

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 juin 2010
(convocation du 14 juin 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Juin Deux Mil Dix 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, 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, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, 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, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, M. DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, 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. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FELTESSE Vincent
Mme CARTRON Françoise à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 11 h 30
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 55
Mme LIRE Marie Françoise à M. BOUSQUET Ludovic
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. PIERRE Maurice de 09 h 50 à 12 h 30
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel jusqu'à 11 h 10
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme SAINT-ORICE Nicole
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte

Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique
M. DELAUX Stéphan à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
M. JOUBERT Jacques à M. SOLARI Joël à cpter de 12 h 20
M. LOTHAIRE Pierre à M. DUPOUY Alain
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

**Renouvellement de la stratégie foncière communautaire - Proposition
d'organisation du dispositif de remise sur le marché immobilier privé de biens
communautaires ne participant pas d'une opération d'aménagement-
Approbation - Décision**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Notre Etablissement public entend se doter d'une stratégie foncière renouvelée prenant pleinement en considération les enjeux et défis auxquels il doit désormais faire face.

Il importe donc de mettre à profit l'évolution attendue de nos modes d'intervention et d'anticipation foncière en engageant également, dès à présent, une démarche novatrice propre à dynamiser nos opérations de remise sur le marché immobilier privé des immeubles, bâtis ou non bâtis, ne présentant plus d'intérêt pour nos projets d'aménagement.

Il ne fait en effet aucun doute que la mise en place d'un dispositif de conduite des cessions immobilières répond à des principes essentiels de la future stratégie foncière communautaire :

- Valorisation et gestion réactive du stock foncier
- Mise en synergie des acteurs communautaires (DAF et PAUH)

C'est donc sur la base des principes présentés ci-après que nos procédures de cessions immobilières pourraient être organisées et ce, à titre expérimental.

Ce dispositif présenterait l'avantage de répondre à toutes les problématiques jusqu'alors recensées en matière de cessions en proposant des solutions adaptées aux différents cas de figure possibles dans le prolongement et en complément de la délibération du 22 juin 2007, fixant les orientations stratégiques en matière de politique foncière.

Rappel Introductif

Au titre des chantiers prioritaires constitutifs de notre future stratégie foncière figure en bonne place la mise en œuvre des règles et méthodes propres à permettre une démarche globale de valorisation du foncier communautaire qui inclut :

- . des réaffectations temporaires (relogement, mise à disposition d'associations...)
- . des réaffectations définitives à usage public (espace public, stationnement...)
- . la cession de certains biens ciblés.

C'est dans cette perspective qu'il est aujourd'hui proposé un premier mode opératoire visant à préciser et cadrer nos opérations de remise sur le marché de biens immobiliers devenus inutiles, ceci dans l'optique du lancement d'une expérimentation sur quelques propriétés.

Eléments de méthode

D'ores et déjà un important travail d'inventaire mené par la Direction de l'Action Foncière (en concertation avec tous les services communautaires) a fait ressortir qu'un certain nombre de terrains, bâtis ou non bâtis, ne présentait plus, a priori d'utilité pour notre Etablissement public au regard de ses compétences et de ses obligations en matière de relogement.

Par ailleurs, pour que ces biens soient identifiés comme étant parfaitement cessibles, il importe, au cas par cas, de compléter l'instruction en recueillant :

. L'avis de la commune sur le territoire de laquelle le bien immobilier considéré est situé, celui-ci pouvant en effet être utile au fonctionnement des services municipaux auquel cas la cession à son bénéficiaire sera immédiatement diligentée.

. L'avis des bailleurs sociaux, lorsqu'il est préconisé par le Pôle Aménagement Urbain en vue d'une affectation éventuelle à un projet de logement(s) conventionné(s) dans le cadre du PLH communautaire.

A cet égard, notre office Aquitanis et l'OPH Gironde Habitat figurent en premier rang de consultation, eu égard à leur qualité d'Office Public de l'Habitat (OPH) et leur implication dans le développement de l'offre de logements sociaux.

A titre accessoire, dans l'hypothèse où un OPH ne pourrait s'engager, l'intervention d'une SA d'HLM serait alors recherchée, sachant qu'une consultation élargie à l'ensemble desdits acteurs pourrait être lancée, sous une forme simplifiée, par l'intermédiaire de la conférence départementale des organismes HLM de la Gironde regroupant les organismes membres intervenant dans le département.

En dernier lieu, il y aura lieu, le cas échéant, de purger les droits de priorité de l'ancien propriétaire et de l'éventuel acquéreur évincé lorsqu'il s'agit de la revente de biens acquis dans le cadre du Droit de Préemption Urbain par exemple.

