

*Annexe 1 :
Bilan thématique des acquisitions/cessions
(principales affectations) période 2003/2006*

Année	THEMES	Acquisitions (dépenses)		Cessions (recettes (actes signés))	
		Superficie/m ²	Coût/€	Superficie/m ²	Coût/€
2 003	Transports en commun	5 130	1 108 760,88	221 955	9 161 719,44
	Opérations d'urbanisme	31 496	3 716 951,39		
	Actions Economique	5 998	319 931,48		
	Réserves foncières	44 335	2 451 465,15		
	Logement	4 602	1 106 899,54		
	ZAC	28 100	4 020 980,72		
	Services communautaires (plateaux de la Tour 2 000)	11 800	2 064 094,01		
	Voirie	54 534	3 195 568,94		
	TOTAL exercice*	307 175	20 228 045,84		
2 004	Transports en commun	38 016	4 665 221,00	545 066	12 984 124,33
	Opérations d'urbanisme	30 786	2 378 136,78		
	Actions Economique/MIN	19 073	2 133 240		
	Réserves foncières	125 610	1 289 131		
	Logement	5 390	222 015,00		
	ZAC	51 891	3 211 665,51		
	Voirie	173 881	2 746 554,53		
		TOTAL exercice*	833 883		
2 005	Transports en commun	45 052	9 490 466,80	356 972	21 740 958
	Opérations d'urbanisme	17 808	5 333 660,00		
	Actions Economique	375 163	3 674 112,03		
	Réserves foncières	25 497	3 523 313,00		
	Logement	51 025	3 497 717,34		
	ZAC	43 458	3 305 931,10		
	Voirie/assainissement	61 436	4 191 623,00		
		TOTAL exercice*	681 574		
2 006	Transports en commun	47 658	4 759 573	299 586	11 859 242
	Opérations d'urbanisme	14 350	4 386 343		
	Actions Economique	39 061	3 681 341		
	Réserves foncières	158 889	1 117 961		
	Logement	21 220	3 669 500		
	ZAC	24 681	2 595 161		
	Voirie/assainissement	107 022	4 453 245		
		TOTAL exercice*	703 418		

* N'apparaissent pas dans la nomenclature les acquisitions dont le montant est peu significatif

Annexe 2
Modalités d'interventions foncières de la CUB

Afin d'améliorer l'action foncière communautaire, il convient de faire évoluer les modalités d'interventions foncières de la CUB, dans un souci de clarification et de simplification de nos procédés pour créer les conditions de réalisation des priorités communautaires.

A ce titre, l'évolution des pratiques doit s'appliquer aux relations Communauté/Communes ainsi qu'à celle de notre établissement avec l'ensemble des acteurs fonciers locaux (particuliers, opérateurs privés, autres collectivités).

Les principes présidant à cette évolution sont à la fois la transparence et l'application de règles identiques à l'ensemble du territoire et aux administrés.

• Modalités relatives aux avant-contrats

Dans les avant-contrats auxquels la CUB peut être partie, qu'il s'agisse de cession ou d'acquisition, la communauté se réserve le droit de qualifier et d'étendre la liste des éléments essentiels du contrat, en stipulant les autres obligations préalables à la formation de la vente (exemple : autorisation administrative, signature de l'acte authentique, usage des terrains, etc.). Conformément aux dispositions du code civil (notamment articles L1610 et L1184) ces avant-contrats intégreront les clauses résolutoires et/ou clauses suspensives qui s'imposeront à l'aune du projet considéré et seront annexées aux délibérations du conseil communautaire, approuvant le principe et les modalités de l'acquisition ou de la cession considérée.

Spécificité des avant-contrats génériques auxquels la CUB peut être partie et soumis à la réglementation de l'urbanisme commercial :

La création ou l'extension de commerce de détail dont les installations de distribution de combustibles et de carburants, les immeubles abritant des établissements hôteliers, les grandes surfaces commerciales, les centres commerciaux (conformément aux dispositions des articles L 752 -1 et suivant du code de commerce) peuvent être subordonnées à l'obtention de deux autorisations distinctes : le permis de construire et d'aménager (code de l'urbanisme), l'autorisation d'exploitation commerciale (code de commerce).

L'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est nécessaire à partir d'un certain seuil de surface et doit être obtenue préalablement à l'autorisation d'urbanisme et avant la réalisation du projet.

