BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 29 septembre 2017	***N° 2017-567***

Convocation du 22 septembre 2017
Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOULET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 29 septembre 2017**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction du foncier**	***N° 2017-567***

Conditions d'acquisitions et de portage de biens à des fins communales - Décision - Autorisation

---

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 26 janvier 2017 un rapport cadre de la stratégie foncière a été présenté en Bureau. Les différents enjeux liés à la mobilisation foncière ont été abordés, des propositions d'évolution ont été faites et validées.

Néanmoins, sur la question du portage foncier par Bordeaux Métropole pour le compte des communes il est attendu une nouvelle proposition.
L'intervention foncière métropolitaine pour le compte des communes est un levier important de maîtrise foncière qui facilite la réalisation d'équipements et d'aménagements ressortant des compétences communales.
Les modalités actuelles de ces portages sont régies par la délibération du 22 juin 2007 « Politique foncière de la Communauté urbaine – Orientations stratégiques ».

Dans ce cadre, il est prévu que notre établissement peut se porter acquéreur de biens pour le compte des communes et assurer le portage de ces biens pour une durée de deux ans renouvelable une fois. Lors du rachat par la commune, le bien lui est cédé au prix d'acquisition majoré des frais (notaires, agence...) le tout actualisé des frais de portage dont le taux est voté chaque année. Ce taux étant celui en vigueur à la date d'acquisition du bien par Bordeaux Métropole. En cas d'abandon du projet communal, après purge du droit de rétrocession le cas échéant, le bien est revendu, et les éventuelles pertes ou bénéfices financiers en résultant restent à la charge ou au profit de la commune.
Aujourd'hui, il est constaté que la durée maximale de portage à des fins communales est dans la majorité des cas dépassée et parfois fortement dépassée.
Or, plus le portage est long, plus les frais financiers liés à l'actualisation du montant de l'acquisition sont impactants et augmentent le coût du bien au moment du rachat par la commune
Pour exemple : un bien acquis au 1er janvier 2013 pour 400 000 euros (prix incluant frais notariés, de procédure, de gestion, d'agence etc.) se verra appliquer des frais financiers dits « de portage » au taux 2013 de 2,26 %, pour un montant de 36 134 euros soit un prix de 436 134 euros au terme des quatre années maximales de portage au 31 décembre 2016.
Pour un bien de 600 000 € les frais financiers font passer le prix du bien à 654 202 euros.

1) L'objectif global du dispositif

Ce dispositif est mis en place pour accompagner les communes dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière, au service des projets d'intérêt communal c'est-à-dire relevant des compétences communales. Ce dispositif n'est ainsi pas destiné à permettre aux communes de piloter la maîtrise de foncier qui serait rendue nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt métropolitain sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et relevant des compétences métropolitaines.
Il s'agit donc d'un dispositif d'**accompagnement** des communes pour leur permettre de réagir aux opportunités foncières nécessaires à la réalisation de projets communaux. Bordeaux Métropole vient alors en appui des communes qui n'ont pas la capacité immédiate de répondre à ces opportunités foncières.
Ce dispositif ne peut être assimilé à un fonds de concours de Bordeaux Métropole aux communes, dès lors Bordeaux Métropole, qui assure le portage du bien, doit recouvrer l'ensemble des frais qu'elle a engagés.
Fin 2016, le volume des fonciers portés pour les communes s'élevait à 29,5 M€ (hors frais financiers).
Sur ces 29,5M€, 20 M€ correspondent à des fonciers portés depuis plus de quatre années.
Cela démontre :
- d'une part que le dispositif est utile et important puisqu'il est largement utilisé par les communes,
- d'autre part qu'il existe une difficulté réelle pour les communes à avoir une vision prévisionnelle de l'utilisation de ces fonciers
- enfin, il met en avant l'importance du portefeuille financier destiné au portage communal sans perspective dynamique.

