

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 27 juin 2014
(convocation du 17 juin 2014)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Juin Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. HERITIE Michel, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kevin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h15
M. MANGON Jacques à Mme LAPLACE Frédérique à partir de 12h15
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 11h15
Mme FERREIRA Véronique à Mme TOURNEPICHE Anne-Marie
Mme KISS Andréa à Mme DE FRANÇOIS Béatrice
Mme BEAULIEU Léna à M. GUICHARD Max
Mme BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard à partir de 12h
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. TOURNERIE Serge
M. CAZABONNE Didier à M. MILLET Thierry à partir de 12h15
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme CUNY Emmanuelle
M. DAVID Yohan à M. BRUGERE Nicolas

M. FETOUH Marik à M. ROBERT Fabien
Mme FORZY-RAFFARD Florence à Mme COLLET Brigitte à partir de 12h
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud à partir de 11h30
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques à partir de 10h
Mme LEMAIRE Anne-Marie à M. POIGNONEC Michel
Mme PEYRE Christine à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 12h15
M. RAUTUREAU Benoît à M. RAYNAL Franck jusqu'à 10h30
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain à partir de 11h15
M. TRIJOULET Thierry à M. LE ROUX Bernard à partir de 11h30

M. DELAUX Stephan à M. DUCHENE Michel à partir de 10h20

EXCUSES :

M. REIFFERS Josy

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 2013 -
Tableau récapitulatif des cessions d'immeubles avec coût historique -
Acceptation**

Monsieur MANGON 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 2013, toutes compétences confondues, sont au nombre de 334 (actes signés) et représentent une superficie totale de 334 000 m² pour un montant de total de 31 489 129,99 euros frais annexes compris .

Pour mémoire, en 2012 (424 actes notariés signés) le montant total des acquisitions foncières s'élevait à 66 173 368,06 euros pour une superficie maîtrisée de 401 666 m².

Les dépenses d'acquisitions diminuent en 2013 en raison de la fin de la programmation foncière de la phase III du Tramway (- 18 M€) ainsi que par une pause relative des investissements dans les Zones d'aménagement concerté.

S'agissant du foncier affecté au logement, on constate un maintien des superficies acquises (20 766 m² en 2013 pour 19 064 m² en 2012) mais une diminution des dépenses due essentiellement à la localisation des biens préemptés dans des secteurs moins tendus (2 800 559,37 € en 2013 pour 6 180 418,61 € en 2012).

Tableaux des acquisitions foncières 2013 par communes, par territoires des directions territoriales et par procédure de négociation en annexe 01

CESSIONS FONCIERES

Pour l'exercice 2013, 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 hausse significative du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs. Les titres de recette émis représentent en effet 22 944 760,73 € en Budget Principal (compte 775) et 1 318 749,69 € pour les Budgets Annexes (7015) soit un total de 24 263 510,42 euros pour 183 528 m² cédés.

Pour mémoire, en 2012, le montant total des cessions réalisées s'élevait à 13 603 477,76 € (dont 24 414,15 € en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015) pour 140 268 m² cédés.

La hausse constatée des recettes 2013 prend en compte le début de la commercialisation de la ZAC du Pontet à Pessac (3M€) mais également le report sur l'exercice 2013 des recettes initialement prévues en 2012 s'agissant de la vente d'immeubles communautaires à l'EPA Euratlantique.