Dans ce contexte, une première délibération approuvant le principe de l'opération pourrait servir de base à l'élaboration d'un avant contrat générique.

Cet avant contrat permettrait à la CUB, propriétaire du terrain concerné, de :

- donner son accord à l'acquéreur potentiel, demandeur d'une AEC, tant que le transfert de propriété n'a pas été conclu,*
- de stipuler les engagements précis du demandeur dans le cadre du dépôt de dossier auprès de la CDEC,*
- de prévoir l'autorisation expresse de la communauté afin que le demandeur puisse mener à bien les études préalables nécessaires à une présentation d'ensemble de son projet,*
- de viser l'ensemble des pièces nécessaires à la procédure.*

Cet avant contrat sera annexé à la deuxième délibération approuvant la qualité des projets, le principe et les modalités de la cession dont l'autorisation donnée au président de signer l'acte authentique réitérant ladite cession.

*A compter de cette délibération l'avant contrat devient une vente sous conditions, les parties devant se conformer à leurs obligations réciproques.
Dès lors, l'acquéreur est dûment titré en vue de l'instruction de son AEC.*

- **Modalités de cession.**

a) principe général de cession :

Aujourd'hui, les Communes sont amenées à céder gratuitement certains biens afin de faciliter l'exercice des compétences de la Communauté. La gratuité ne peut cependant pas s'appliquer réciproquement au bénéfice des Communes, dans la mesure où la Communauté est contrainte par le principe de spécialité qui fait obstacle à toute cession à titre gratuit dans un champ de compétence en dehors du sien.

Force est de constater que cette règle conduit au maintien non justifié de biens dans le patrimoine communautaire, tout en favorisant le recours à des dispositifs tels que la mise à disposition qui introduisent des ambiguïtés dans les responsabilités de chacun.

Aussi apparaît-il nécessaire de faire évoluer et clarifier les pratiques dans le sens de la réciprocité afin de favoriser la cession effective des biens et réduire les situations ambiguës aux strictes situations temporaires.

Il est donc proposé d'instaurer une règle générale de cession à titre onéreux des biens entre la Communauté et les Communes sur la base d'une valeur égale à 75 % de l'estimation de France Domaine. Cette disposition devrait aussi contribuer à constituer un référentiel pour ces derniers et participer à la stabilisation ou à la diminution des valeurs foncières.

Ce principe général pourrait être décliné ainsi qu'il est stipulé dans le rapport général (cf § 2.2)

N.B : Le régime des biens du SDIS continuera à relever de conventions particulières.

b) Les modalités de remise sur le marché des biens communautaires

Afin de favoriser d'une part, une gestion active de notre patrimoine et, d'autre part, une accélération dans la production de logements conventionnés, les biens communautaires sur lesquels la CUB n'a plus de projets seront remis sur le marché, au vu d'un recensement de l'ensemble des biens communautaires disponibles. Les règles instaurées au § 2.2.2. du rapport général se rapportant au logement social - et plus particulièrement à la règle de non cumul avec d'autres subventions communautaires relevant de régimes distincts, notamment d'aides à l'acquisition du foncier - induisent naturellement le retrait des délibérations 93/447 du Conseil de communauté du 25 juin 1993 et 97/978 du 31 octobre 1997.

Par ailleurs, une démarche active de recensement des biens communautaires bâtis et non bâtis « disponibles » devra être poursuivie. S'ils ne peuvent pas être valorisés via des projets communautaires, ces biens seront remis sur le marché. A contrario, la Communauté se montrera particulièrement vigilante, sur le maintien dans son patrimoine de biens qui pourront faciliter la réalisation de projets d'envergure y compris dans le long terme (pôle Saint Jean, TCSP...).

La procédure sera la suivante :

La commune sur laquelle se situe le bien est informée et sollicitée sur son intention quant à la destination de ce bien.

Si elle envisage un usage public, le bien lui sera cédé sur la base d'une valeur égale à 75 % de l'estimation domaniale. Si à l'expiration d'un délai de 5 ans, le bien ne recevait pas l'usage prévu, la Communauté Urbaine fera jouer son droit de retour dans les mêmes conditions.

