

# 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 Silvère, 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**

**Loi n°95.127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégation du service public - Bilan des acquisitions et cessions réalisées en 2006 - Tableau des cessions immobilières votées en 2006 - Acceptation**

Monsieur HOUDEBERT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les articles L5211-37 et L5211-38 du code général des Collectivités Territoriales (article 11 de la Loi 95-127 du 8 février 1995), prévoient que le bilan des acquisitions et cessions opérées par les établissements publics de coopération intercommunale est 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 et le Conseil de la communauté urbaine se prononce sur lesdits documents chaque année.

Par lettre du 22 mars 1996, Monsieur le Préfet de la Gironde avait adressé à la communauté urbaine de Bordeaux la circulaire ministérielle du 12 février 1996 relative à l'article 11 de la Loi du 8 février 1995, venant apporter des précisions sur son application. C'est ainsi que, pour permettre à l'assemblée délibérante de débattre une fois par an sur la politique foncière, le bilan à établir ne prend pas seulement la forme d'un tableau récapitulatif mais d'une synthèse « permettant de porter une appréciation sur la politique immobilière menée... et au-delà, assurer l'information de la population ».

Compte tenu des précisions de cette circulaire et de l'orientation de la stratégie foncière de notre Etablissement Public, il a été adopté depuis quelques années le principe selon lequel l'acquisition d'immeubles pour le compte de communes n'interviendrait qu'après la signature d'une convention au terme de laquelle ces collectivités s'engagent à s'en porter acquéreur dans un délai de 2 ans, en prévoyant les sommes nécessaires dans leur budget.

Ces textes s'appliquent également aux sociétés d'économie mixte locales, ainsi qu'aux communes de plus de 2 000 habitants et aux Départements, Régions et Etablissements Publics rattachés.

La circulaire du 12 février 1996 précise que le tableau récapitulatif des cessions immobilières annexé au compte administratif, ainsi d'ailleurs que le bilan annuel, peuvent prendre en compte des biens dont la date de référence est celle de l'échange du consentement sur la chose et sur le prix, à savoir la date du sous-seing.

Toutefois, comme pour les années précédentes, notre Etablissement Public a choisi de retenir la date de signature de l'acte pour l'ensemble des acquisitions et cessions réalisées, baux emphytéotiques et servitudes, et la date de la délibération par le Conseil de Communauté pour les cessions immobilières, ceci afin de procurer une plus grande lisibilité.

C'est la raison pour laquelle le montant tant des acquisitions que des cessions figurant dans le présent rapport est supérieur à celui figurant dans le compte administratif.

## **Acquisitions**

Selon ces critères, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine en 2006 toutes compétences confondues s'élèvent à 294 dont 23 expropriations, représentant un total de 502.317 m<sup>2</sup> pour un montant total de 27.225.863 € auquel s'ajoutent des charges de travaux d'un montant de 1.936.299,30 € soit un total général de 29.162.162,30 €.

Ce montant est en légère baisse par rapport à 2005 où le total général des acquisitions était de 33.361.491 € pour une superficie de 738.907 m<sup>2</sup>, année de forte hausse par rapport à 2004 (18.936.467 € pour 638.605 m<sup>2</sup>).

Pour l'année 2006, le prix moyen des acquisitions à titre onéreux s'élève ainsi à 58,60 € le m<sup>2</sup>, pour 57,07 € le m<sup>2</sup> en 2005 et 41,85 € le m<sup>2</sup> en 2004.

Les acquisitions à titre gratuit, au nombre de 193 représentent une surface de 235.502 m<sup>2</sup> pour une valeur vénale de 1.031.590 € à laquelle s'ajoutent des travaux divers réalisés par la communauté urbaine (réfection de clôture, etc.) pour un montant total de 409.596,95 €.

Le nombre total de dossiers d'acquisitions est en augmentation par rapport à l'année précédente puisque l'on compte 487 actes signés en 2006 contre 378 pour l'année 2005 et 434 pour l'année 2004.

Au niveau des actes signés par commune, Mérignac vient en première position avec 68 acquisitions puis Pessac (67), Bordeaux (37), Eysines (33), Villenave d'Ornon (32) et Lormont et Saint Médard en Jalles (22).

Il est à souligner que, s'agissant du nombre d'actes signés en 2006, la commune de Mérignac vient en tête consécutivement à la phase 2 du tramway (32 actes) et la commune de Pessac se place en deuxième position compte tenu d'acquisitions relatives aux alignements de voiries (48 actes).

