	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 janvier 2023	N° 2023-19

Convocation du 20 janvier 2023

Aujourd'hui vendredi 27 janvier 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCHINA, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Stéphane PFEIFFER à M. Bastien RIVIERES
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Françoise FREMY
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Pascale BRU à M. Serge TOURNERIE
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Laurent GUILLEMIN
M. Thierry MILLET à M. Benoît RAUTUREAU
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Dominique ALCALA
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPAS
Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. DELPEYRAT de 14h30 à 15h30
Mme DELATTRE de 14h30 à 16h10.
M. GUENDEZ à partir de 17h10.
M. GARRIGUES à partir de 17h.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 12h25 à 16h.
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Andréa KISS jusqu'à 10h30 et à partir de 15h30.
M. Alain GARNIER à Patrick LABESSE à partir de 13h15.
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30.
Mme Claude MELLIER à M. Jean-Claude FEUGAS de 13h à 15h10.
M. Patrick PAPADATO à M. Jean-Baptiste THONY jusqu'à 11h35 et de 13h22 à 16h25.
Mme Delphine JAMET à Mme Céline PAPIN jusqu'à 11h30.
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Pascale PAVONE à partir de 15h10.
Mme Christine BONNEFOY à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30.
Mme Simone BONORON à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h30.
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 10h10 à 13h30 et à M. Jérôme PESCHINA à partir de 14h30.
M. Olivier CAZAUX à Mme Brigitte BLOCH de 13h30 à 15h.
Mme Camille CHOPLIN à Mme Fannie LE BOULANGER de 10h45 à 13h20.
M. Max COLES à Mme Béatrice SABOURET à partir de 16h35.
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 11h20 à 14h30.
Mme Nathalie DELATTRE à M. Michel LABARDIN jusqu'à 10h20 et à partir de 16h10.
Mme Eve DEMANGE à Mme Anne LEPINE à partir de 13h15.
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Nadia SAADI jusqu'à 16h25.

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE jusqu'à 10h25.

M. Pierre de Gaëtan N'JIKAM à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h55.


Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 14h30.

M. Emmanuel SALLABERRY à M. Nicolas FLORIAN à partir de 14h30.

M. Kévin SUBRENAT à M. Franck RAYNAL à partir de 16h35.

Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabien ROBERT à partir de 16h35.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 27 janvier 2023	Délibération
	Direction du Foncier	N° 2023-19

Objectifs de la stratégie foncière et simplification des processus de l'action foncière - Décision - Approbation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La stratégie foncière et l'action foncière doivent continuellement être adaptées pour pouvoir répondre aux évolutions du projet métropolitain et aux objectifs des politiques métropolitaines : accélération de certains besoins : production de logements et de logements aidés en particulier, infrastructures de mobilité, îlots de fraîcheurs, compensations environnementales, développement des emplois métropolitains....

Elles doivent aussi prendre en compte l'évolution des capacités financières des collectivités et se construire en développant des partenariats indispensables.

Enfin elles doivent être des outils à la fois d'application et de mesures des cadrages nationaux : les évolutions de certaines normes : lutte contre l'étalement, ZAN, des objectifs écologiques et environnementaux : politique Eviter Réduire Compenser, - Pression foncière sur des fonciers complexes liée notamment à la lutte contre l'étalement urbain : milieu dense, friches, pollution...

Cette délibération a pour objet de répondre aux objectifs de la stratégie foncière métropolitaine par le pilotage prospectif et d'adapter les moyens de sa mise en œuvre en reprenant et actualisant les délibérations qui encadrent l'action foncière depuis 2007.

Il s'agit de proposer un cadre clair et transversal de définition d'une politique foncière développée dans ses deux volets stratégique et opérationnel.

1 LA STRATEGIE FONCIERE METROPOLITAINE AU SERVICE DES PROJETS

Une politique foncière au service des différentes politiques métropolitaines que sont, l'habitat, l'économie, la mobilité, la nature, l'environnement et les grands équipements d'infrastructures et de superstructures, doit s'appuyer sur :

- une stratégie de suivi, de prospective et d'évaluation (fonciers stratégiques, marchés, flux, prix...)
- une stratégie de partenariats (gestion des projets, et portages différenciés des opérations...)
- sur l'activation d'outils fiscaux et réglementaires

1.1 Une stratégie d'anticipation – Vers un incubateur des futures opérations d'aménagement

- Un repérage des sites porteurs d'enjeux au titre des politiques Nature et Agricole, y compris sites de renaturation et sites de compensations

- La hiérarchisation des sites et le phasage de la sortie opérationnelle des secteurs permettant une urbanisation conforme aux nouveaux enjeux urbains et notamment du ZAN sont indispensables pour assurer une régulation et une maîtrise efficaces de l'aménagement du territoire métropolitain.