Si la Commune n'est pas directement intéressée, la Communauté élaborera un programme, en concertation avec la commune en prenant en compte le cas échéant le souhait de remembrement. La Communauté procédera ensuite à un avis d'information public de mise en vente des biens. La cession des biens sera réalisée au bénéfice du mieux disant au minimum de l'estimation de France Domaine, après réunion de la commission chargée des acquisitions et des cessions des biens communautaires.

- **les modalités d'acquisition.**

a) Conventions cadres Communauté Urbaine / Communes membres :

Une convention cadre en matière d'intervention foncière est conclue entre chaque commune et la Communauté.

Ce contrat particulier s'inscrit dans la logique des contrats territoriaux et les préfigure ; il détaille les obligations des parties.

b) exercice du droit de préemption

- modalités d'exercice du droit de préemption pour la réalisation de logements conventionnés :

Ainsi, il est proposé que la Communauté Urbaine, conformément aux engagements qu'elle a pris, au titre de la réalisation de logements conventionnés, préempte à des fins communautaires les biens immobiliers concernés par des servitudes de mixité sociale.

Dans ce cas là, la Commune sera sollicitée pour déterminer l'organisme auprès duquel elle souhaite que soit délégué le droit de préemption, par arrêté s'il s'agit d'un OPAC, après conclusion d'une convention publique d'aménagement s'il s'agit d'un autre organisme. Par précaution et afin de prendre en compte les délais, la Communauté pourra engager la procédure de préemption à titre conservatoire le temps que les différentes négociations aboutissent ou que la Commission des Cessions et des Acquisitions (cf. point 4 ci-après) saisie en cas de désaccord sur la préemption, se prononce.

De manière générale, la communauté n'ayant pas vocation à maintenir dans son patrimoine des biens à vocation de logement social et afin de faciliter leur réalisation rapide, elle confiera par défaut à l'O.P.A.C. Aquitanis l'exercice du DPU pour la réalisation de logements sociaux.

- En dehors du champ particulier du logement, les modalités classiques de préemption pourraient être confortées et précisées :

Dans les cas de préemption à des fins communales, c'est-à-dire dont la motivation est étrangère aux compétences de l'Etablissement Communautaire, la rétrocession à la Commune interviendra comme c'est le cas aujourd'hui dans les 2 ans sur la base du prix de revient, étant ici précisé que le dit prix de revient s'entend du prix d'achat y compris des frais d'éviction, des frais d'entretien et de gestion, des frais de procédure, des frais de notaire, des frais financiers (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.

Un bilan annuel des préemptions 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.

En cas d'abandon du projet communal, la CUB pourra accepter de déroger à la règle de rétrocession en procédant à une vente sur le marché immobilier après avoir purgé le droit de reprise arrêté conventionnellement ; les éventuelles pertes ou bénéfices financiers en résultant resteront à la charge ou au bénéfice des communes.

b) privilégier les procédures de DUP.

Les procédures de déclaration d'utilité publique seront le plus largement possible sollicitées afin :

- d'une part, de favoriser les conditions de négociations à l'amiable et d'en maîtriser la durée.
- d'autre part, d'éviter des cas de surenchère lorsque les projets parviennent en phase opérationnelle et impliquent une libération immédiate des emprises.

Cependant, dans les secteurs pré opérationnels et opérationnels, le recours à cette procédure prendra en considération le résultat d'études foncières préalables, notamment dans le domaine des risques environnementaux afin de renforcer l'efficacité pour la CUB de cette prérogative de puissance publique indispensable pour maîtriser le foncier dans les délais opérationnels et prévoir le coût financier réel de maîtrise d'immeubles conforme à l'usage auquel on les destine.

Le droit de priorité prévu par la loi ENL du 13/07/06 pourra être utilisé dans le cas de vente du domaine privé de l'Etat, notamment dans les zones mutables identifiées incluant des propriétés de l'Etat dont la Communauté envisage l'acquisition pour réaliser des opérations telles que par exemple la requalification de friches ferroviaires urbaines et la requalification des quais.

c) modalités d'acquisition amiable

Dans le cas de négociations amiables, la formation du prix tiendra compte de l'ensemble des contraintes grevant la parcelle (état des sols, pollution, présence de réseaux, etc.). La déduction de l'impact de ces contraintes sur le prix d'acquisition et leur affichage systématique lors de la saisine de France Domaine, favorisera l'émergence de références de prix dans les secteurs concernés par l'intervention foncière communautaire.