Il en va de même du droit de préemption du locataire qu'il conviendra, dans certains cas, de purger préalablement à toute cession.

C'est donc bien après complète réalisation des consultations et démarches ci-dessus décrites que la procédure de remise sur le marché immobilier privé pourra être valablement engagée.

Il vous est donc proposé ci-après de mettre en place un dispositif répondant aux 4 cas de figure pouvant généralement se présenter à nous en fonction des caractéristiques du bien et/ou de l'affectation que l'on souhaite privilégier.

PROPOSITION DE REGLEMENT INTERNE – SOMMAIRE

Identification des biens concernés et procédure retenue

I – Biens immobiliers sans enjeu communautaire particulier

- ① Délaissés présentant une valeur économique
→ Marché immobilier des notaires (MIN)
- ② Délaissés inconstructibles et/ou de très faibles capacités
→ Cession de proximité

II – Biens immobiliers conservant un enjeu communautaire spécifique

- ① Immeubles dont le potentiel doit être optimisé
→ Appel d'offre
- ② Un foncier pour un projet urbain
→ Appel à projets

I – BIENS IMMOBILIERS SANS ENJEU COMMUNAUTAIRE PARTICULIER

Il est proposé de regrouper dans cette catégorie des biens que l'on qualifiera de délaissés d'opérations et qui s'inscrivent dans un gisement foncier non négligeable, ainsi qu'il résulte du recensement récemment établi par la DAF.

① Délaissés présentant une valeur économique

Il s'agit ici, d'une part, d'immeubles le plus souvent non bâtis, constitutifs de délaissés d'opérations de voirie dans la plupart des cas, ou alors, d'autre part, d'immeubles bâtis situés "en diffus".

Dans l'hypothèse où il serait confirmé que ces biens, ne présentent plus aucun intérêt en termes de renouvellement urbain et de développement, ils pourraient être remis sur le marché selon des règles simplifiées et sécurisées, dans le respect des principes d'équité et de transparence et avec pour objectif de dégager une plus-value pour la CUB car ce type de biens, constructible ou réhabilitable, possède une réelle valeur marchande.

Procédure proposée : Le Marché Immobilier des Notaires

Présentation du MIN

Il s'agit d'une société filiale de l'association du développement du service notarial

Cet organisme qui a maintenant une longue expérience en matière d'enchères publiques assurerait à notre établissement l'organisation de ventes dans un délai ne dépassant pas 2 mois, en règle générale, et ce, dans une totale transparence tant par la campagne de publicité préalable que par la procédure mise en œuvre à l'initiative et sous le contrôle des officiers publics que sont les notaires qui procèdent in fine au transfert de propriété.

A cet égard, et dans la mesure où les conséquences de l'adjudication sont bel et bien le transfert de propriété du bien soumis aux enchères par le biais d'un notaire en raison du monopole détenu par les notaires sur les actes soumis à la publicité foncière le mandat qui pourrait être conféré au MIN serait exclu de toute mise en concurrence.

Modalité financières de vente

Selon les règles propres aux enchères publiques, il peut être précisé que :

- d'une part, les frais liés à l'intervention du MIN sont à la charge de l'acquéreur
- d'autre part, le prix de vente définitif parce qu'il est le résultat d'une confrontation des différentes offres, se révèle en règle générale conforme au prix réel du marché, étant précisé que le montant de la mise à prix serait, conformément à l'usage, inférieur de 20 à 30 % après l'avis de France Domaine, recueilli par l'administration communautaire.

C'est donc bien ici le critère de prix qui sera au final prépondérant.

② Délaissés non constructibles

Il s'agit de bien immobiliers non bâtis, dénués de toute constructibilité résiduelle ou ne bénéficiant que de très faibles capacités et ne pouvant dans ces conditions qu'intéresser le propriétaire riverain, aucune valorisation ne pouvant être valablement envisagée à l'initiative de notre établissement, au titre d'un projet urbain par exemple.

Principe de cession : une procédure accélérée

Ce type de dossier serait traité directement par la Direction de l'Action foncière et le résultat de la négociation serait apprécié au mieux des intérêts financiers de la CUB, sans exclure toutefois, et à titre exceptionnel, une cession à l'euro symbolique compte tenu par exemple d'une configuration particulièrement contraignante du délaissé en question. Dans certains cas, des prescriptions pourraient néanmoins être prévues, notamment pour garantir le traitement d'espaces en limite du Domaine public.