Tableau récapitulatif des cessions foncières 2013 avec leur coût historique en annexe 02

Synthèse comptable des cessions de terrains enregistrées en 2013

Budget	compte	fonction	prg	montant	observation
05	775	8240		18 503 189,48	vente de terrains divers
05	775	8220	VJA	10 400,00	Echange trvx concomittants tram
05	775	8220	HB16	8 750,00	Echange terrain Mérignac PAE La Glacière Mondésir
05	775	8220	HB15	541 563,25	vente terrain Ambares ZAC Centre ville
05	775	8220	HB23	914 120,27	vente terrain Cenon Mairie Pont rouge
05	775	8220	HB30	90 525,00	vente terrain PAE ilot Armagnac
05	775	8241	HB12	197 012,34	vente de terrains ZAC Chaigneau Bichon Lormont
05	775	900	DB06	363 848,16	vente de terrains ZAC Mermoz Eysines
05	775	900	DD24	324 194,00	vente de terrains ZAC Mérignac Centre ville
05	775	900	ZAC02	763 440,00	Quartier du Lac – vente CDG FPT
				21 717 042,50	

Budget	compte	fonction	prg	montant	observation
31	77500002			1 227 718,23	Transfert au BP pour vente par le BP
<i>BA Transport</i>	775			1 227 718,23	<i>Transfert au BP pour vente par le BP</i>

Budget	compte	fonction	prg	montant	observation
Bruges - ZAC du Tasta	7015		ZAC 03	525 949,69	<i>Rétrocessions stocks travaux BP (pour vente à CDG FPT)</i>
Mérignac - Lot Saint Exupéry 2	7015		LOT 12	792 800,00	Vente SCI Ecureuil

1 318 749,69

Résultat net des cessions enregistrées au Budget principal 2013

Compte	Intitulé	Montant en €
676	plus values réalisées	7 996 365,27 €
776	moins values	2 112 755,67 €
675	Valeur comptable des immobilisations cédées	16 329 694,35 €

LOGEMENT

Suivi de

s acquisitions foncières à vocation logement dans le cadre de l'opération 50 000

Depuis le lancement de la démarche 50 000 logements en 2010, la direction du foncier a procédé à la préemption de biens dont la situation stratégique impliquait une maîtrise foncière publique sur les périmètres 50 000 logements aux abords du tramway. Certains sites se juxtaposent avec des projets urbains déjà engagés par la CUB .

Préemptions 2013 réalisées pour le compte de la SPL « La Fab »

Commune	Site	Date de préemption	Surface totale du bien vendu	Proposition de la collectivité
Bègles	Pont de la Maye/Pagès	12/11/2013	717 m ²	168 000,00 €
Eysines	Carès	28/08/2013	7638 m ²	953 810,00 € (acte signé)
Floirac	Dravemont	11/07/2013	130 m ²	60 000,00 €
Le Haillan	Centre Bourg	03/10/2013	1226 m ²	500 000,00 €
Mérignac	Pont Yser - Pichey	25/11/2013	695 m ²	356 585,25 € (acte signé)
Villeneuve d'Ornon	Pont de la Maye/Pagès	16/09/2013	980 m ²	300 000,00 €
Villeneuve d'Ornon	Pont de la Maye/Pagès	16/12/2013	490 m ²	215 000,00 €
Total			11 876 m ²	2 553 395,25 €

En l'attente d'une régularisation complète de ces acquisitions par actes authentiques, on peut considérer que les crédits mobilisés en 2013 pour le compte de la SPL s'élèvent à 2 553 395,25 euros (pour rappel : 6 542 800 euros en 2012, hors frais d'acte dont consignations).

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. A cet effet, il s'agit d'élaborer principalement une stratégie foncière qui mette en œuvre une véritable politique d'anticipation et d'opportunité pour le futur tout en assurant la cohérence et l'harmonisation des actions menées à court et moyen terme dans les différents secteurs opérationnels, en concertation avec tous les partenaires extérieurs.