L'administration continuera à acquérir au niveau de l'estimation domaniale, les biens dégagés de toute pollution.

Lorsque les négociations ne permettront pas d'aboutir à ce niveau et qu'il existera manifestement des délais impératifs de réalisation de la transaction, toute acquisition d'un montant supérieur à 10% de l'estimation domaniale sera examinée par la Commission chargée des Cessions et Acquisitions des biens communautaires avant passage devant les instances communautaires au prix réel du bien.

- **Les modalités de gestion.**

Ces nouvelles modalités doivent permettre de mettre à jour des principes gouvernant l'octroi de titres sur les biens communautaires. Dans des cas trop nombreux, en dépit d'une occupation précaire, la Communauté s'est vue contrainte, en dehors de toute obligation légale, de prendre à sa charge des frais de déménagement et de subir les conséquences du retard dans la réalisation de certaines opérations en raison de la réticence des occupants. Aussi, il est nécessaire de bien préciser les termes de cette occupation.

Occupation du domaine privé :

Dans la mesure où la Communauté n'a pas vocation à garder des biens s'ils n'ont pas d'intérêt pour un projet futur, l'occupation d'un bien communautaire ne pourra s'effectuer qu'à titre temporaire en attendant la réalisation dudit projet. Dans ces cas, la mise à disposition du bien précaire et révocable, se fera moyennant le versement d'un montant correspondant à la moitié de sa valeur locative déterminée à partir du prix d'acquisition du bien et de celui pratiqué sur le marché.

Un abattement supplémentaire de 75% la première année, puis de 50% la 2ème année pourrait être envisagé en cas de réalisation de travaux d'aménagement qui en aucun cas ne seront indemnisés par la Communauté Urbaine.

Occupation du domaine public.

Les autorisations d'occupation temporaire ne seront conférées que dans un cadre précaire et révocable à l'exclusion de la délivrance de droits réels et en prenant en compte les évolutions offertes par le nouveau Code des Propriétés Publiques qui indique la valorisation de ces AOT en fonction de l'intérêt qu'en tire le bénéficiaire.

Ces conventions d'occupation limitées à une durée de 3 ans, ne pourront pas être reconduites tacitement.

Préconisations d'action foncière en faveur des priorités communautaires : phase d'anticipation (long terme)				
Phase dans laquelle s'inscrivent les objectifs de programmation				
Préconisations communes	Déplacements	Développement urbain	Développement économique	Environnement
<p>Anticiper les conséquences foncières des grands réseaux de transport et grands projets structurants et de l'attractivité économique du territoire. Prévoir les outils d'interventions foncières dont les outils d'aménagements tels que les servitudes de gel, ZAC, les périmètres d'études.</p> <p>Définition des périmètres à enjeux : analyse foncière du territoire, Détermination avec les communes des zones à ouvrir à l'urbanisation et des enjeux communaux et communautaires. Anticipation des conflits d'usages.</p> <p>Veille foncière d'anticipation : constitution de réserves foncières via politique d'acquisition prospective complée aux précautions pour pallier les éventuels effets spéculatifs ou tout risque de compromettre le projet futur, ou dans le cas de mutation d'une situation foncière stratégique.</p> <p>Création d'un observatoire foncier: observation permanente, repérage du foncier mutable, amélioration potentiel de réserve foncière, analyse des marchés fonciers et immobiliers. Exploitation des données via système expert : interventionnisme foncier en adéquation avec enjeux des politiques communautaires. Consulter des outils de suivi.</p> <p>Conventionnement avec les grands propriétaires foncier afin d'identifier, de préparer la maîtrise foncière dans les périmètres à enjeux, les emprises intéressant la CUB.</p> <p>Gestion des espaces maîtrisés (action de remise en état préalable dépollution, conservation des éléments patrimoniaux) en vue de leur réaffectation.</p> <p>Définitions des outils d'interventions foncières dont les outils d'aménagements tels que les servitudes de gel, les servitudes de mixité sociale, les emplacements réservés, ZAC, ZAD, etc.</p> <p>Préparation des partenariats. Associer les communes à ces préconisations.</p>	<p>Analyse de l'effet levier des grands réseaux de transports sur les sites de stationnements, les liaisons train-tram, plate-formes multimodales.</p>	<p>Articulation et adaptation des différents documents de planification (mise en conformité du PLU / au PLH) PLH : formaliser politiques locales de l'habitat dans toutes ses composantes.</p> <p>Recensement des potentialités foncières croisé avec les besoins fonciers (fondés sur études préalables notamment démographiques et d'emplois)</p> <p>Partenariats : définition avec les communes des sites d'interventions prioritaires dans le parc ancien, parc local et social, le marché de l'immobilier et les enjeux fonciers. Identifier les sites d'intervention publique pour dynamiser l'offre.</p> <p>Conventions d'intervention foncières</p> <p>Veille foncière d'anticipation sur les périmètres à enjeux identifiés en faveur du développement urbain et de logement (concentration communes)</p>	<p>Observer l'attractivité du territoire : identifier le foncier à aménager tableaux de bords et suivi de concertation avec les partenaires associés.</p> <p>- analyser le marché de l'immobilier d'entreprise (neuf, restructuré, dégradé) : bureaux, locaux d'activités, locaux mixtes, entrepôts, atelières : stocks vacants, disponibilités en chantier, commercialisation, libération des sites.</p> <p>- analyser les valeurs des transactions (locatives, achats) - sectorisation géographique : - analyser les transferts d'établissements, suivi de l'emploi salarié.</p> <p>Veille foncière d'anticipation sur les périmètres à enjeux identifiés notamment sur les grands tènements.</p>	<p>Anticipation des partenariats avec le Conseil Général, la SAFER.</p>