Mieux gérer le foncier disponible, nécessaire aux développements des politiques métropolitaines, implique de travailler en partenariat à une meilleure adéquation entre besoins, forme urbaine, préservation des espaces non bâtis et le contexte législatif et réglementaire

Il s'agit de répondre à court terme aux besoins fonciers des politiques métropolitaines et de manière prospective, de repérer les fonciers mobilisables pour définir les nouveaux sites de projets d'aménagement

1.1.1 Le processus

Poursuivre et renforcer un travail de prospective et de repérage par politique métropolitaine : Politique foncière Nature – Politique foncière mobilité – politique foncière logement – politique foncière équipements – politique foncière économie - tout en assurant la coordination des approches et des besoins afin d'optimiser l'usage des fonciers repérés. C'est l'objectif défini du repérage des futurs secteurs à enjeux métropolitains et de l'évaluation de leurs impacts sur les décomptes du ZAN afin de déterminer les enjeux prioritaires assignés à ces futurs sites

Travailler en continu pour répondre aux évolutions des besoins liés aux évolutions des politiques métropolitaines mais aussi pour adapter la prospective à la prise en compte des évolutions des politiques nationales.

Décliner les stratégies foncières thématiques, assurer leur adéquation avec les actions foncières menées par les différentes directions générales ou directions autres que la direction du foncier et permettre une vision consolidée du budget foncier métropolitain.

1.1.2 Prise en charge :

Il est proposé de créer un « **incubateur des futures opérations d'aménagement** » dont la **mission sera le repérage des futurs sites de projets et de définir leur valorisation opérationnelle à terme**. Il s'agira, pour chaque site repéré, de cibler et mettre en œuvre avec les partenaires de Bordeaux Métropole dont les communes, les outils administratifs et réglementaires qui permettent une maîtrise foncière souple, que celle-ci soit prise en charge par Bordeaux Métropole ou par d'autres acteurs du foncier qui agirait en partenariat sur la base d'objectifs d'aménagement partagés, et qui permettent aussi le contrôle des risques spéculatifs en secteur artificialisé comme en secteur non artificialisé.

Groupe de réflexion transversale, au noyau de participants stable dans le temps, cet incubateur qui sera piloté par la Direction du Foncier a vocation à associer l'Aurba, les directions stratégiques métropolitaines de l'urbanisme, du foncier, les directions opérationnelles concernées par le projet : habitat, nature, mobilité, économie, direction générale des territoires etc...mais aussi en tant que de besoin les partenaires tels que, les aménageurs publics, la FAB, les bailleurs, dont Aquitanis et COOsol ou encore l'EPF.

Il assurera, au travers de cette organisation en mode projet, le suivi dans le temps et l'adaptabilité de la stratégie aux évolutions des objectifs des politiques métropolitaines.

Il sera aussi garant du recollement des différentes approches afin d'optimiser les objectifs assignés à chaque foncier.

1.1.3 Les livrables :

- Etablir des cartes des fonciers stratégiques et des sites futurs de projets
- Créer un observatoire du ZAN et de l'évolution des prix du foncier
- Assurer un suivi de la mutabilité : veille foncière et observatoire foncier
- Cet incubateur des futures opérations d'aménagement sera également chargé de proposer la mise en œuvre des outils réglementaires nécessaires à la maîtrise foncière des sites de projets que celle-ci soit assurée directement par la collectivité ou qu'elle soit déléguée aux futurs maîtres d'ouvrage. La création de ZAD, la veille au titre du droit de préemption, l'adaptation des zonages et règlement du PLU, la mise en œuvre potentielle de DUP, la mise en place de périmètres de prise en considération, le choix du type d'opération d'aménagement seront étudiés pour chacun des sites.
- Réaliser des fiches de lots ou pré bilans permettant de trouver la meilleure valorisation en réponse aux attentes de la collectivité et des opérateurs, à la programmation optimale, à la qualité architecturale et urbaine attendues du projet, aux contraintes financières.