Le resserrement des délais de cession doit, en tout état de cause, constituer en pareil cas un objectif impératif.

II – BIENS IMMOBILIERS CONSERVANT UN ENJEU SPECIFIQUE

A l'exception des fonciers situés dans des opérations d'aménagement clairement identifiées de type ZAC ou lotissement, dont la commercialisation, pilotée par le Pôle Aménagement Urbain et Habitat, , obéit à des règles spécifiques, nous pouvons trouver des immeubles dont la valeur d'usage potentielle, bien réelle, justifie la mise en œuvre de procédures visant à optimiser ce foncier tout en recherchant la meilleure utilisation possible en cohérence avec nos objectifs de politique foncière.

① Immeubles dont le potentiel doit être optimisé → Appel d'offres

Il existe, sur ce type de biens, qui restent généralement de dimension modeste, une volonté de la CUB de faire émerger un projet privé répondant aux objectifs de nos politiques publiques dans un souci d'intérêt général qui s'inscrit dans notre vocation de régulation urbaine (production de logements, notamment sociaux, gestion économe du foncier, soutien au développement économique, prise en compte d'exigence en matière de qualité urbaine et architecturale).

Procédure proposée : la mise en concurrence par appel d'offres avec cahier des charges

Dans cette perspective, la procédure serait assortie d'un cahier des charges précisant les prescriptions publiques. Le projet retenu serait celui apportant la réponse la mieux adaptée en termes de prix proposé et de projet (la base de référence étant, a minima, l'estimation de France Domaine).

A ce titre une telle procédure de cession se différencie de la concession d'aménagement et ne pourra, en tout état de cause, donner lieu à une éventuelle requalification. En effet le cahier des charges viendrait s'appuyer sur des critères visant sans ambiguïté à satisfaire un objectif public d'intérêt général par le biais de dispositions réglementaires d'urbanisme dont notre établissement se doit d'assurer le respect au titre de l'exercice de ses compétences de régularisation en matière d'urbanisme.

→ La procédure de mise en concurrence serait entièrement diligentée par la Direction de l'Action foncière, le cahier des charges étant établi en concertation avec les autres services concernés.

→ Selon les cas, les critères de choix pourraient ainsi porter sur :

- le parti général d'aménagement
- les formes urbaines envisagées
- le programme de logements avec la typologie attendue
- les principes architecturaux
- le planning prévisionnel de réalisation
- la mise en place d'une démarche environnementale le cas échéant...

Les offres seraient jugées par une commission présidée par le Vice-Président en charge de l'action foncière.

La formalisation de la vente au candidat retenu serait assortie de clauses de suivi (communication du permis de construire, de la déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux...) et de sanctions (pénalités financières liées au non – respect avéré des éléments de programme imposés – résolution de la vente).

② Un foncier pour un projet urbain → Appel à projet

Bien que ne s'inscrivant pas dans la mise en œuvre d'une opération d'aménagement de type ZAC ou lotissement, les cessions dont il est question ici ont vocation à s'inscrire dans un projet urbain défini par la CUB en liaison avec la commune concernée.

Les fonciers ainsi identifiés et, le cas échéant, recomposés par remembrement, acquisitions complémentaires et enfin, si nécessaire, remis en état (dépollution, démolition), feraient l'objet soit d'une cession globale, soit d'une cession par lots ou programmes dont la dévolution s'apparenterait au mode opératoire actuellement en vigueur à l'initiative du Pôle Aménagement Urbain et Habitat pour ses opérations d'aménagement.

A savoir, dans le cadre d'une consultation de promoteurs et/ou concepteurs :

- établissement d'un cahier des charges,
- avis de publicité,
- remise des dossiers,
- choix de l'opérateur par un jury associant la commune,
- validation par le Comité de Coordination des opérations d'aménagement

Le Conseil de Communauté

- Vu le Code Général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L 2241-1 à 6.
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L 3221-1.
- Vu le Code des Marchés Publics et notamment son article 35 -II-.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt pour la Communauté Urbaine de Bordeaux de mettre en place une méthodologie pour les cessions de biens immobiliers ne participant pas d'une opération d'aménagement

DECIDE :

Article 1er : d'approuver les orientations de politique foncière en matière de recensement du patrimoine immobilier ainsi que les modes opératoires de remise des biens sur le marché immobilier privé

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à organiser à titre expérimental la mise en œuvre du dispositif dont il sera rendu compte devant les instances communautaires.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 juin 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
2 JUILLET 2010**

PUBLIÉ LE : 2 JUILLET 2010

M. JEAN TOUZEAU