Préconisations d'action foncière en faveur des priorités communautaires : phase d'impulsion (moyen terme)				
Phase pré – opérationnelle sur des secteurs déterminés de dimension plus réduite, inclus ou pas dans les périmètres à enjeux précisés et pour lesquels la CUB a décidé de mettre en œuvre des procédures opérationnelles : préparation de la phase opérationnelle.				
Préconisations communes	Déplacements	Développement urbain	Développement économique	Environnement
<p>Conduite d'études préalables d'aménagement intégrant une analyse foncière, (études interne ou en partenariat A.Urba etc.) permettant de préciser les périmètres opérationnels et d'évaluer les conditions de faisabilité, connaissance des coûts globaux des projets urbains.</p> <p>Utilisation des données des observatoires.</p> <p>Exemple champs d'études préalables :</p> <ul style="list-style-type: none"> -décryptage stock et flux des transactions (DIA, CU) identification des acteurs, dimension du foncier, des surfaces échangées, type de portage, analyse des prix pratiqués. -réglementation applicables, étude urbaines réalisées sur ce site (pression fiscale, contraintes environnementales, analyse du foncier recyclé/au gisement, réseaux de transports, analyse du fonctionnement urbain. - indicateurs des marchés immobiliers et perspectives d'évolutions, jeu des acteurs locaux. -impact des taxations du foncier dans les secteurs pré – opérationnels. <p>Tableaux, cartographies des échanges fonciers donneront la mesure du flux entre les catégories d'usages constatés ou souhaités.</p> <p>Veille active (prospection active) et surveillance de ces territoires, nouer les partenariats utiles (ex : RFP n°5 droite lieu d'études préalables cofinancés par la CUB) couplé avec les procédures de DUP (pour favoriser les conditions de négociations et éviter les surenchères), ZAC, etc</p> <p>Valorisation du patrimoine CUB : s'interroger sur le devenir des sites non utilisés ou mal utilisés dans le cadre d'une politique de cession efficiente.</p> <p>Gestion des espaces maîtrisés (action de remise en état préalable dépollution.</p> <p>Conservation des éléments patrimoniaux) en vue de leur réaffectation.</p> <p>Mise en œuvre des partenariats associer les communes à ces préconisations.</p> <p>Définition des outils d'interventions foncières (cf. supra).</p>		<p>Etudes sur les 150 sites d'intervention future du PLU</p> <p>Partenariat : définition avec les communes des sites d'interventions prioritaires dans le parc ancien, parc locatif social, le marché de l'immobilier et les enjeux fonciers.</p> <p>Identifier les sites d'intervention publique pour dynamiser l'offre</p> <p>Veille active et partenariats bailleurs sociaux, grands propriétaires fonciers, aménageurs professionnels de l'immobilier.</p> <p>Délégation exercice droit préemption bailleurs sociaux dans des ces secteurs pré – opérationnels.</p> <p>Conventions d'intervention foncières, charte avec les bailleurs et les promoteurs. (convention d'objectif CUB bailleurs, CUCS)</p> <p>favoriser la remise sur le marché des logements vacants.</p> <p>Prévenir les difficultés des copropriétés fragilisées</p> <p>Contribuer à la mise en œuvre du droit au logement.</p> <p>Accompagner les autres opérations répondant aux objectifs du PLH</p>	<p>Veille active et partenariats : entrepreneurs, acteurs économiques, grands propriétaires fonciers, etc.</p>	<p>Veille active et partenariats CG, communes</p>