2) Une adaptation du dispositif : Anticiper - Dynamiser les flux et lisser les coûts pour les communes

La présente délibération a pour objet de proposer un nouveau dispositif d'acquisition et de portage des biens nécessaires à la mise en œuvre d'un projet relevant des compétences communales.
Cette proposition nouvelle vise 6 objectifs :
- affirmer et sécuriser l'engagement de la commune au moment de la demande d'acquisition ;
- opposer un terme irrévocable au portage à l'issue duquel ou le bien est racheté par la commune ou le bien est remis en vente ;
- allonger la durée de portage afin de mieux répondre aux délais de mise en œuvre des politiques communales et de permettre à la commune une prévision budgétaire pluriannuelle ;
- garantir le recouvrement par Bordeaux Métropole des frais qu'elle aura engagés et ainsi permettre de garantir, par la mise en place d'une réelle dynamique des flux financiers, sa capacité à poursuivre ce dispositif d'appui ;
- alléger l'impact de ces frais au moment du rachat par la commune ;
- assurer une réelle dynamique des acquisitions/cessions et du portefeuille financier destiné à ces portages communaux.

► Affirmer et sécuriser l'engagement de la commune au moment de la demande d'acquisition

Il est rappelé que ces règles concernent les seuls portages assurés dans le cadre des compétences communales. **Les demandes d'acquisitions de biens relevant des compétences métropolitaines mais qui seraient demandées ou appuyées par la commune ne relèvent pas de ce dispositif.**
Il est proposé que toute demande d'acquisition et de portage d'un bien **à des fins communales** soit traduite par une délibération communale qui :
- précisera le projet, la compétence ou la politique communale pour lequel le bien est acquis,
- arrêtera l'objectif calendaire de rachat avec une limite maximale de portage fixée à 8 années,
- validera la prise en compte des règles de portage et de rétrocession à la commune,
- autorisera le versement d'un dépôt de garantie, de 2 % ou 4 % du montant de l'acquisition en fonction de son coût,
- prévoira les inscriptions budgétaires pluriannuelles correspondantes,
- autorisera la signature par le maire de la convention de portage,
- autorisera le cas échéant la signature par le maire de l'acte authentique de rachat du bien,

Cette délibération pourra être postérieure à la décision de préemption et devra être soumise au premier Conseil municipal suivant cette décision.

► Une première validation financière de l'engagement communal

Pour valider l'engagement de la commune et lui permettre aussi un lissage des coûts, celle-ci versera dès l'acquisition par Bordeaux Métropole un dépôt de garantie de 4 % pour des prix d'acquisition inférieurs à 500 000 euros et de 2 % au-delà.

► Les conditions du portage et conditions de rachat du bien par la commune

Un délai maximal de portage étendu à 8 ans.

Afin de prendre en compte le temps parfois long de mise en œuvre du projet communal pour lequel le bien a été acquis, mais aussi d'assurer la nécessaire dynamique des flux, il est proposé de porter le délai maximum

de portage à huit années. Ce délai supplémentaire est accordé sur demande expresse de la commune renouvelée chaque année au-delà des quatre premières années.

Une cession automatique au bout des huit années de portage :

- soit à la commune aux conditions précisées ci-après ;
- soit par maintien dans le patrimoine métropolitain si le bien s'avère utile aux projets métropolitains ;
- soit par vente sur le marché immobilier.

Les conditions financières de portage

● Période année 1 jusqu'à année 4 incluse

La commune aura versé le dépôt de garantie à l'achat par Bordeaux Métropole mais n'avance aucun frais de portage.

Soit la commune rachète le bien au prix d'acquisition, déduction faite du dépôt de garantie, majoré de l'ensemble des frais, le tout actualisé des frais financiers au taux annuel correspondant à l'année d'acquisition du bien par Bordeaux Métropole (frais de portage).

Soit la commune renonce à ce bien et celui-ci est mis en vente.

Le principe de base est que le dépôt de garantie est remboursé à la commune.

Toutefois, il est admis que la cession doit être a minima équivalente au montant de ce qui aurait dû être versé par la commune en cas de rachat par elle du bien. En cas de prix de cession inférieur, la différence est prise en charge par la commune avec diminution du montant du remboursement du dépôt de garantie le cas échéant.

● Au-delà de quatre années de portage et sur demande de prolongation du portage exprimée chaque année par la commune

La commune doit avancer les frais de portage

* Pour les 5ème et 6ème années, la commune paye chaque année une avance à Bordeaux Métropole sur les frais de portage et ce afin de lisser la charge financière globale pour la commune

- en fin de 5ème année : la commune verse le montant des frais de portage correspondant à la période des quatre années initiales selon le taux en vigueur à la date d'acquisition par Bordeaux Métropole et celui de la cinquième année écoulée au taux annuel arrêté cette année là, ce qui au vu de l'évolution à la baisse constatée depuis 2000 présente une charge moins lourde ;
- en fin de 6ème année : la commune verse le montant correspondant aux frais de portage de la 6ème année et ce selon le taux de la 6ème année.