## **Produits exceptionnels**

Pour l'exercice 2006, 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 noter une baisse du montant des produits exceptionnels issus des cessions d'actifs. Les titres de recette émis représentent en effet 22.569.871 € (dont 5.505.892 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC).

En 2005, le montant des cessions réalisées s'élevait à 24.209.293,54 € (dont 6.024.23632 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC).

## Tableau comparatif des Transactions Immobilières – Actes Signés

### Acquisitions foncières

<b>2004</b>	<b>Nombre de dossiers</b>	<b>Surface acquise</b>	<b>Montant</b>	<b>Montant des charges</b>	<b>Px/m<sup>2</sup> HC</b>
Acquisitions à titre gratuit	185	192 338	196 266,56	968 564,56	/
Acquisitions à titre onéreux	250	387 247,02	16 207 215,94	844 502,99	41,85
Expropriations	36	74 144	2 822 658	/	/

<b>2005</b>	<b>Nombre de dossiers</b>	<b>Surface acquise</b>	<b>Montant</b>	<b>Montant des charges</b>	<b>Px/m<sup>2</sup> HC</b>
Acquisitions à titre gratuit	129	110 665	1,00	262 545,85	/
Acquisitions à titre onéreux	247	488 448	27 878 179,11	1 829 336,27	57,07
Expropriations	38	247 070	5 583 312,80	/	/

<b>2006</b>	<b>Nombre de dossiers</b>	<b>Surface acquise</b>	<b>Montant</b>	<b>Montant des charges</b>	<b>Px/m<sup>2</sup> HC</b>
Acquisitions à titre gratuit	193	235 535	1 031 590	409 596,95	/
Acquisitions à titre onéreux	294	389 698	22 836 766	1 936 299	58,6
Expropriations	23	112 618	4 389 096	/	/

**Tableau des cessions immobilières  
(Délibérations 2005 / 2006)  
Annexe 1**

Le tableau récapitulatif figurant en annexe fait apparaître pour chaque cession le coût historique de l'acquisition d'origine à comparer avec le prix de vente négocié.

2005	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m <sup>2</sup>
	64	166 753 m <sup>2</sup>	10 574 027 €	63,41

2006	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m <sup>2</sup>
	74	149 828 m <sup>2</sup>	12 880 479 €	85,97

**CREDITS D'ACQUISITION VOTES ET CONSOMMES EN 2006**

**CRB : A 430**

**Section : INVESTISSEMENT**

Chapitre	Fonction	Article	CRB	Programme	Libellé	Budget voté en 2006	Mandaté	Taux de réalisation	
21	824	2111	A430	HAA	Acq. Terrains nus P/action foncière	7.182.370,08	4.911.490,08	68,38%	
		2112	A430	HAA	Acq. Terrains de voirie	655.338,88	464.593,44	70,89%	
		2115	A430	HAA	Acqu. Immeubles bâtis p/action foncière	10.713.798,25	7.861.958,40	73,38%	
		2138	A430	HAA	Autres acquisitions (+ terrains bâtis)	59.455,23	1.639,57	2,76%	
						<b>Crédits acquisitions foncières</b>	<b>18.610.962,44</b>	<b>13.239.681,49</b>	<b>71,14%</b>
			A430	HAC	Terrains nus	1.588.301,00	555.131,77	34,95%	
			A430	HAC	Autres acq. Immeubles préopérationnels	2.084.860,00	968.805,36	46,47%	
						<b>Crédits pré-opérationnels</b>	<b>3.673.161,00</b>	<b>1.523.937,13</b>	<b>41,49%</b>
<b>Total chapitre : Immobilisations corporelles</b>						<b>22.284.123,44</b>	<b>14.763.618,62</b>	<b>66,25%</b>	

## CREDITS DE DEMOLITION VOTES ET CONSOMMES EN 2006

### CRB : A410 Dt Gestion Patrimoniale

#### Section : INVESTISSEMENT – Dépenses

Chapitre	Fonction	Article	CRB	Programme	Libellé	Budget voté en 2006	Mandaté	Taux de réalisation
21	824	2111	A410	HAB	Démolitions et Amgt. Après acq./actfonc.	315.763,44	216.769,04	68,65%
		2115	A410	HAB	Démolitions terrains bâtis	261.722,61	28.044,02	10,72%
		2138	A410	HAB	Démolitions Autres acquisitions	404.770,53	123.097,84	30,41%
<b>TOTAL CREDITS DEMOLITION</b>						<b>982.256,58</b>	<b>367.910,90</b>	<b>37,46%</b>

Il est à noter que 103 démolitions ont été effectuées en 2006 dont 39 pour le Tramway et 13 pour les ZAC Ravezies à Bordeaux et ZAC Mairie Pont Rouge à Cenon.