Préconisations d'action foncière en faveur des priorités communautaires : phase de réalisation (court terme)				
Phase opérationnelle sur des secteurs identifiés bénéficiant de crédits spécifiques. Sur ces secteurs, la CLB est susceptible d'engager la maîtrise foncière totale de ces sites, si elle le décide, ou toute intervention foncière lui permettant d'atteindre ses objectifs prioritaires.				
Préconisations communes	Déplacements	Développement urbain	Développement économique	Environnement
<p>Gestion efficiente des outils d'interventions foncières : (liste non exhaustive)</p> <ul style="list-style-type: none"> - outils juridiques de droit commun concourant à la maîtrise foncière - outils juridiques prérogatives de puissance publique : expropriation, droit de priorité, exercice du droit de préemption, mise en demeure d'acquiescer (corollaire des outils d'aménagements tels que les servitudes de gel, les servitudes de mixité sociale, les emplacements réservés, etc.) - outils d'intervention foncière ayant une action sur les droits réels : les baux (bail à construction, baux de gestion, conventions de mise à disposition, conventions précataires et baux transitoires, etc.) - outils d'intervention alternatifs : les AFU (de rattachement), les contrats de partenariats publics privés, etc. - les outils financiers : l'emprunt, la garantie d'emprunt, le paiement en datton, etc. <p>Actualisation et approfondissement des analyses et résultats d'études préalables, ajustements des programmes et outils d'intervention retenus : évaluer les taux d'exécution des préconisations.</p> <p>Démarche active de recensement des biens communautaires bâtis et non bâtis « disponibles » : l'analyse du foncier disponible dans les secteurs opérationnels territoriaux de concrétisation des priorités communautaires précitées, permettront d'identifier les réserves foncières actuelles, telles qu'inscrites dans les documents de planification spatiale, et d'estimer leur capacité constructible résiduelle (observer comment se réalise les projets communautaires initiés par rapport au patrimoine déjà maîtrisé ; s'ils se développent sur le court sur le disponible communautaire déjà maîtrisé, il conviendra de rechercher et situer les nouveaux besoins de réserve foncière et nouer le cas échéant les partenariats concourants à leur maîtrise foncière).</p> <p>Gestion des espaces maîtrisés (action de remise en état préalable, dépollution, conservation des éléments patrimoniaux) en vue de leur requalification est préconisée. Remise sur le marché des biens ne pouvant être valorisés via la réalisation des projets communautaires. Retour opérationnel du foncier utilisé.</p> <p>Mise en réseau des informations foncières</p>	<p>Maintien dans le patrimoine de biens qui concourent à la réalisation des projets communautaires y compris sur le long et le moyen terme (pôle Saint Jean, TCSP).</p>	<p>En matière de ZAC, il est proposé de modifier la présentation du bilan afin de faire apparaître de manière homogène d'une part la participation de la communauté urbaine (équipement d'intérêt général, logements sociaux) et d'autre part celle de l'aménageur</p> <p>Identifier les sites d'intervention publique pour dynamiser l'offre.</p> <p>Ajuster les objectifs et les actions.</p> <p>Utiliser les baux à constructions, baux emphytéotiques pour les mises à disposition d'espace foncier pour réaliser logements sociaux (renouvellement urbain).</p> <p>Repérer et qualifier la demande non satisfaite dans le logement privé</p> <p>Définition de nouveaux produits de logement.</p>		