* Pour les 7ème et 8ème années le versement du montant des frais de portage pour chaque année est calculé selon le taux d'actualisation annuel applicable **multiplié par 3** (afin de proposer à la fois un coefficient dissuasif pour éviter la prolongation du portage mais pour autant sans trop alourdir les versements communaux).

Les conditions de rachat du bien par la commune

La commune peut racheter le bien à tout moment.

Au moment du rachat par la commune, le prix actualisé du bien est calculé en application du taux annuel à la date d'acquisition par Bordeaux Métropole.

Si ce coût actualisé du bien (c'est-à-dire calculé par application de taux annuel à la date d'acquisition par Bordeaux Métropole) est inférieur au coût du bien majoré des versements déjà effectués par la commune, la différence est partagée par moitié entre la commune et Bordeaux Métropole.

● Au terme de la 8ème année le bien doit être :

* ou cédé à la commune qui le rachète aux conditions ci-dessus précisées

* ou vendu sur le marché immobilier et les frais de portage sont remboursés à la commune ainsi que le dépôt de garantie, déduction faite de la valeur d'une éventuelle moins value appréciée par rapport au prix d'acquisition actualisé des frais financiers que la commune aurait du verser en cas de rachat.

A titre tout à fait exceptionnel une prolongation de un an pourra être demandée sur demande expresse de la commune, celle-ci ne pourra être accordée qu'après validation par le bureau de Bordeaux Métropole (taux annuel applicable multiplié par 3 également).

► Modalités d'application du dispositif au stock actuel et aux portages à venir

Afin d'apurer le stock de fonciers actuellement porté par Bordeaux Métropole pour le compte des communes il est proposé :

Pour les biens portés depuis plus de huit ans au 31 décembre 2018

les communes indiquent à Bordeaux Métropole au plus tard le 31 décembre 2018 les biens qu'elles souhaitent acquérir.

Dans ce cas il sera fait application du dispositif prévalant jusqu'à présent à savoir : achat par la commune au prix actualisé au 31 décembre 2018 par application des frais financiers calculés selon le taux en vigueur à la date d'achat du bien par Bordeaux Métropole sans majoration de ceux-ci
- les communes indiquent au plus tard le 31 décembre 2018 les biens qu'elles ne souhaitent plus voir porter pour leur compte.
Dans ce cas les biens sont vendus sur le marché immobilier, Bordeaux Métropole prenant le risque des moins values et le bénéfice des plus values le cas échéant. La commune ne supporte aucun frais.
En cas de non réponse de la commune, les biens qui n'auront pas fait l'objet d'une décision de rachat ou de cession par la commune, seront considérés comme pouvant être vendus sur le marché immobilier.

Pour les biens portés entre quatre et huit ans au 31 décembre 2018

- les communes indiquent à Bordeaux Métropole au plus tard le 31 décembre 2018 les biens qu'elles souhaitent acquérir.

La commune acquiert au prix actualisé des frais financiers, calculés selon le taux en vigueur à la date d'achat du bien par Bordeaux Métropole et arrêtés au 31 décembre 2018

- les communes indiquent les biens qu'elles ne souhaitent plus acquérir. Ils seront vendus sur le marché immobilier. L'éventuelle moins-value, appréciée par rapport au prix actualisé des frais financiers calculé sur la période de portage, serait partagée à moitié entre la commune et Bordeaux Métropole.

Pour les biens portés depuis moins de quatre ans et pour ceux dont le portage serait sollicité par la commune à partir de la date d'opposabilité de la présente délibération, les règles du nouveau dispositif proposé dans ce rapport seront appliquées.

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 Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriale et notamment l'article L 5217-2,

VU le Code de l'urbanisme,

VU la délibération du 22 juin 2007 relative à la politique foncière de la Communauté urbaine devenue Bordeaux Métropole le 1er janvier 2015.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le dispositif d'acquisition et de portage des biens nécessaires à la mise en œuvre d'un projet relevant des compétences communales doit être adapté

DECIDE

Article unique : d'approuver le nouveau dispositif d'acquisition et de portage des biens nécessaires à la mise en œuvre d'un projet relevant des compétences communales.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **16 OCTOBRE 2017** **PUBLIÉ LE :** **16 OCTOBRE 2017**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jacques MANGON