

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 juin 2007  
(convocation du 11 juin 2007)**

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

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. JUPPE Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude
Mme FAYET Véronique à Mme DESSERTINE Laurence (jusqu'à 11 h 25)	Mme. DARCHE Michelle à Mme. PARCELIER Muriel
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert	M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. BANNEL Jean Didier à M. QUANCARD Joël (jusqu'à 10 h 20)	M. DUCASSOU Dominique à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert (jusqu'à 9 h 45)	Mme DUMONT Dominique à M. ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 00)
Mme BRUNET Françoise à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (jusqu'à 11 h 00)	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
Mme. BRACQ Mireille à M. BRON Jean-Charles	M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick (à partir de 11 h 00)
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André	M. LOTHAIRES Pierre à M. PETIT Alain (à partir de 12 h 15)
M. CASTEX Régis à M. GELLE Thierry	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DUCHENE Michel	M. MANSENCAL Alain à M. LOTHAIRES Pierre (à partir de 11 h 20)
M. CAZENAVE Charles à M. MERCHERZ Jean (jusqu'à 10 h 25)	M. SEGUREL J. Pierre à M. FELTESSE Vincent (jusqu'à 11 h 00)
Mme. CONTE Marie-Josée à M. BROQUA Michel	M. TAVART Jean-Michel à M. ANZIANI Alain
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max	M. TOUTON Elisabeth à M. SIMON Patrick (à partir de 12 h 15)
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel	Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (jusqu'à 10 h 30)

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Politique foncière de la Communauté Urbaine - Orientations stratégiques -  
Approbation**

MMonsieur LABISTE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Depuis la création de la CUB, la stratégie foncière n'a jamais fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire. Les problèmes fonciers ont été traités dès l'origine dans le cadre de politiques sectorielles.

L'évolution du prix du foncier et les difficultés rencontrées pour mobiliser du foncier rendent nécessaires de préciser un cadre de référence communautaire, d'autant que la dimension foncière est présente en amont de la plupart des compétences de la communauté urbaine : les déplacements, le développement urbain et l'habitat, le développement économique et l'environnement. La politique foncière est, à l'évidence, l'une des conditions de la réussite des projets portés par la CUB. Elle le deviendra plus encore à l'avenir avec la raréfaction du foncier et l'augmentation des prix dans le périmètre de l'agglomération.

Compte tenu de ces enjeux, il est proposé de définir une stratégie foncière à la hauteur des ambitions communautaires.

\*

\*

\*

**I - POLITIQUE FONCIERE ACTUELLE DE LA C.U.B.**

Les principaux documents de planification et de programmation comportent un volet foncier qui encadre l'action communautaire :

- le Schéma directeur de l'agglomération bordelaise adopté le 26 septembre 2001 comporte un diagnostic foncier ;
- le contrat d'agglomération Bordeaux Métropole 2000-2006
- le PLH approuvé le 14 décembre 2001

- le PLU communautaire adopté le 21 juillet 2006

On notera que le PDU adopté le 18 décembre 1998, puis modifié pour être compatible avec la loi SRU, ne comporte pas de volet foncier.

La CUB doit veiller à la compatibilité de ses opérations foncières et d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissement, remembrement réalisés par des AFU, constructions soumises à autorisation, réserves foncières d'unité foncières de plus de 5 hectares) et de ses documents de programmation dont le PLU, le PLH (en cours de modification) et le PDU, avec le schéma directeur (art. L122-1 et suivants du code de l'urbanisme).

### **1.1 – Les objectifs de la politique communautaire**

Les objectifs communautaires sont notamment déclinés dans le PLU, le PLH et le PDU, il s'agit en particulier de :