Annexe 4
OBSERVATOIRE FONCIER

Dans le but de renforcer ses moyens d'action sur le foncier, la Communauté Urbaine de Bordeaux a engagé en octobre 2005 une démarche partenariale de réflexion sur la création d'un observatoire foncier avec le Conseil Général, le Conseil Régional, la Direction Départementale de l'Équipement, le SYSDAU travaillant en équipe de projet sur la base de plusieurs périmètres (CUB, SYSDAU + territoires proches, Département) ; ont été élaborés et examinés plusieurs scénarios en fonction des hypothèses de maîtrise d'œuvre (A'URBA, CUB, A'URBA+CUB, mise en compétition de maître d'œuvre, création d'une structure ad hoc) avec l'assistance du Cabinet ASTYM-CR chargé d'une mission d'étude et de conseil à la maîtrise d'ouvrage.

En juillet 2006, le Conseil Général annonce sa volonté de constituer un observatoire foncier à l'échelle départementale en développant également des partenariats et crée à cet effet un centre de ressources et d'informations territoriales.

Compte tenu de l'existence d'attentes communes confirmées au cours de la dernière réunion du Comité de Pilotage en novembre 2006, des «fondamentaux» ont pu être affirmés sur les fonctions d'un observatoire et le partenariat CUB/Conseil Général a été confirmé ; il s'inscrit d'ailleurs dans la déclaration commune des Présidents du Conseil Général et de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 13 janvier 2006, l'objectif étant la mise en œuvre courant 2007.

*Composition et missions de la commission des
Cessions et des acquisitions des biens
communautaires*

1 – Composition :

Vice Président chargé de la politique foncière (président) : **Bernard LABISTE**
Vice Président chargé de l'Aménagement et Urbanisme : **Serge LAMAISON**
Vice Président chargé des Finances : **Henri HOUDEBERT**
Vice Président chargé du Développement Economique : **Jean Charles BRON**
Vice Président chargé de la Voirie : **Alain DAVID**
Vice Président chargé du Tramway : **Alain CAZABONNE**
Vice Président chargé de l'Habitat et politique de la ville : **Véronique FAYET**
Vice Président chargé de l'Environnement, qualité de vie : **Max GUICHARD**
Vice Président chargé de l'Habitat et Politique de la ville : **Michel DUCHENE**

2 – Missions :

- Examen des dossiers relevant de la stratégie communautaire en matière foncière.
- Examen des surcoûts d'acquisition communautaire au dessus de 10 % de l'estimation des domaines.
- Examen des dossiers pour la remise sur le marché des biens communautaires (détermination de l'acquéreur au regard du programme).

**CONVENTION CADRE DE COOPERATION
ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE
ET LA COMMUNE DE
RELATIVE A LA POLITIQUE FONCIERE**

ENTRE :

- LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX représentée par
d'une part,
ci-après désignée « la communauté urbaine »

et

- LA COMMUNE de représentée par
d'autre part,
ci-après désignée « la commune »

EXPOSE

La présente convention a pour objectif d'améliorer l'action foncière communautaire, en faisant évoluer ses modalités d'intervention en partenariat avec la commune, en vue de faciliter la réalisation d'équipements et d'aménagements au service de la population.

Elle définit les modes de coopération entre la communauté urbaine et la commune, dans un souci de réciprocité, en respectant la volonté des deux parties de s'engager sur des règles simples, efficaces et transparentes. Elle s'inscrit dans la logique des contrats territoriaux.

La commune souscrit aux orientations de la politique foncière communautaire, rappelés dans la délibération ci-annexée du Conseil de communauté du 22 juin 2007.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

I – Règles en matière de prix de cessions (hors droit de préemption)

a) Cessions gratuites

Les cessions courantes de la commune à la communauté urbaine pour la réalisation d'équipements publics sont réalisées à titre gratuit si elles n'affectent pas la fonctionnalité des biens, sous réserve qu'elles ne correspondent pas à des parcelles constructibles et qu'elles n'affectent pas la fonctionnalité des biens restants. Les travaux connexes incombent à la communauté urbaine, acquéreur (reconstitution des clôtures, de plantations, déplacements de compteurs,...).

Les délaissés d'opérations menées par la communauté urbaine sont cédés gratuitement à la commune, en vue de créer des espaces de proximité. Les cessions menées dans ce cadre interviennent après la purge d'un éventuel droit de rétrocession.

