

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 DELTIMPLÉ 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

Engagement d'achat communautaire d'un lot SAFER de terres agricoles sur le territoire du Parc des Jalles, commune de Parempuyre - Convention - Décision - Autorisation

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 – Contexte du partenariat avec la SAFER

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.

La CUB a passé différentes conventions de partenariat avec les acteurs locaux majeurs de l'agriculture urbaine et vient d'adopter les principes d'un partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique. Ces principes visent à établir une veille foncière sur le territoire communautaire et une capacité de mise en réserve foncière. Cette convention de « constitution de réserve foncière » permet à la CUB de se porter acquéreur de lots SAFER de biens et de parcelles naturelles ou agricoles, par appel à candidatures.

2 – Appel à candidatures SAFER sur un lot de terres agricoles sur la commune de Parempuyre

2.1 – Caractéristiques des biens objets de la candidature

Une publication d'appel à candidatures a été effectuée par la SAFER, pour un bien de terres agricoles, classé en « N1 » au PLU, en fond libre de location et propriété de M. Grazioli. Ce lot est situé dans le périmètre du Parc des Jalles, sur la commune de Parempuyre, à l'est de la ville. Il représente une surface agricole de 86,65 ha d'un seul tenant, soit les parcelles « Bellevue – AZ 53 », « Palus – AZ 51 » et « Olives – AW 26 ».

Le lot est intégralement soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Il est aujourd'hui classé en zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) et en zone humide majeure du schéma d'aménagement et de gestion de l'estuaire de la Garonne (SAGE), avec la possibilité d'un classement ultérieur en ZHIEP (Zone Humide d'Intérêt Ecologique Particulier).

Il est longé par un fossé d'eau aménagé pour la gestion de son niveau. Pour autant, à ce jour, il est intégralement cultivé en maïs, dans une gestion hydraulique contraire au bon fonctionnement d'une zone humide.

Deux acquéreurs sont candidats, la Cub et un 2^{ème} acquéreur maïsiculteur. Mais la continuité d'exploitation de ce parcellaire en culture de maïs poursuivrait sa dégradation déjà constatée (assèchement de la terre et baisse de son niveau de 1 mètre environ par rapport au marais environnant). Aussi, la commune de Parempuyre a saisi la Communauté Urbaine de Bordeaux, par courrier du 11 juillet 2011, pour demander son soutien, dans le cadre du projet de Parc des Jalles et de la restauration et la valorisation des sites remarquables du territoire communautaire, conformément à son projet Nature. Cette opération sera inscrite au contrat de co-développement 2012-2014 entre la commune et la Cub « pour la valorisation des espaces naturels Olives et Bellevue ».

La CUB s'est portée candidate pour ce lot auprès de la SAFER par courrier du 13 juillet 2011. Cette candidature répond aux orientations de sa politique Nature et en particulier dans le cadre du projet de Parc des Jalles en cours. Conformément à la convention de constitution de réserve foncière, elle engage la CUB à proposer, en accord avec la SAFER, un projet de restauration et de valorisation du bien. La SAFER peut, du coup, effectuer le portage foncier, au bénéfice de la CUB, sur une durée maximale de 10 ans.

2.2 – Projet communautaire de restauration écologique et de valorisation du lot SAFER

Un projet en deux phases, de restauration écologique et de valorisation de cet ensemble foncier remarquable, a donc été élaboré, dans le cadre du Parc des Jalles et en partenariat avec la SAFER, la Ville de Parempuyre et deux éleveurs potentiellement intéressés par le projet, un candidat à l'installation éligible à la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) et un éleveur déjà exploitant.

La phase 1 consisterait à restaurer le fonctionnement écologique et hydraulique du bien foncier, en cohérence avec le secteur de marais auquel appartient le lot et avec une remise en prairie permanente.

Les aménagements de terrain nécessaires à un bon fonctionnement hydraulique et ramenant l'eau dans les parcelles, avec possibilité de maîtrise du niveau dans l'année, seraient de maîtrise d'ouvrage CUB mais à charge et réalisation partagées avec les éleveurs intéressés par le projet.

La phase 2 consisterait à séparer l'ensemble foncier en trois lots, à destination de trois projets « Parc des Jalles » différents de valorisation, deux en élevage extensif, conformes au fonctionnement écologique du marais, et un en projet de découverte du marais, accessible au public.

Lot n°1

Un 1^{er} lot, situé le plus à l'est, serait proposé à la location par l'éleveur candidat à l'installation, sur environ 26 ha, avec remise de la terre en prairie pour exploitation en élevage extensif.