1.2 Le groupe de travail foncier inter directions générales

Un groupe de travail foncier a été créé. Associant les responsables de chaque direction générale, il a pour objet d'assurer la nécessaire réflexion transversale que requièrent :

- le repérage des nouveaux sites stratégiques à enjeux d'aménagement
- la définition des modalités d'action foncière opérationnelle en adéquation avec la nature et les objectifs de chaque secteur à enjeux
- la définition des outils fonciers adaptés aux objectifs opérationnels et à la maîtrise anticipée (ZAD, etc...)
- la prise de décision concernant des dossiers fonciers complexes et transversaux

Il alimentera l'incubateur pré cité en particulier au titre de l'optimisation opérationnelle des sites repérés afin que chacun d'eux puisse répondre au maximum des enjeux métropolitains.

Il a également pour mission d'ajuster les prises en charge foncière (acquisitions, portage et gestion) par les différents intervenants métropolitains en fonction de l'évolution de l'organisation de notre établissement

1.3 Une synergie des actions des différents acteurs fonciers -

La stratégie foncière c'est aussi démultiplier les possibilités d'interventions sur le marché foncier que ce soit en anticipation pour ce qui relève des réserves foncières ou en acquisitions opérationnelles. La reconstitution par Bordeaux Métropole d'un stock foncier permet d'assurer à notre établissement plus de possibilité d'intervention et de peser réellement sur le déblocage d'un projet, l'effet levier des fonciers publics sur la réalisation et la qualité des projets ou encore sur la maîtrise des coûts.

Reconstituer les réserves foncières en vue de la réalisation de projets futurs doit permettre de réduire les coûts d'acquisition en limitant les effets spéculatifs et les surcoûts liés aux expropriations éventuelles, de garantir une capacité d'action en terme d'aménagement, de simplifier et d'accélérer la réalisation des opérations (en limitant les points durs et la lourdeur de certaines procédures), de préserver la capacité de Bordeaux Métropole d'influer sur la qualité des objectifs des projet et de ne plus être tributaire de la

tendance spéculative du marché foncier, d'affirmer fortement le rôle d'acteur foncier de la métropole

1.3.1 La Conférence des acteurs du foncier et de l'immobilier

Il convient donc de réaffirmer l'indispensable synergie à développer entre l'action foncière directe portée par Bordeaux Métropole et l'intervention foncière des autres acteurs fonciers. A ce titre la mobilisation de la conférence des acteurs du foncier et de l'immobilier est essentielle. Pour

rappel la conférence réunit, outre les services métropolitains, les acteurs de la construction : promoteurs privés, bailleurs, établissements publics tel EPA Euratlantique, l'EPFNA, SNCF, les collectivités (communes, département...), les services de l'Etat (DDTM, Direction de l'Immobilier...)...

1.3.2 Le partenariat avec l'EPFNA

Le renouvellement du conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour les 5 prochaines années traduit fortement cet enjeu de synergie en réorientant la coopération de l'EPFNA sur les sites de projet opérationnels et pré-opérationnels tout en préservant son intervention prospective et d'anticipation sur les secteurs ayant déjà fait l'objet de conventions opérationnelles de long terme.

1.4 Création d'un centre de suivi de la consommation foncière - L'observatoire du ZAN

Les impacts à moyen et long terme du ZAN sur nos capacités d'aménagement sont importants et nous obligent à réfléchir à de nouveaux modèles d'aménagement et à un décompte précis des surfaces urbanisables consommées. La mesure de l'application de la politique ZAN se fait essentiellement au travers de l'observation de la consommation foncière. Cette observation intégrera dès à présent la quantification des espaces renaturés ou à visée de renaturation afin d'anticiper leur décompte prévu en 2031.

Il convient donc que Bordeaux Métropole, très fortement impactée par les équilibres de droits à la consommation issus du cadrage de la politique ZAN, se dote des outils dynamiques d'observation de sa consommation foncière et ce au fil de la réalisation des permis de construire ou d'aménager délivrés.

Il est proposé que cet observatoire soit assuré sous le pilotage de la Direction du foncier en partenariat avec le service planification et l'A'Urba

2 UNE STRATEGIE D'INTERVENTION : ACQUISITION - CESSION - GESTION DES STOCKS FONCIERS

2.1 Les acquisitions

L'action foncière opérationnelle doit être au service des nouveaux objectifs stratégiques et ses cadres d'application doivent faciliter leur mise en œuvre en introduisant plus de souplesse tout en garantissant les indispensables sécurités juridique et réglementaire des transactions.

Il est ainsi proposé de simplifier les dispositifs métropolitains existants définis dans les délibérations suivantes :

- 2007/0440 : Politique foncière de la Communauté urbaine – Orientations stratégiques
- 2010/ 0445 : Renouvellement de la stratégie foncière communautaire : Proposition d'organisation du dispositif de remise sur le marché immobilier privé de biens communautaires ne participant pas à une opération d'aménagement
- 2017/567 : Conditions d'acquisition et de portage de biens à des fins communales

La présente délibération a pour objet de proposer les principales nouvelles orientations de l'action foncière. Leurs impacts sur les délibérations existantes seront précisés dans le cadre d'une ou de délibérations spécifiques aux modalités de l'action foncière et qui seront présentées aux instances métropolitaines du premier trimestre 2023.