- créer les conditions d'accessibilité et d'attractivité du territoire en priorisant l'action urbaine autour des centralités et polarités, par l'instauration d'un réseau de desserte TCSP et de pôles d'échanges, en appuyant la densification des corridors urbains ainsi desservis et en réalisant des équipements communautaires structurants dans le domaine des déplacements.
- favoriser l'accessibilité du foncier dédié à l'habitat et au logement social, prévoir et maîtriser l'habitat et l'urbanisation en renforçant les capacités foncières propices à la densification et à augmentation du poids de la CUB dans le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise, notamment par la production de logements.
- mobiliser le foncier sur les sites de renouvellement urbain et le tissu interstitiel en vue d'atteindre l'objectif d'une consommation foncière économe, tenant compte des risques technologiques et naturels.
- permettre la réalisation du PLH (en cours de révision, élaboration du volet foncier) et du plan d'action pour le logement social (mai 2005) pour reconstituer l'offre de logements démolis (530 par an), rattraper le retard accumulé dans la production de logement social en PLUS et PLAI (objectif PLH : 1450 logements conventionnés par an) à l'échelle de la communauté urbaine et ainsi participer à la diversification territoriale, à la mixité sociale et à la détente des marchés fonciers et immobiliers.
- permettre la transformation des tissus existants, récupérer les friches et ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation (zone 2AU et 1AU environ 1 000 hectares à vocation économique, industrielle et multifonctionnelle et 600 hectares à vocation d'habitat) en fonction d'un maillage du réseau viaire cohérent pour parvenir à l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement nouveau raisonné.

- valoriser et accroître la fluidité de l'offre foncière à vocation économique afin d'attirer les entreprises en développant les équipements et aménagements du territoire, en renforçant le maintien du tissu industriel local et de la vocation industrialo portuaire et en proposant

une meilleure disponibilité de foncier répondant aux exigences des entreprises par la promotion de la qualité des sites d'accueil, promouvoir le commerce et l'artisanat, stimuler l'implantation d'activités tertiaires, en zone urbaine et sur les grands sites d'activité économique et accompagner les mutations économiques au sein de la zone centrale multifonctionnelle.

- accentuer la protection des espaces constituant les maillons des continuités libres entre les zones urbaines et les espaces ruraux, développer les partenariats notamment avec le Conseil Général pour préserver les espaces naturels (ZNIEFF, ZICO, site Natura 2000, Parc des Jalles, etc...).

- faciliter la réalisation de nos équipements de voirie, assainissement, déchets par la mobilisation d'un foncier dédié à la construction des ouvrages (station d'épuration, etc...).

## **1.2. – Les deux principaux modes d'intervention communautaires**

Au quotidien, la direction de l'action foncière (DAF) agit selon deux modes opératoires :

- d'une part, l'action foncière opérationnelle : il s'agit d'acquérir des biens en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt communautaire, à la demande d'une direction de la CUB. La DAF cherche à traiter à l'amiable avec les propriétaires. En cas d'échec, elle a recours à la procédure de DUP ;
- d'autre part, la constitution de réserves foncières, dans une optique de long terme : dans cette perspective, la DAF peut faire usage, depuis l'adoption du P.L.U, d'un droit de préemption urbain et d'un droit de préemption urbain renforcé en zone urbaine (U) et en zone d'urbanisation future (AU). Elle peut utiliser également son droit de préemption dans les 2 ZAD de Pessac et Eysines. En pratique, elle examine chaque année environ 11 000 DIA, qui donnent lieu à l'exercice du droit de préemption urbain environ 200 fois par an, après examen au cas par cas au cours des réunions périodiques du Comité technique d'examen des DIA.

## **1.3. – Les limites du dispositif**

### *a – un manque de lisibilité*

Il est aujourd'hui difficile d'appréhender la dimension foncière des interventions communautaires pour trois séries de raisons :

- . alors que les objectifs de la politique foncière mis en œuvre par la CUB sont dispersés dans de nombreux documents de référence, les règles commandant l'action foncière sont mal définies et suscitent des interrogations et ambiguïtés de la part des partenaires, notamment communaux.
- . les résultats de cette politique ne sont pas identifiables, parce qu'ils sont étroitement imbriqués avec les politiques sectorielles. Ils font partie d'un tout, et ne sont pas mesurés en tant que tel. Les outils disponibles permettent de suivre dans le détail l'évolution des

acquisitions (surface, prix au m<sup>2</sup>), avec une répartition par politique sectorielle. Ils ne permettent pas d'avoir le même suivi pour les cessions foncières : ne sont disponibles que le total des superficies vendues et le prix moyen global au m<sup>2</sup>, sans répartition par politique sectorielle. Il est donc difficile d'avoir une analyse fine de la manière dont est conduite la politique foncière. De plus la valeur des aménagements n'est pas intégrée au prix de revient du foncier cédé.

