

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

---

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

---

Séance du 30 mai 2008  
(convocation du 19 mai 2008)

Aujourd'hui Vendredi Trente Mai Deux Mil Huit 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean Michel, 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, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie Christine, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LAMAISON Serge (jusqu'à 10 h 10)  
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel (à cpter de 09 h 55)  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (à cpter de 10 h 30)  
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel (à cpter de 10 h 30)  
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel  
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard (à cpter de 11 h 00)  
M. DAVID Yohan à Mme. LAURENT Wanda  
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à Mme. TOUTON Elisabeth  
M. DUCASSOU Dominique à Mme. WALRYCK Anne  
Mlle. EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques  
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max  
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle  
M. LOTHAIRE Pierre à M. DAVID Jean-Louis  
M. MILLET Thierry à M. SOUBIRAN Claude  
M. MOULINIER Maxime à M. GUILLEMOTEAU Patrick  
Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël (à cpter de 10 h 30)  
M. PALAU Jean Charles à Mme. PIAZZA Arielle  
M. REIFFERS Josy à M. RAYNAL Franck (à cpter de 10 h 30)

**LA SÉANCE EST OUVERTE**

**Loi n°95.127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégation de service public - Bilan des acquisitions et cessions réalisées en 2007 - Tableau des cessions immobilières votées en 2007 - Acceptation**

Madame ISTE 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.

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.

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 ».

Cette circulaire stipule également 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.

Compte tenu de ces précisions 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.

Le bilan annuel des acquisitions / cessions a donc pour objet de donner une juste appréciation de la réalité physique et du montant des opérations foncières délibérées au cours d'une année tandis que le compte administratif se réfère aux dépenses d'acquisitions et aux recettes de cessions d'immobilisation mandatées au cours de l'exercice écoulé sans qu'il soit possible de prendre en compte la date de signature effective des actes générateurs et donc de retracer la réalité de la politique foncière mise en œuvre.

Comme pour les années précédentes, notre Etablissement Public a choisi de retenir la date de signature de l'acte pour l'ensemble des acquisitions réalisées, baux emphytéotiques et servitudes, et la date de la délibération par le Conseil de Communauté pour les cessions immobilières.

### **Acquisitions : une hausse conséquente des dépenses en ZAC.**

Selon les critères évoqués précédemment, les acquisitions à titre onéreux effectuées par la communauté urbaine en 2007 toutes compétences confondues s'élèvent à 282 dont 24 expropriations, représentant un total de 1 083 387 m<sup>2</sup> pour un montant de 52 270 305,66 euros incluant des charges pour travaux d'un montant global de 1 554 982,85 euros.

Ce montant est en hausse très significative par rapport à 2006 où le total général des acquisitions était de 27 329 184 euros pour une superficie de 938.907 m<sup>2</sup> mais également si l'on se réfère au budget primitif avec un montant prévisionnel de 27 M€ pour le budget principal. Cette hausse est due à des décisions modificatives autorisant des acquisitions foncières majeures réalisées en vue de la création de la ZAC Bastide 2 à Bordeaux (18M€) mais également de l'extension de la ZAC du Tasta à Bruges (4,6 M€) ou de la zone franche du quai de Brazza à Bordeaux (11M€)

Les acquisitions à titre gratuit, au nombre de 235, représentent une surface de 268.074 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoutent des travaux divers réalisés par la communauté urbaine (réfection de clôture, etc.) pour un montant total de 238 992,45 €.

Le nombre total de dossiers d'acquisitions est en augmentation constante par rapport aux années précédentes puisque l'on compte 517 actes signés en 2007 contre 486 pour l'année 2006 et 378 pour l'année 2005.

Au niveau des actes signés par commune, Mérignac vient en première position (41 acquisitions) puis Bordeaux (36), Pessac (30), Le Taillan Médoc (27), Villenave d'Ornon, Ambarès (25) et Cenon (22).

### **Produits exceptionnels : des recettes en baisse.**

Pour l'exercice 2007, 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. Celle-ci s'explique par un destockage significatif de nos meilleures disponibilités foncières ces dernières années et par conséquent par un prix moyen de vente au m<sup>2</sup> en baisse. Les titres de recette émis représentent en effet 14 633 180,46 € (dont 382 767,60 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015). En 2006, le montant des cessions réalisées s'élevait à 22.569.871 € (dont 5 505 892 € H.T. en budget annexe Lotissements/ZAC au compte 7015).

