget conséquent affecté à l'urbanisme dans le cadre des zones d'aménagement concerté à vocation mixte, soit un total cumulé de 7.1 M€ pour 2010.

Enfin, conformément au plan de mandature 2008/2014, la communauté urbaine s'attache notamment à économiser la ressource foncière en valorisant le foncier existant, à mieux responsabiliser les utilisateurs du foncier par une gestion optimale des délais d'opérations, à développer une observation dynamique du territoire et à renforcer les partenariats avec l'OPH AQUITANIS ainsi que les autres opérateurs HLM, 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 24 juin 2011,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
1 JUILLET 2011**

**PUBLIÉ LE : 1 JUILLET 2011**

M. JEAN TOUZEAU