#### SYNTHESE :

Devant la pression foncière qui s'exerce dans notre agglomération comme dans l'ensemble du territoire national, la Communauté urbaine de Bordeaux a choisi l'élaboration d'une politique foncière volontariste, comme préalable indispensable à toute intervention en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'habitat, de développement économique, de voirie et d'équipements publics.

Au plan général, la question de la maîtrise foncière est d'autant plus d'actualité que la pression foncière qui s'exerce aux franges des grandes agglomérations est en passe de gagner tous les espaces périurbains.

C'est pourquoi la communauté urbaine de Bordeaux a choisi d'assurer en maîtrise d'ouvrage directe les opérations foncières en s'engageant sur la maîtrise de l'étalement, le développement de l'offre foncière à vocation économique et la reconquête des friches urbaines.

Enfin, le choix communautaire d'un volet foncier transversal plutôt qu'indépendant s'inscrit dans la logique d'une démarche intégrée et globale.

C'est ainsi qu'en 2006, les objectifs prioritaires et stratégiques se classent en fonction des budgets d'acquisitions foncières, comme suit :

Objectifs prioritaires		Objectifs stratégiques	
Transports en commun	4.759.573 €	Voirie/assainissement	4.453.245 €
Logement	3.669.500 €	Réserves foncières	1.150.021 €
Action Economique/M.I.N	3.531.341 €	Opérations d'urbanisme	4.386.343 €
		ZAC	2.595.161 €

De la politique amorcée ces dernières années par la direction de l'action foncière en matière de cessions résulte une hausse constante des ventes de biens communautaires en direction des OPHLM, des opérateurs privés, des communes ou des particuliers, dans un souci de gestion et de valorisation du patrimoine communautaire.

Il peut être noté, à cet égard, que la Communauté Urbaine de Bordeaux a poursuivi en 2006 son effort en faveur du logement social dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil de Communauté du 14 décembre 2001 même si l'on constate, à budget constant d'acquisitions foncières à vocation logement, une diminution des superficies cédées aux bailleurs sociaux.

Les cessions réalisées en 2006 à destination des sociétés et offices d'HLM représentent ainsi un montant de recettes de 2.591.093 € pour 34.418 m<sup>2</sup> (57.357 m<sup>2</sup> cédés aux OPHLM en 2005 pour 4,6 M€) : AQUITANIS (6 ventes) - DOMOFRANCE (3) – GIRONDE HABITAT (2) - LA MAISON GIRONDINE (1) – CLAIRSIENNE (1) – HABITATION ECONOMIQUE (1) :

➤ BASSENS :	1.915 m <sup>2</sup>	gratuit (voie)
➤ BEGLES :	10.330 m <sup>2</sup>	731.525 €
➤ BORDEAUX :	3.547 m <sup>2</sup>	1.397.056 €
➤ LE BOUSCAT :	2.894 m <sup>2</sup>	gratuit (voie)
➤ LORMONT :	5.413 m <sup>2</sup>	23.330 €
➤ PESSAC :	125 m <sup>2</sup>	9.393 €
➤ ST LOUIS DE MONTFERRAND :	2.755 m <sup>2</sup>	6.405 €
➤ ST MEDARD EN JALLES :	5.873 m <sup>2</sup>	129.768 €
➤ LE TAILLAN :	1.566 m <sup>2</sup>	293.616 €

L'ensemble de ces données montre que la communauté urbaine poursuit ses efforts particulièrement en matière d'aménagement et d'urbanisme (plus de 6,8M€), de logement et de maîtrise foncière (plus de 4,8M€) et de transport (plus de 4,7M€) visant à la mise en œuvre de zones d'aménagement concerté et de développement du territoire

communautaire par l'articulation harmonieuse des politiques d'habitat, d'urbanisme, d'environnement et de transport.

A ce titre, l'action foncière préalable au développement de notre agglomération revêt une importance stratégique justifiant un effort financier significatif dans le cadre d'une stratégie foncière plus offensive à mettre en œuvre compte tenu des enjeux liés notamment au logement et au développement économique.

Il vous est proposé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre acte des divers éléments contenus dans le présent rapport.

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,  
par délégation,  
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
4 JUILLET 2007**

**PUBLIÉ LE : 4 JUILLET 2007**

M. HENRI HOUDEBERT