## Tableau comparatif des Transactions Immobilières – Actes Signés

### Acquisitions foncières

<b>2007</b>	<b>Nombre de dossiers</b>	<b>Surface acquise</b>	<b>Montant</b>	<b>Montant des charges incluses</b>	<b>Px/ m<sup>2</sup> HC</b>
Acquisitions à titre gratuit	235	268 074		238 992 ,45	/
Acquisitions à titre onéreux	282	1 083 387	52 270 305,66	1 554 982,85	48,25
(Expropriations)	24	67 624	4 790 641	/	/

<b>2006</b>	<b>Nombre de dossiers</b>	<b>Surface acquise</b>	<b>Montant</b>	<b>Montant des charges incluses</b>	<b>Px/ m<sup>2</sup> HC</b>
Acquisitions à titre gratuit	193	235 535		409 596,95	/
Acquisitions à titre onéreux	294	389 698	22 836 766	1 936 299	58,60
Expropriations	23	112 618	4 389 096	/	/

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

**Tableau des cessions foncières  
(Délibérations 2006 / 2007)  
Annexe 1**

Le tableau récapitulatif figurant en annexe fait apparaître pour chaque cession délibérée en 2007 le coût historique de l'acquisition d'origine à comparer avec le prix de vente négocié.

2007	Nombre de dossiers	Surface cédée	Montant	Prix/m <sup>2</sup>
	79	345 561 m <sup>2</sup>	15 991 678 €	46,27

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 DE RESERVES FONCIERES VOTES ET MANDATES EN 2007**

**CRB : A 430**

**Section : INVESTISSEMENT**

Art.	Libellé	Budget Voté (€)	Mandaté (€)	Taux de réalisation
2111	Démolition & Amgt après acq. p/act° fonc.	1 628 319,21	521 337,83	32,02 %
2115	Démolition terrains bâtis	580 870,72	553 207,09	95,24 %
2138	Démolition Autres acquisitions	1 274 956,06	257 558,79	20,20 %
<b>CREDITS DEMOLITION</b>		<b>3 484 145,99</b>	<b>1 332 103,71</b>	<b>38,23 %</b>
2111	Acq. terrains nus p/action foncière	9 426 117,18	8 343 330,30	88,51 %
2112	Acq terrains de voirie	0,00	349 180,00	
2115	Acq. immeubles bâtisp/action foncière	15 033 043,53	12 808 799,57	85,20 %
2138	Autres acquisitions ( + terrains bâtis)	57 815,66	125 852,58	217,68 %
<b>CREDITS ACQUISITIONS FONCIERES</b>		<b>24 516 976,37</b>	<b>21 627 162,45</b>	<b>88,21 %</b>
2111	Terrains nus	1 040 000,00	591 169,70	56,84 %
2115	Terrains bâtis pour acq foncière	55 546,22	55 546,22	
2138	Autres acquisit immeubl préopérationnels	1 400 303,78	48 246,73	3,45 %
<b>CREDITS PRE-OPERATIONNELS</b>		<b>2 495 850,00</b>	<b>694 962,65</b>	<b>27,84 %</b>
<b>CREDITS RESERVES FONCIERES</b>		<b>27 012 826,37</b>	<b>22 322 125,10</b>	<b>82,64 %</b>

## **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 action 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 susceptible de s'étendre, dans un futur proche, à tous les espaces périurbains.

C'est pourquoi la communauté urbaine de Bordeaux a décidé d'assurer en maîtrise d'ouvrage directe les opérations foncières, d'enrayer l'étalement urbain, de développer l'offre foncière à vocation économique et de reconquérir des friches urbaines.

Enfin, le choix d'un volet foncier transversal plutôt qu'indépendant s'inscrit dans la logique d'un polycentrisme organisé autour de trois axes majeurs d'intervention :

-la réorganisation de l'espace communautaire autour des grands projets emblématiques (quais, tramway, rive droite)

-la restructuration des centralités de communes périphériques comme Mérignac, Talence, Pessac, Blanquefort ou Saint Médard en Jalles au travers d'opérations dites de ZAC centre ville.