. le patrimoine foncier inscrit au bilan de l'EPCI l'année de son acquisition - soit aujourd'hui 734 hectares hors ZAC et 2 700 biens immobiliers, - conformément aux prescriptions de l'instruction comptable M 14, ne fait pas l'objet de réévaluation annuelle tenant compte de l'évolution des prix, et se trouve en décalage par rapport à sa valeur vénale.

#### *b – une anticipation insuffisante*

La politique foncière, qui se situe par définition en amont des politiques communautaires, doit être en capacité d'anticiper l'avenir, de manière à mettre sur le marché des terrains moins chers que s'ils avaient été achetés au dernier moment. Le décalage dans le temps entre achat et cession, le fait que lorsque la CUB achète un terrain, elle ne connaît pas nécessairement l'usage qui pourra en être fait, imposent de s'appuyer sur un corpus de règles et une réflexion sur le développement à venir du territoire communautaire.

Or, les modalités de la programmation budgétaire montrent une difficulté à programmer l'activité foncière (évaluation du montant des cessions et acquisitions) sur l'exercice budgétaire.

A fortiori, on constate une difficulté de la politique foncière à anticiper certains effets à moyen terme des politiques communautaires, tels que les externalités positives induites par les opérations d'aménagement, qui font mécaniquement augmenter le prix du foncier.

En ce qui concerne l'action foncière opérationnelle, elle n'anticipe pas sur d'éventuelles difficultés liées aux acquisitions par voie amiable, et a recours trop tardivement à la procédure de DUP.

## **II – LES EVOLUTIONS NECESSAIRES DE LA POLITIQUE FONCIERE**

Pour rendre plus efficace une politique foncière au service des objectifs des politiques communautaires, à la fois lisible et susceptible de mieux anticiper les évolutions à venir, la CUB doit être capable de réguler et d'orienter.

### **2.1. – Mieux connaître la réalité foncière**

Une meilleure connaissance comporte une double dimension :

- analyser chaque année les résultats de l'action foncière communautaire, en se dotant d'un outil de recensement de l'information plus performant, notamment dans le domaine des cessions. La CUB doit produire une analyse chiffrée de la répartition de ses cessions par politique sectorielle en surface et prix moyen au m<sup>2</sup>, compte tenu des aménagements réalisés, de la durée du portage et du prix d'acquisition. Elle doit être capable de produire l'analyse du stock foncier disponible, susceptible d'orienter l'action foncière à venir.

Un travail d'analyse du foncier disponible sera réalisé avec les communes dans les secteurs à enjeux (périmètres à enjeux dans le long terme, secteurs pré-opérationnels dans le moyen terme, secteurs opérationnels dans le court terme), en vue d'identifier les réserves foncières, d'estimer leur capacité constructible résiduelle et de céder, le cas échéant, les emprises non nécessaires à l'action communautaire.

- créer un observatoire foncier (CUB, Conseil général, et autres partenaires), qui permettra d'acquérir une vision globale du foncier, y compris sur les franges du territoire de la CUB. En particulier, il apportera la connaissance des marchés fonciers et immobiliers, susceptible de favoriser le repérage du foncier mutable et d'améliorer le potentiel de réserve foncière. Une démarche de réflexion a été engagée par la CUB avec plusieurs partenaires (Conseil général, Conseil régional, DDE, SYSDAU) en octobre 2005. En juillet 2006, le Conseil général a annoncé sa volonté de constituer un observatoire foncier à l'échelle départementale, en créant un centre de ressources et d'informations territoriales. Le dernier comité de pilotage de novembre 2006 a confirmé le partenariat CUB/Conseil général dans ce dossier, 2 systèmes experts propre à chacun des deux partenaires pouvant être développés à partir d'un centre de ressources commun.

## **2.2. - Préciser les règles d'intervention foncière entre la CUB et les Communes**

En matière foncière, les relations entre la Communauté urbaine et les communes membres sont régies par deux principes :

- la transparence des règles applicables
- la réciprocité des règles applicables

Ces deux principes s'appliquent compte tenu des contraintes juridiques qui s'imposent aux collectivités locales et à leurs établissements publics de coopération.

Ni la CUB, ni les communes membres ne peuvent organiser leur appauvrissement volontaire.

De plus, la communauté urbaine, qui est un établissement public, ne peut pas consentir de cession gratuite à une autre personne publique en dehors du champ de ses compétences propres.