Dans l'intérêt conjoint des deux parties, la commune peut décider de céder gratuitement un bien en vue de réaliser une opération.

b) Cessions à titres onéreux

Les cessions à titre onéreux s'opèrent à hauteur de 75 % de la valeur fixée par France Domaine.

Si une acquisition partielle porte une atteinte importante à la fonctionnalité d'un bien cédé par la commune à la communauté urbaine, la commune pourra choisir :

- soit de céder ce bien à hauteur de 75 % du prix fixé par France Domaine, y compris le foncier,
- soit d'être indemnisée à hauteur du coût de reconstitution de la fonctionnalité du bien plafonné à sa valeur vénale— après un état des lieux conjoint, le terrain d'emprise étant alors cédé gratuitement.

La communauté urbaine bénéficie d'un droit de priorité lorsque la commune revend un bien acquis de la communauté urbaine pour un usage public, dans la limite d'un délai de 5 ans.

La communauté urbaine cède prioritairement à la commune un bien acquis de la commune, mais qui ne lui serait plus utile.

Les frais de dépollution sont mis à la charge du vendeur. Toutefois, lorsque le coût de la dépollution est supérieur à la valeur vénale du bien, un accord sera recherché pour la prise en charge de la fraction du coût de dépollution supérieure au prix de vente.

2 - Les échanges de biens immobiliers

Les échanges de biens immobiliers peuvent intervenir, après évaluation des valeurs vénales respectives par France Domaine.

Le montant d'une éventuelle soulte est calculé sur la base de 75 % de l'estimation des biens par France Domaine.

3 - Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

3.1. – Le traitement des DIA

Dans l'attente de la mise en œuvre, dans le cadre du projet Cubecités, de l'application informatique relative aux AOS et aux DIA, la Commune s'engage à transmettre à la Communauté Urbaine, dès leur enregistrement, les DIA qu'elle reçoit, leur instruction se poursuivant parallèlement ; l'avis de la Communauté Urbaine est communiqué à la

Commune dans les 7 jours suivant la réunion du Comité Technique d'examen des DIA avec en annexe la convention de mise à disposition-cession.

3.2. – La mise en œuvre du DPU

Le Droit de Prémption Urbain s'exerce soit à des fins communautaires, soit à des fins communales. Dans ce dernier cas, la Commune s'engage par délibération de son Conseil Municipal prise dans les deux mois qui suivent à acquérir le bien dans un délai de deux ans au prix d'achat du bien auquel s'ajoute le montant des frais (frais de notaire, d'éviction, de procédures, financiers arrêtés à la date de signature de l'acte). Ce délai est reconductible une fois pour une nouvelle période de 2 ans, à la demande de la commune.

La convention de mise à disposition-cession établie dans chaque cas de prémption à des fins communales est retournée dûment signée à la Communauté Urbaine.

A défaut de transmission de la délibération du Conseil Municipal et de la convention dans un délai de deux mois, la Communauté Urbaine fait jouer son droit de retrait et demande, s'il y a lieu, à la Commune le remboursement des frais engagés.

Au terme du délai de portage foncier par la Communauté Urbaine et en cas d'abandon du projet communal, le bien est revendu par la communauté urbaine après purge du droit de rétrocession. Les éventuelles pertes (ou bénéfices) en résultant sont mis à la charge (ou au profit) de la commune.

Dans le cas du Droit de Prémption Urbain utilisé aux fins de réalisation de logements conventionnés, les biens situés dans les périmètres de Servitude de Mixité Sociale sont préemptés à des fins communautaires. L'avis de la commune est sollicité pour déterminer l'organisme à qui peut être délégué ce droit.

A défaut d'avis dans un délai de un mois, la communauté urbaine pourra déléguer le Droit de prémption urbain à l'OPAC AQUITANIS pour la réalisation de logements sociaux.

La commune est destinataire annuellement des préemptions réalisées sur son territoire, ainsi que du calendrier des rétrocessions à intervenir.

4 – Portée et durée

Les présentes stipulations contractuelles engagent les deux parties, sauf dénonciation unilatérale préalable dans un délai minimum de trois mois.

5 – Mutabilité

La présente convention pourra être modifiée par le biais de délibérations spécifiques et concordantes des assemblées des deux parties.

Fait à Bordeaux, le

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

LA COMMUNE