Projets mis en œuvre en 2013

- Remise sur le marché des notaires (MIN) de biens inutiles pour les projets communautaires. En 2013, 3 ventes par adjudications ont eu lieu suite à la délibération n° 2013/0813 du 25 octobre 2013, représentant une recette totale de 4 372 000 euros (pour rappel : recette de 902 700 euros en 2012). Par ailleurs, de nouveaux biens ont fait l'objet d'un recensement, pour une analyse technique par les services communautaires et communaux en vue de ventes ultérieures.
- Mise en œuvre du référentiel foncier sur les sites à projets : en lien avec la SPL La Fab, identification et actualisation des prix des emprises foncières maîtrisées par la CUB au titre des îlots témoins de l'opération 50 000.
- Développement de l'exploitation des bases DVF (demande de valeurs foncières) fondée sur l'analyse de l'ensemble des mutations permettant une connaissance des marchés fonciers et de la réalité de l'usage des biens et de la dynamique foncière du territoire. Cet outil clé dans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle des projets communautaires a fait l'objet d'une présentation aux services communautaires et aux partenaires concernés.
- Organisation des Assises nationales du foncier, en partenariat avec l'ADEF, qui ont réuni pendant 2 journées plus de 600 acteurs du foncier et des politiques foncières.
- Première phase du travail de création d'un infocentre foncier visant au partage des données foncières entre acteurs publics.
- Elaboration du volet foncier de l'OAP Habitat : identification avec les directions communautaires concernées, les communes et l'AURBA du gisement foncier devant permettre de répondre aux objectifs de production de logements à l'échelle 2020.
-

Synthèse de l'action foncière 2013 par affectations – Investissements

Affectations	Montant en €	Superficie	Affectations	Montant en €	superficie
Tramway	5 349 421,70	10 594	Voirie	4 189 598,68	107 031
Logement	2 800 623,00	20 766	ZAC	309 146,51	2432
Développement Economique	2 521 825,96	15 363	Aménagement urbain	8 989 903,90	40 951
Parcs de stationnement	74 298,22	221	Eau et Assainissement	2 666 623,00	80 849
Portage pour le compte des communes	4 373 890,17	32 364	Bâtiment service public Environnement	131 355,07	6 098

Synthèse comparative des balances comptables (2010/2013)

Budget principal				
<i>Dépenses / recettes hors crédits opérationnels</i>				
	2010	2011	2012	2013
Dépenses	28 721 061,13	46 337 045,47	45 396 693,25	26 005 726,99
Recettes	21 073 543,39	11 880 033,26	13 332 519,52	22 944 760,73
Budget annexes				
<i>Dépenses / recettes budgets annexes</i>				
	2010	2011	2012	2013
Dépenses	2 283 795,41	12 114 469,29	20 533 694,81	5 483 403,00
Recettes	10 177 367,66	11 199 524,22	270 958,24	1 318 749,69
Total général (BP + BA)				
<i>Dépenses / recettes budgets annexes</i>				
	2010	2011	2012	2013
Dépenses	31 004 856,71	58 451 514,76	66 173 388,06	31 489 129,99
Recettes	31 250 911,05	23 079 955,48	13 603 477,76	24 263 510,42

La perspective d'une agglomération millionnaire à l'horizon 2030 conduit la Communauté urbaine de Bordeaux à trouver des réponses adaptées en termes de logements accessibles au plus grand nombre, de développement économique et de préservation de nos espaces agricoles et naturels. A ce titre, une politique foncière combinant des acquisitions stratégiques et d'opportunité avec des cessions au juste prix garantit une dynamique de l'offre foncière comme support du développement du territoire métropolitain.

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 les dispositions du Code général des Collectivités Territoriales

VU le Code Général de la propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L 322-1 et suivants

VU la loi n° 95-127 en date du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégation de service public.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Il importe, conformément à la loi sus visée de délibérer au Conseil de communauté sur le bilan annuel de l'action foncière ainsi que sur le tableau des cessions foncières.

DECIDE

Article unique : Monsieur le Président est autorisé à annexer au Compte Administratif 2013 les documents afférents au bilan des acquisitions et cessions immobilières enregistrées au cours de l'exercice 2013.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 juin 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
9 JUILLET 2014**

PUBLIÉ LE : 9 JUILLET 2014

M. JACQUES MANGON