### **2.2.1. – Un partenariat actif avec les communes, formalisé par une convention**

L'intervention communautaire en matière foncière a pour objet de faciliter la réalisation d'équipements et d'aménagements au service de la population. Pour ce faire, les règles applicables aux cessions/acquisitions entre la CUB et les communes doivent être clairement établies et reposer sur un socle consensuel. Elles sont formalisées par la signature de conventions avec chaque commune, qui précisent notamment les modalités du traitement des DIA, les modalités de portage financier par la CUB des préemptions à des fins communales, et les procédures de concertation entre les services

communautaires et communaux dans le cadre de l'application des règles ci-dessous énoncées et de leur interprétation.

### ***a – sur les prix des cessions (hors droit de préemption)***

#### *a1 – la gratuité des cessions courantes qui n'affectent pas la fonctionnalité des biens :*

La cession d'emprises foncières pour la réalisation d'équipements publics est réalisée à titre gratuit, sous réserve que cette cession ne corresponde pas à des parcelles constructibles et qu'elle n'affecte pas la fonctionnalité des biens restants.

Ces cessions gratuites s'accompagnent généralement de travaux connexes, tels que la reconstitution des clôtures, la réalisation des plantations ou les déplacements de compteurs, qui restent à la charge de l'acquéreur :

- c'est le cas général des opérations d'alignement de voirie, d'élargissement de voies, de créations de voies nouvelles, ou de cheminements doux, de travaux d'assainissement (fossés ...).

Dans la mesure où le bien n'a pas de fonctionnalité ou de constructibilité de fait, et que l'optimisation de son usage serait mieux assuré entre les mains de la commune, il est remis gratuitement à la commune qui en assure la gestion, les frais de gestion couvrant en quelques années la valeur foncière du terrain.

- c'est aussi le cas des délaissés d'opérations menées par la CUB qui peuvent ainsi permettre aux communes de créer des espaces de proximité.

- en dehors de ces cas, et par dérogation aux règles de cessions onéreuses figurant au paragraphe a2, les communes peuvent proposer dans le cadre de la concertation une cession gratuite dans l'intérêt conjoint des deux parties, en vue de la réalisation d'une opération particulière.

#### *a2 – Le cas général : cessions à titre onéreux*

La cession de terrains entre la CUB et les communes est encadrée par des règles de droit, qui interdisent la cession gratuite à une autre personne publique pour un objet hors de la compétence de la collectivité.

Le principe retenu est donc la cession à 75% du prix fixé par France Domaine. Ce principe répond à l'objectif de limiter les flux financiers et d'avoir une action modératrice sur l'évolution des prix du foncier de l'agglomération.

La CUB peut faire jouer un droit de priorité à son profit lorsque les communes, après avoir acquis un bien communautaire selon les règles ci-dessus pour un usage public, autorisent la revente moins de 5 ans après. La CUB s'engage également à remettre aux communes les biens communaux qu'elle aurait acquis et qui ne lui seraient plus utiles.

Néanmoins, dans le cas d'une acquisition partielle portant une atteinte importante à la fonctionnalité d'un bien existant, la cession se fera, selon le souhait de la commune, soit sur la base d'une valeur égale à 75% de l'estimation domaniale, y compris le foncier, soit d'un état des lieux, réalisé conjointement par la CUB et la commune, qui servira de base à la prise en charge par la CUB du coût de reconstitution de la fonctionnalité du bien, plafonné à sa valeur vénale, étant précisé que le terrain d'emprise est alors cédé gratuitement

### a3- pollution des sols

La CUB et les communes s'engagent à intégrer l'impact de la pollution éventuelle des sols dans leurs opérations foncières, en fonction de l'usage futur des sols. La charge de la dépollution revient au vendeur. Toutefois, en cas de situation exceptionnelle, c'est-à-dire lorsque le coût de dépollution est supérieur à la valeur vénale du bien, un accord entre le vendeur et l'acquéreur sera recherché pour la prise en charge de la fraction du coût de dépollution supérieure au prix de vente.

Une expertise systématique et l'évaluation du coût financier de la gestion et/ou du traitement de la pollution des sols, seront requis lors des négociations.

### b- sur les échanges de terrains

Dans un souci de partenariat actif, sous réserve de conformité à l'opération d'aménagement foncière considérée, des échanges de biens immobiliers pourraient intervenir entre la CUB et les communes, après évaluation de la valeur vénale respective de ces biens par France Domaine. L'échange pourra donner lieu au versement d'une soulte prenant en compte le différentiel de valeur, calculée sur la base de 75% de l'estimation de France Domaine.