-les opérations de renouvellement urbain sur les sites à projets (GPV, ZAC des Quais à Floirac) ainsi que sur les friches industrielles ou dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de la ville.

C'est ainsi qu'en 2007, les objectifs prioritaires et stratégiques se classent en fonction des budgets d'acquisitions foncières, comme suit :

Objectifs prioritaires		Objectifs stratégiques	
Transports en commun	1.410.339 €	Voirie/assainissement	2.909.559 €
Logement	1.628.215 €	Réserves foncières non affectées	8.792.136 €
Action Economique/M.I.N	1.737.994 €	Opérations d'urbanisme	2.313.556 €
		ZAC	27.940.563 €

De la politique amorcée ces dernières années en matière de cessions résulte une hausse des ventes de biens communautaires et de délaissés en direction des OPHLM,

des opérateurs privés, des communes ou des particuliers, dans un souci de gestion optimale et de valorisation du patrimoine communautaire.

Il peut être noté à cet égard que la Communauté urbaine de Bordeaux a poursuivi en 2007 son effort initié en 2005 en faveur du logement social s'inscrivant dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat puisque l'on constate en 2007 un doublement des superficies cédées aux bailleurs sociaux soit 69 526 m<sup>2</sup> en 2007 pour 34 418 m<sup>2</sup> cédés en 2006.

▪ Les cessions réalisées en 2007 à destination des sociétés et offices d'HLM représentent ainsi un montant de recettes de 6 871 834 M€ pour 69 526 M<sup>2</sup> : (AQUITANIS (7 ventes) - DOMOFRANCE (3) – GIRONDE HABITAT (1) - LA MAISON GIRONDINE (1) –LE TOIT GIRONDIN (1)

▪

➤ BEGLES :	3.590 m <sup>2</sup>	139.207 €
➤ BORDEAUX :	5.764 m <sup>2</sup>	2.715.860 €
➤ CENON :	608 m <sup>2</sup>	gratuit (échange)
➤ EYSINES :	7.164 m <sup>2</sup>	100.500 €
➤ GRADIGNAN :	2.108 m <sup>2</sup>	276.293 €
➤ LORMONT :	8.052 m <sup>2</sup>	701.130 €
➤ PESSAC	1.788 m <sup>2</sup>	756.264 €
➤ LE TAILLAN MEDOC :	2.171 m <sup>2</sup>	268.530 €
➤ VILLENAVE D'ORNON :	38.281 m <sup>2</sup>	1.914.050 €

Au plan général, le rapport de politique foncière adopté par le Conseil du 22 juin 2007 a permis de rendre plus lisible la stratégie foncière communautaire :

- par une analyse systématique du foncier disponible et par la réflexion sur le projet d'un observatoire foncier, en partenariat avec d'autres collectivités, en vue d'acquérir une vision globale du foncier mutable, y compris sur les franges du territoire de la communauté urbaine, tout en améliorant son potentiel de réserve foncière
- par l'instauration avec les communes de règles de partenariat formalisées par une convention précisant notamment les modalités de portage financier par la CUB des préemptions effectuées à des fins communales

Enfin, dans le cadre de la réflexion engagée sur l'éventualité de la création d'un établissement public foncier local (EPFL) le bureau du 25 octobre 2007 a demandé, préalablement à toute décision, d'engager une étude de faisabilité incluant l'analyse des modalités d'un éventuel partenariat avec le Conseil général de la Gironde ainsi que les simulations budgétaires. La réflexion se poursuit actuellement au travers d'un comité de pilotage ad hoc au sein du Conseil général.

L'ensemble de ces données montre que la communauté urbaine poursuit ses efforts particulièrement en matière d'aménagement et d'urbanisme (près de 30,5M€), de logements et de maîtrise foncière (près de 10,5M€) et de développement économique (plus de 1,7M€) visant à préparer 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.

Il apparaît donc bien que l'action foncière constitue un préalable majeur au développement de notre agglomération.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 30 mai 2008,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
10 JUIN 2008**

**PUBLIÉ LE : 10 JUIN 2008**

M Michèle ISTE