Ce lot peut être mis en location, soit vendu à l'éleveur, pour tout ou partie, en fonction de sa capacité financière. En cas de location, la Cub proposera alors un bail avec clause environnementale, engageant l'éleveur dans un entretien du fonctionnement écologique de cette zone humide et dans une exploitation agricole appropriée des terres.

Lot n°2

Un 2^{ème} lot, situé au centre, serait proposé à la location par un éleveur déjà exploitant, sur environ 30 ha, en complément de sa propre exploitation et aux mêmes conditions techniques de location avec clause environnementale.

Lot n°3

Un 3^{ème} lot, situé en entrée de parcelle à l'ouest, d'environ 30 ha, serait un lieu du Parc des Jalles accessible au public, avec aménagement d'un sentier pédagogique de découverte des marais, relié à la boucle locale de cheminement et au centre bourg de Parempuyre.

Les baux de remise en élevage extensif d'une partie du lot s'accompagneraient, le cas échéant, d'une clause environnementale précisant les bonnes pratiques de culture vis-à-vis de la zone humide à préserver.

2.3 - Engagement financier de la Cub

En cas de réponse positive de la SAFER à sa candidature, la signature de la « Fiche de mise en réserve » relative à cette propriété engage la Cub dans une « Garantie de bonne fin », soit dans la mise en œuvre du projet proposé, avec achat du bien à terme, dans un délai maximum de 10 ans, ou revente aux partenaires du projet (exploitants), si ceux-ci y consentent.

L'engagement financier de la Cub se décompose en deux parties, le coût global d'acquisition et les frais de stockage annuels (frais financiers + frais de gestion), durant le temps de portage par la SAFER.

2.3.1 – Coût global d'acquisition

- le prix principal d'acquisition : 650.000 € (pas de TVA). Cette acquisition a fait l'objet d'un visa de France Domaines.
- les frais d'acquisition (frais de notaire selon barème Langlois) : 45 000 €,
- les honoraires de la SAFER (5 % du prix d'acquisition + 150 €) : 32 650 €.

Le coût global d'acquisition est donc de 727 650 €.

2.3.2 – Frais de stockage annuels

- Les frais financiers prévisionnels : (taux financier T4M +0,7) x 695 000 € (prix principal + frais de notaire); le taux T4M est le « taux moyen mensuel du marché monétaire » ; ces frais financiers sont estimés aujourd'hui à 18 765 €.
- Les frais de gestion : 1,25 % x 695 000 € x 1 196€; ces frais de gestion seraient estimés aujourd'hui à 10 390 €.

Les frais de stockage annuels peuvent être estimés aujourd'hui à 29 155 €. Ils sont variables, d'une année à l'autre, en fonction du taux T4M. Pour limiter ces frais de stockage, la CUB doit donc engager son projet de restauration et valorisation du site dès que possible.

Dans le cas d'un engagement validé en Conseil de Communauté, le projet d'achat pourra bénéficier d'une aide de l'Agence de l'Eau qui peut être inférieure ou égale à 50 % du coût global des opérations de valorisation du site. L'Agence de l'Eau peut également participer à la restauration du site. D'autres partenaires pourront être sollicités également en cofinancement des diverses opérations prévues.

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 Général des Collectivités Territoriales,

VU la convention de constitution de réserve foncière entre la CUB et la SAFER autorisée par délibération du 20 janvier 2012,

VU la « Fiche de mise en réserve » relative à la propriété en « appel à candidatures » concernée,

VU le projet de convention financière ci-joint,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de restaurer et valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables sur la Communauté Urbaine, par l'acquisition de la propriété mise en « appel à candidatures » par la SAFER sur la commune de Parempuyre,

DECIDE

Article 1 – Monsieur le Président est autorisé à acquérir les parcelles relatives à la propriété « Bellevue - Palus -Olives » sur la commune de Parempuyre de 86,65 ha et objet d'un appel à candidatures de la part de la SAFER, valant engagement d'achat par la CUB et « garantie de bonne fin », et à signer la « Fiche de mise en réserve » correspondante.

Article 2 – Monsieur le Président est autorisé à signer la convention financière entre la CUB et la SAFER, relative à la propriété « Bellevue – Palus – Olives » sur la commune de Parempuyre, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Article 3 - Monsieur le Président est autorisé à solliciter tout établissement ou collectivités partenaires, dont l'Agence de l'Eau, en co-financement pour l'acquisition foncière du lot ainsi que les études de restauration et de valorisation de cette zone humide.

Article 4 - Les dépenses correspondantes seront imputées sur le budget principal de l'exercice, en section d'investissement au chapitre 21, compte 2111, fonction 8240, CRB UC32, programme HAA, pour les acquisitions de terrain et les frais accessoires liés aux acquisitions, et au chapitre 11, compte 6188, fonction 8330, CRB UD00, pour les frais de stockage.

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