

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 13 juillet 2012
(convocation du 2 juillet 2012)

Aujourd'hui Vendredi Treize Juillet 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. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, 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. 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. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, 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, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE 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, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. CAZABONNE Didier
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 15
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à partir de 12 h 45 et jusqu'à 13 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANCOIS Béatrice jusqu'à 10 h 10
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à partir de 13 h 40
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 13 h 20
M. AMBRY Stéphane à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à Mme. EWANS Marie-Christine
M. BAUDRY Claude à M. CHARRIER Alain
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul
M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUART Patrick
M. BOUSQUET Ludovic à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 11 h 15
M. BRUGERE Nicolas à M. LOTHAIER Pierre
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 35 et à partir de 14 h 05
Mme COLLET Brigitte à M. QUERON Robert jusqu'à 11 h 30

M. DAVID Yohan à Mme LIRE Marie Françoise
M. DELAUX Stéphan à Mme PIAZZA Arielle
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique jusqu'à 10 h 45 et à partir de 13 h
Mme DIEZ Martine à Mlle COUTANCEAU Emilie à partir de 12 h 45
M. DUPOUY Alain à M. REIFFERS Josy
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 h 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LIMOUZIN Michèle à Mme FAORO Michèle
M. MANGON Jacques à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole
M. PAILLART Vincent à M. RAYNAUD Jacques
Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël
M. PEREZ Jean-Michel à M. DOUGADOS Daniel
M. RESPAUD Jacques à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12 h 45
M. ROUYEYRE Matthieu à Mlle DELTIMPLE Nathalie jusqu'à 9 h 55
M. SIBE Maxime à Mme DELATTRE Nathalie jusqu'à 10 h 15
Mme WALRYCK Anne à Mme BREZILLON Anne

EXCUSE :

M. ROBERT Fabien

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 2011 -
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. Le Conseil de la communauté urbaine se prononce sur lesdits documents chaque année.

Ce bilan annuel des acquisitions / cessions a donc pour objet de donner un état de la réalité physique des opérations foncières réalisées au cours d'une année.

ACQUISITIONS FONCIERES

Les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine de Bordeaux en 2011 toutes compétences confondues sont au nombre de 307 et représentent un total de 477 052 m² pour un montant de 57 881 960,69 euros.

S'ajoutent 78 acquisitions à titre gratuit (opérations d'alignement) représentant une superficie totale de 47 137 m² et un montant de travaux (déplacements de clôtures, reconstitution des fonctionnalités) et de frais d'actes s'élevant à 569 554,07 euros.

Au total, 385 actes signés pour 2011 (397 en 2010) représentant un montant total en dépenses de 58 451 514,76 euros. Il est à noter que 27 actes relèvent de la procédure d'expropriation.

Pour mémoire, en 2010, le montant total des acquisitions foncières payantes (hors cessions gratuites représentant 113 968 m²) s'élevait à 31 004 856,71€ pour 398 944 m².

Cette hausse des dépenses d'acquisitions s'explique par une accélération de l'action foncière relative à la phase III du Tramway (113 actes passés en 2011), dont le tracé génère de nombreuses acquisitions ainsi que par une hausse générale du prix du foncier,

Tableau récapitulatif des acquisitions foncières 2011 par communes en annexe 01

CESSIONS FONCIERES

Pour l'exercice 2011, 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 baisse significative du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs du Budget Principal. Les titres de recette émis représentent en effet 11 880 033,26 € en Budget Principal (compte 775) et 11 199 524.22 € pour les Budgets Annexes (7015) soit un total de 23 079 557.48 €.

Pour mémoire, en 2010, le montant total des cessions réalisées s'élevait à 31 250 911.05 € (dont 10 177 367.66 € en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015).

Cette baisse des cessions s'explique pour partie par une faible commercialisation des lots disponibles dans certaines ZAC ainsi que par une faible dynamique de cessions sur les zones d'activité économique dûe au contexte économique défavorable.

Tableau récapitulatif des cessions d'immobilisations 2011 par commune en annexe 02

Récapitulation des cessions de terrains mandatées en 2011

Budget	compte	prg	Montant des titres de recettes	observation
principal	775		9 025 778,32	vente de terrains
principal	775		750,00	échange de terrains
principal	775		342 231,44	échange de terrains
principal	775	DB06	8 360,00	vente de terrains ZAC Mermoz à Eysines
principal	775	DB12	1 072 167,00	vente de terrains ZAC Ravezies sud
principal	775	ZAC02	551 810,00	Quartier du Lac
			11 001 096,76	

Budget	compte	prg	montant	observation
BA Transport	775		14 751,50	Transfert au BP (vente Clairsienne)

