

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 novembre 2011
(convocation du 14 novembre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Novembre 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. GAÛZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, 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. 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. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, 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, 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. 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. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 15 et jusqu'à 13 h 00
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita à partir de 10 h 30
M. BRON Jean-Charles à M. CAZENAVE Charles à partir de 12 h 15
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10 h 10
M. CAZENAVE Charles à M. BRON Jean-Charles jusqu'à 10 h 20
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Yohan à Mme SAINTE-ORICE Nicole à partir de 11 h 30
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques jusqu'à 10 h 25
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. JOUBERT Jacques

Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
M. LOTHAIRE Pierre à Mme LIRE Marie Françoise
M. MANGON Jacques à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 40
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
Mme PIAZZA Arielle à M. DAVID Jean-Louis à partir de 11 h 15
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. SENE Malick à M. EGRON Jean-François
M. SOLARI Joël M. SOUBIRAN Claude jusqu'à 11 h 10
Mme TOUTON Elisabeth à M. DUCASSOU Dominique

LA SEANCE EST OUVERTE

**OIN Bordeaux-Euratlantique - Protocole foncier entre la Cub et l'EPA -
Approbation - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les objectifs et engagements réciproques de l'Etat, des collectivités et de l'EPA dans le cadre de l'OIN Bordeaux-Euratlantique ont été entérinés par un protocole de partenariat 2010-2024, véritable acte fondateur du projet partagé par tous les acteurs publics de ce territoire.

Ce protocole souligne en particulier l'importance d'une intervention foncière volontariste de la puissance publique et notamment de l'EPA, dans une logique d'anticipation des futures opérations mais aussi de prévention des risques de dérive des prix. Sans constituer une fin en soi, la maîtrise des mutations foncières constitue, en effet, un préalable indispensable à une opération d'une telle ampleur.

A cet effet, le protocole prévoit que la CUB, au même titre que les autres signataires, « s'engage à vendre à l'EPA de manière prioritaire, tous les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des opérations initiées et conduites par l'EPA ». Le texte précise que « ces acquisitions se feront selon un échéancier fixé par voie de convention spécifique entre les personnes concernées ».

L'objet de la présente délibération est donc l'adoption d'un protocole foncier précisant la nature des biens que cédera la Cub à l'EPA et leurs modalités de cession.

Inventaire des cessions

Préalablement à la création de l'EPA et à la mise en place de ses outils d'intervention foncière, la CUB avait assuré une veille foncière par des acquisitions amiables ou en faisant usage de son droit de préemption urbain. L'action foncière de la CUB avait notamment été renforcée durant la période de préfiguration de l'OIN, en 2009 et début 2010, lorsque se précisaient les orientations stratégiques et les accords institutionnels qui allaient aboutir à la création de l'EPA.

Les terrains et immeubles ainsi acquis par la CUB s'ajoutent à des biens dont la propriété est plus ancienne, remontant pour certains à la création de l'établissement public

communautaire, qui avaient été conservés en tant que réserves foncières et peuvent désormais être cédés à l'EPA afin qu'il procède à leur réaménagement.

Au total, le protocole prévoit de céder à l'EPA sur la période 2012-2017 55 biens représentant environ 20,7 ha.

Valorisation des cessions

Conformément aux dispositions du protocole de partenariat 2010-2024, ces biens sont valorisés selon différentes méthodes de calcul :

- Pour les biens acquis antérieurement à la constitution de la Mission de Préfiguration, la méthode est celle du compte-à-rebours aménageur. Elle consiste à déterminer la valeur en déduisant du prix de cession aux promoteurs des terrains aménagés les coûts et charges d'aménagement. Des valeurs moyennes ont ainsi été déterminées selon cette méthodologie pour chacun des grands secteurs de projet à partir des hypothèses économiques figurant dans le plan d'affaires de l'OIN.
- Pour les biens acquis par la Cub à la demande de la Mission de Préfiguration (avant la création de l'EPA et la mise en place des moyens de procéder lui-même aux acquisitions), la valeur retenue est celle du prix d'acquisition augmentée des frais de gestion et d'assurance.
- Le cas particulier de la caserne de la Benaugue, qui relève davantage d'une opération immobilière que d'une opération d'aménagement, fera l'objet d'un accord ultérieur sur le prix résultant d'un compte-à-rebours promoteur.

Une clause de retour à meilleur fortune (chapitre II.4 du protocole) permettra à la Cub de partager avec l'EPA une partie de la plus-value foncière résultant des opérations d'aménagement si les conditions économiques s'avèrent in fine plus favorables que les hypothèses.

Au total, il résulte de ces calculs une valorisation des cessions à 26,3 M€ hors caserne de la Benaugue. A titre de comparaison, on pourra indiquer que ces biens ont été acquis pour un montant total de 19,2 M€ (montant qui ne comptabilise pas les frais de portage, d'entretien et d'assurance).

Sur ce montant de 26,3 M€, 5,3 M€ seront cédés à titre gracieux dans le cadre des dispositions du protocole de partenariat 2010-2024 relatives à la stratégie foncière. Le solde de 21,0 M€ sera payé par l'EPA à la Cub.

Etat des biens cédés

Les biens répertoriés dans le protocole seront cédés libres de tout occupant, à l'exception du site France Telecom 53, bd Jean-Jacques Bosc pour lequel l'EPA négociera une relocalisation de l'occupant.

Les éventuelles indemnités d'éviction versées par la Cub seront à sa charge pour les biens acquis antérieurement à la mise en place de la Mission de Préfiguration, à la charge de l'EPA pour les acquisitions à sa demande.

La Cub prendra à sa charge les coûts de traitement des pollutions « ponctuelles telles que des taches ou fuites d'hydrocarbures au droit d'anciennes cuves ». L'EPA prendra à sa charge les coûts :

- de traitement de la pollution « générique » des remblais ;
- des travaux de dépollution liés à un changement d'usage des terrains ;
- des travaux entièrement liés à la mise en état futur des terrains.

Acquisitions foncières pour le compte de la CUB

Le protocole prévoit que l'EPA, désormais titulaire des moyens d'intervention foncière (droits de préemption et d'expropriation), pourra procéder à des acquisitions pour le compte de la Cub. L'EPA n'ayant pas vocation à assurer une mission de portage foncier pour le compte des collectivités, la Cub devra acquérir ces biens dans un délai de 6 mois, sauf accord explicite des deux parties pour le prolonger. L'encours des acquisitions pour le compte de la Cub est d'autre part plafonné à 3,0 M€ HT.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret ministériel n°2010-306 portant création de l'EPA Bordeaux-Euratlantique,

VUE la Délibération n°15852 du 28 mai 2010 du Conseil de Communauté adoptant le protocole de partenariat 2010-2024

VU le projet de protocole foncier ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE les cessions foncières de la Cub à l'EPA sont nécessaires à la réalisation de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique dont la Cub partage les objectifs,

DECIDE

Article 1 :

Les termes du protocole foncier joint à la présente délibération sont approuvés,

Article 2 :

Monsieur le Président est autorisé à signer le protocole ci-annexé.

Article 3 :

Les recettes et les dépenses résultant du présent protocole sont imputées au Budget Principal de la Cub sur les exercices correspondants.

Les cessions gratuites effectuées par la Cub à l'EPA étant considérées comme des subventions d'équipement en nature donneront lieu à la passation, le moment venu, des écritures prévues à cet effet par l'instruction budgétaire et comptable M14.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 novembre 2011,

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

M. JEAN TOUZEAU