

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 20 janvier 2012
(convocation du 9 janvier 2012)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Janvier Deux Mil Douze 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BOBET Patrick, 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, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, 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 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, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS 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, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, 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. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. OLIVIER Michel à Mme ISTE Michèle
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 11 h 20
M. MAURRAS Franck à M. LAGOFUN Gérard
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme DELATTRE Nathalie jusqu'à 10 h 35
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
M. DUPOUY Alain à M. DUCASSOU Dominique

Mlle EL KHADIR Samira à M. GUILLEMOTEAU Patrick
Mme FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. MILLET Thierry
Mme MELLIER Claude à M. PENEL Gilles
M. MOGA Alain à M. SOLARI Joël
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 30
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. ROBERT Fabien à Mme FAYET Véronique à partir de 10 h 30
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
M. SIBE Maxime à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

Convention de veille et constitution de réserves foncières entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la SAFER - Convention - Décision - Autorisation

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Cub développe son projet métropolitain par une reconquête de l'espace public et de la nature en milieu urbain. Il s'agit d'abord, sur l'agglomération bordelaise, de protéger la part de son territoire en zone naturelle (N) ou agricole (A) au PLU, d'environ 50 %. La démarche vise aussi la restauration du bon fonctionnement écologique du territoire, dans un objectif de biodiversité (trame verte et bleue), notamment celui des zones humides, ainsi que la mise en valeur usagère de son patrimoine naturel. Enfin, suite à une forte déprise agricole sur son territoire, la Cub souhaite redynamiser son activité économique agricole par une identification de son potentiel foncier agricole réel, par le soutien aux porteurs de projets économiques dans ce domaine et par le développement de circuits courts pour la commercialisation des productions locales.

A ce titre, le rapport Quévremont, validé en Conseil de Communauté de décembre 2010, analyse la situation de l'agglomération et pose des orientations d'action, face à cette déprise agricole sur le territoire depuis 10 ans qui induit une forte diminution de cette activité économique.

Enfin, l'intérêt communautaire porté à la valorisation environnementale de son territoire et au développement de l'agriculture urbaine s'explique par la volonté de mieux répondre à la demande de qualité de vie des habitants.

1 – Objet de la convention cadre de « veille et constitution de réserves foncières » CUB/SAFER

Le rapport Quévremont propose notamment l'établissement de partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Gironde, dans un premier temps, puis avec la SAFER, Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Aquitaine Atlantique. Le Conseil de Communauté du 16 décembre 2011 a validé la convention cadre pour un partenariat entre la Cub et la Chambre d'Agriculture de la Gironde, valable jusqu'en 2014.

Ce rapport vise donc à établir une convention de partenariat avec la SAFER, dans le cadre de la démarche métropolitaine pour une plateforme foncière, naturelle et agricole sur la Cub.

La SAFER a pour objet de réaliser des opérations d'aménagement foncier agricole et de mise en valeur rurale. Elle peut, par ailleurs, effectuer pour le compte de tiers toutes études liées à l'aménagement foncier dans ce cadre. Elle peut également apporter son concours aux collectivités territoriales pour la mise en valeur d'opérations foncières. Enfin, ce concours peut particulièrement s'exercer sur la négociation de transactions immobilières portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou des parts de société à objet agricole.

La Cub et la SAFER conviennent donc de modalités générales d'intervention de la SAFER comme opérateur foncier de la Cub.

La convention de partenariat est établie sur deux axes essentiels, la veille foncière et la réserve foncière. Elle prendra effet à la signature des parties et pourra prendre fin lorsque la totalité des stocks constitués par la SAFER aura été rétrocédée.

A partir de sa date de signature, cette convention cadre autorise la Cub à s'engager auprès de la SAFER pour toute mise en réserve foncière.

2 – Modalités de mise en œuvre de la convention cadre

2.1 – Veille foncière

Pour mener à bien ses missions, la Cub souhaite instaurer une mission de surveillance du marché foncier, naturel et agricole confiée à la SAFER sur l'ensemble du territoire communautaire.

Cette mission devra déboucher sur la mise en place d'une plateforme foncière permettant d'avoir une vision intercommunale des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et des transactions ayant lieu sur la Cub. Pour ce qui concerne le foncier naturel et agricole, la SAFER finalise actuellement une plateforme cartographique « VIGIFONCIER » qu'elle mettra ensuite à disposition de la Cub, une fois en place.

A la fin de chaque année, la Cub règlera à la SAFER une contribution financière au regard du nombre de DIA transférées sur la plateforme foncière. A ce jour, le coût de notification d'une DIA est de 25 €, dégressif en fonction du nombre de DIA émises, soit un budget annuel prévisionnel pour la Cub autour de 3 000 €.

2.2 – Réserve foncière

A travers la convention de « constitution de réserve foncière », la Cub pourra solliciter la SAFER pour négocier, acquérir et stocker, pour son compte, des parcelles sur le territoire communautaire, présentant un intérêt environnemental, agricole ou paysager, au regard de son projet métropolitain et de sa politique Nature, la rétrocession des biens étant conditionnée à un projet de restauration et de valorisation proposé par la Cub.