Budget	compte	prg	montant	observation
ZAC TASTA	7015	ZAC03	2 270 261,25	TASTA - Ventes SEMIB
ZAC TASTA	7015	ZAC03	5 100 400,00	TASTA - Vente Bruges Résidence Service
ZAC TASTA	7015	ZAC03	1 141 134,51	TASTA - Vente Conseil Général
ZAC DES QUAIS	7015	ZAC04	409 750,00	QUAIS DE FLOIRAC - Vente Bouygues
ZAC DES QUAIS	7015	ZAC04	2 101 759,00	QUAIS DE FLOIRAC - Vente MESOLIA
			11 023 304,76	

ZAC (Quartier du Lac)	7015	ZAC02	176 219,46	Rétrocessions BP (Vins du cru)
			22 024 401,52	

**Autre
recette**

principal	2764	856 728,50	ZAC Mérignac - paiement 3ème pacte par Bouygues
-----------	------	------------	---

Résultat net au budget principal :

Compte 776	Moins-value	689 634,16
Compte 676	Plus-value	3 683 040.16

VALORISATION FONCIERE

Dans le cadre du processus de valorisation foncière, quatre 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
- Mettre en œuvre une démarche novatrice propre à dynamiser les opérations de cessions, par la remise sur le marché de biens devenus inutiles faisant appel au Marché Immobilier des Notaires, ainsi que par l'usage d'appel d'offres s'agissant de

biens immobiliers conservant un enjeu spécifique et une potentielle (Délibération n°2010/0445 du 25 mai 2010),

valeur

d'usage

- Constituer pour chaque direction opérationnelle 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.

Les disponibilités foncières de terrains nus à valoriser ou en cours d'exploitation représentent environ 482 hectares à vocation économique, 220 hectares affectés à l'aménagement urbain et au logement ainsi que 150 hectares de zones naturelles relevant de l'écologie urbaine et de la protection des espaces naturels.

Les bâtiments communautaires, hors immeubles affectés au service public, représentent actuellement un ensemble de 120 bâtiments gérés par AQUITANIS (baux locatifs précaires) auxquels s'ajoutent 357 bâtiments non affectés qui seront valorisés au cas par cas, en fonction de l'avancement des opérations pour lesquelles ils ont été acquis.

SYNTHESE 2011 :

Devant la pression foncière qui s'exerce dans notre agglomération comme sur l'ensemble du territoire national, il apparaît indispensable de se doter des moyens adaptés pour constituer des réserves foncières nécessaires à notre développement à l'horizon 2020/2030.

En matière d'investissement, il convient, compte tenu des contraintes financières et d'une hausse du coût du foncier, d'assurer une combinaison optimale entre les actions de veille foncière et celles d'acquisitions ciblées par un repérage des fonciers stratégiques à long terme.

En corollaire, la politique de cession doit conduire à une réduction de la durée de portage des biens tout en apurant le stock foncier plus ancien par une démarche active de mise en vente et de valorisation des biens communautaires.

Synthèse de l'action foncière 2011 – Investissements.

AFFECTATIONS PRINCIPALES		(M²)			(M²)
Tramway stationnement	15 011 668,27€	28 153	Voirie	4 912 303,09€	52 764
Logement	3 271 169,02	31	ZAC	576 482,00€	13 034

	€	556			
Action Economique	1 660 816,82 €	48 534	Opérations d'urbanisme	30 185 446,29€	253 316
Eau Assainissement	847 290,33€	83 500	Portage pour le compte des communes	1 978 338,94€	13 332

Synthèse des balances comptables

Budget principal

Dépenses / Recettes Hors crédits opérationnels

	2008	2009	2010	2011
	20 435 239,40			
Dépenses	€	37 671 599,82 €	28 721 061,13 €	46 337 045,47€
	20 012 762,31			
Recettes	€	17 069 469,56 €	21 073 543,39 €	11 880 033,26 €

Budgets annexes**Dépenses / Recettes Budgets annexes (ZAC)**

	2008	2009	2010	2011
	5 211 397,00			
Dépenses	€	1 608 737,00 €	2 283 795,41 €	12 114 469, 29 €
Recettes	4 561 870,32 €	5 308 199,00 €	10 177 367,66 €	11 199 524,22 €

Total Général (BP + BA)

	2008	2009	2010	2011
	25 646 636,40			
Dépenses	€	39 280 336,82 €	31 004 856,71 €	58 451 514,76 €
Recettes	24 574 632,63 €	22 377 668,56 €	31 250 911,05 €	23 079 955,48 €

La synthèse établie sur une période de quatre ans traduit une hausse conséquente du budget relatif aux acquisitions foncières en 2011, consécutive à des acquisitions majeures relatives à la phase III du Tramway, ainsi qu'un maintien global du niveau des recettes ne permettant pas toutefois de parvenir à l'équilibre,

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 juillet 2012,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
25 JUILLET 2012

PUBLIÉ LE : 25 JUILLET 2012

M. JEAN TOUZEAU