### c - sur l'exercice du droit de préemption

L'exercice du droit de préemption s'effectue soit dans le cadre de projets relevant de la compétence communautaire (cf par exemple le logement social, infra paragraphe 2.2.2.), soit à des fins communales. Dans ce dernier cas, la rétrocession à la commune interviendra, comme c'est le cas aujourd'hui, au vu de la délibération du conseil municipal et dans un délai de 2 ans au prix d'achat du bien (frais inclus, arrêtés à la signature de l'acte). Ce délai est reconductible une fois pour une nouvelle période de 2 ans, à la demande de la commune. En cas d'abandon du projet communal, après la purge du droit de rétrocession le bien sera revendu, et les éventuelles pertes ou bénéfices financiers en résultant resteront à la charge ou au profit des communes.

Un bilan annuel sera envoyé aux communes afin de faire le point sur la réalisation des préemptions sur leur territoire et le calendrier de rétrocession des biens préemptés à des fins communales.



### **2.2.2. – Règles particulières pour la politique de logement social**

- les règles de tarification : une politique de tarification transparente et plus efficace doit valoriser la participation de la communauté aux opérations de logements, notamment pour les ZAC, en modifiant la présentation du bilan, afin de faire apparaître de manière homogène la participation de la CUB (équipements d'intérêt général, logements sociaux) et celle de l'aménageur.

La délibération communautaire du 21 juillet 2006 prévoit qu'en sus de la surcharge foncière qui s'applique dans les secteurs ANRU, les modalités de calcul de l'aide communautaire hors secteur ANRU se fondent sur le prix de revient des opérations de logements locatifs conventionnés (PLUS, PLAI). Le montant de ces subventions ne peut pas se cumuler avec d'autres subventions communautaires relevant de régimes distincts, en particulier d'aides à l'acquisition du foncier.

- l'exercice du droit de préemption : afin d'améliorer la réalisation de logement sociaux, la délégation de l'exercice du droit de préemption aux bailleurs sociaux (organisme désigné par la commune ou à défaut à l'Opac Aquitanis, dans le cadre des servitudes de mixité sociale -SMS-, pour la réalisation de logements conventionnés) sera privilégié.

### **2.2.3. – Règles particulières pour la politique de développement économique**

Une politique de tarification transparente et efficace est nécessaire pour créer les conditions du développement économique : modulation du prix en fonction des emplois, retour en TP des effets structurants, prise compte de contraintes spécifiques (nature de l'activité, état des sols, etc...).

Un dossier spécifique sera présenté par le groupe de travail constitué à cet effet.

### **2.2.4. – Recours à la procédure de DUP**

Un recours plus systématique aux procédures d'utilité publique, y compris à titre conservatoire, permettra de favoriser et de mieux maîtriser les délais de négociation (sous réserve des résultats des études préalables à l'aménagement) et les coûts de réalisation.

### **2.2.5. – Cession aux particuliers**

Lorsqu'il apparaît qu'un élément du patrimoine n'est plus utile ni à la CUB, ni à la commune ni à un opérateur de logement social, il peut être remis sur le marché privé à l'issue d'une large publicité et d'un examen par la commission des acquisitions et des cessions de biens communautaires.

### **2.3. – Mieux réguler les flux budgétaires**

C'est la conséquence logique d'une politique d'action foncière mieux maîtrisée, qui pourra donner lieu à une prévision budgétaire affinée, qu'il s'agisse :

- de programmer les cessions et les acquisitions dans le cadre du foncier opérationnel ;
- de fixer des objectifs volontaristes pour la reconstitution de réserves foncières.

Il conviendra en outre d'utiliser les moyens fiscaux favorables à la politique foncière communautaire.

\*

Dans ces conditions, et si tel est votre avis, il vous est demandé de bien vouloir :

- approuver les orientations de politique foncière de la Communauté urbaine telles qu'elles figurent dans le rapport ci-dessus, et ses annexes

- autoriser Monsieur le Président à signer des conventions avec les communes membres, visant à mettre en œuvre les règles de coopération ci-dessus énoncées.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 juin 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
4 JUILLET 2007**

**PUBLIÉ LE : 4 JUILLET 2007**

**B. LABISTE**