Préalablement à toute attribution, la SAFER est soumise aux obligations légales ou réglementaires applicables en matière d'attribution fixées par l'article R142-3 du Code Rural. Au regard de ces obligations, le Conseil d'Administration de la SAFER décide de l'attribution des biens.

2.2.1 – Conditions d'achat de la Cub à la SAFER

➤ Chaque projet d'acquisition proposé à la Cub par la SAFER se présente sous la forme d'une « Fiche de mise en réserve » incluant une note de présentation, le nom des vendeurs et la description des biens, ainsi que les conditions financières de la vente, un extrait cadastral et un plan parcellaire. Sa signature par la Cub vaut engagement d'acquisition à terme, soit dans un délai maximum de 10 ans.

➤ La Cub a un délai de quatre mois, à réception des documents transmis par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER, pour faire connaître sa décision relative à la proposition si elle la juge opportune pour sa politique. Elle devra alors adresser à la SAFER la « Fiche de mise en réserve » signée et accompagnée de la délibération communautaire.

➤ Dans tous les cas, le prix de revente global, pour la Cub, des biens mis en réserve se décompose en cinq points :

- le prix principal d'acquisition (sans application de TVA),
- les éléments non fonciers éventuels (indemnités d'éviction, indemnités de résiliation de bail, reprises diverses versées à l'exploitant non propriétaire...),
- les frais d'acquisition (actes notariés et géomètre s'il y a lieu),
- les honoraires de la SAFER, fixés et actualisés par délibération de son Conseil d'Administration,
- les frais de stockage (frais financiers et de gestion) calculés sur la période entre le jour de signature des actes d'acquisition par la SAFER et de rétrocession.

La SAFER, S.A. dont l'actionnariat est essentiellement composé de collectivités locales (départements...), établit son prix à partir d'une estimation de France Domaines, visée par le TPG 64.

2.2.2 – Conditions de rétrocession éventuelle de la Cub à des tiers

La Cub garantit à la SAFER, par cet acte d'engagement, la « bonne fin » de l'ensemble des stocks mis en réserve à sa demande (garantie de bonne fin), et ce dans un délai de cinq ans renouvelable une fois (soit un délai maximum de 10 ans). La « bonne fin » est relative à la mise en œuvre des orientations de projet prévues pour les biens ayant motivé la candidature de la Cub.

En conséquence, trois scénarios sont possibles pour la mise en œuvre du projet :

- soit la Cub achète la totalité du bien à terme, dans un délai de 10 ans,
- soit la Cub rétrocède au prix SAFER le bien à un tiers exploitant du bien (agriculteur, éleveur...),
- soit la Cub achète une partie du bien (le gère directement ou délègue la gestion ou le loue à un tiers) et rétrocède l'autre partie à un tiers.

3 – Gestion foncière temporaire des propriétés communautaires dédiées à la Nature

Par ailleurs, pour information, la SAFER est habilitée à conclure des contrats de location en dérogation au statut du fermage. En accord et à la demande de la Cub, la SAFER pourra alors mettre en valeur temporairement les fonds qu'elle aura acquis et stockés à sa demande, sous le régime des conventions d'occupation provisoire et précaire. En tant que propriétaire des terrains, elle en acquittera les charges et en conservera les produits.

Il est à noter que, de la même manière, pour les terrains acquis par la Cub, la SAFER peut mettre en œuvre des conventions de mise à disposition pour entretenir ces biens. La SAFER prélèvera alors 20 % du loyer qui sera facturé et perçu auprès des locataires choisis conjointement par la Cub et la SAFER, le solde étant reversé à la Cub.

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

Le Conseil de Communauté,

VU le Code Rural Titre IV du Livre 1 nouveau, et la loi du 23 février 2005 relative à la mission d'opérateurs fonciers auprès des Collectivités Publiques,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le projet de convention ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de restaurer et valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables sur la Communauté Urbaine de Bordeaux, par un partenariat avec les principaux acteurs locaux dans ce domaine et, en particulier, la SAFER Aquitaine Atlantique.

DECIDE

Article 1 - Le Conseil de Communauté adopte les principes de coopération entre la Cub et la SAFER à travers la convention cadre annexée au présent rapport.

Article 2 - Monsieur le Président est autorisé à signer la Convention de veille de constitution de réserves foncières et de gestion foncière temporaire à intervenir entre la Cub et la SAFER Aquitaine Atlantique.

Article 3 - Monsieur le Président est autorisé à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre du projet et à son financement, et notamment un avenant à la convention, pour bénéficier de la mise en place opérationnelle du site « Vigifoncier ».

Article 4 - Les dépenses correspondantes seront imputées au budget principal :

- en section de fonctionnement au chapitre 011, compte 6188, fonction 8330 ou 8240, CRB UD00 ou UC32, pour les frais annuels de stockage et de veille foncière à la SAFER Aquitaine Atlantique,
- en section d'investissement au chapitre 21, compte 2111, fonction 8330 ou 8240, CRB UD00 OU UC32, pour enregistrer les acquisitions de terrains qui seront revendus par la SAFER à la CUB en fin de mise en réserve, ainsi que les frais accessoires s'y affèrent.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 janvier 2012,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
3 FÉVRIER 2012

PUBLIÉ LE : 3 FÉVRIER 2012

M. SERGE LAMAISON