2.1.1 Pour le compte de Bordeaux Métropole : négociation et droit de préemption

Le repérage des biens à acquérir :

Il est fait dans le cadre du travail d'anticipation décrit plus avant et se traduit notamment donc par la définition et la mise en place des secteurs de veilles foncières en adéquation avec les projets métropolitains et communaux et ce, en lien avec les directions pilotes des politiques métropolitaines et /ou communales

Le processus d'instruction des DIA et l'exercice du droit de préemption

Cette instruction est basée sur la capacité de notre établissement à assurer un suivi de chacune des quelque 14000 transactions annuelles et ce au regard des besoins fonciers de nos projets métropolitains.

Une veille pertinente et active nécessite :

- la mise à jour régulière des secteurs de veilles (ajouts - suppression – modification périmètres)
- la nomination de référents par directions en charge de donner un avis d'opportunité

Une instruction fiable nécessite :

- la récolte des avis sur l'opportunité de préempter des directions et de la commune avec avis prépondérant de la direction pilote du projet pour lequel le foncier est fléché (ou de la commune en cas de portage à des fins communales).
- la confirmation de la préemption après réception de l'évaluation DIE
- la réalisation d'une faisabilité flash : adéquation entre la valeur du foncier et les objectifs publics assignés à la parcelle ou au projet, afin de définir le montant de la préemption ou de la négociation

2.1.2 Les outils de portage complémentaire : le conventionnement avec l'EPFNA

Bordeaux Métropole s'est adjoint la force de l'EPFNA afin d'assurer en complémentarité de l'action foncière directe prise en charge par BM, le portage de biens fonciers repérés dans des secteurs stratégiques. Les conventions cadre et opérationnelles de sites définissent les secteurs d'intervention de l'EPFNA, les plafonds financiers d'intervention, les conditions d'acquisitions, de portage et de valorisation des biens acquis.

2.1.3 L'acquisition pour le compte des communes_

Il s'agit dans un premier temps de réaffirmer fermement le soutien de BM à la politique foncière communale et de simplifier les règles de portage foncier pour le compte des communes.

La délibération existante outre qu'elle est complexe dans le dispositif proposé, n'a pas eu la portée attendue quant à la dynamisation du stock des fonciers portés à ce jour pour le compte des communes.

Propositions de maintien de certaines des dispositions existantes :

- Dispositif s'inscrivant exclusivement dans l'exercice du droit de préemption
- L'engagement de BM se fait sur demande de la commune et pour un projet relevant de compétences communales
- La demande de la commune se traduit par une délibération communale qui acte l'engagement de la commune à racheter le bien aux conditions calendaires et financières arrêtées ou à valider le fait que le bien entre dans le patrimoine de Bordeaux Métropole au terme du délai maximal de portage. La délibération communale est prise dans un délai de trois mois maximum à compter de la demande de préemption.
- Le prix d'acquisition est arrêté en accord avec la commune et en fonction des règles de la préemption (avis DIE)
- Le dépôt de garantie versé par la commune reste requis dans les conditions prévues de la délibération actuelle à savoir 4% du montant en deçà de 500 000 euros et 2% à partir de 500 000 euros.
- Durant la durée de portage et dès l'acquisition par Bordeaux Métropole, il est proposé de maintenir le dispositif existant à savoir le bien est mis automatiquement sous la responsabilité de la commune qui en assure l'entretien et la gestion au travers d'une convention de mise à disposition avant cession.

Propositions d'évolutions du dispositif :

Durée de portage :

- Aujourd'hui le portage est limité à 8 années maximum avec une participation de la commune aux frais de portage à partir de la 5ème année. Pour coller au plus près de la réalité des besoins communaux et du temps de la réflexion sur le projet, il est proposé de permettre un portage par Bordeaux Métropole d'emblée allongé à **10 années** ce qui permet à la commune d'engager les études nécessaires à la valorisation du bien et à la définition du projet communal qui y sera développé. **A l'issue des 10 années une prolongation peut être envisagée si cette prolongation correspond à un « portage relais » nécessaire à la finalisation des études pré opérationnelles qui auront été lancées par la commune.**

Modalités de rachat par la commune

- Dans le délai de 10 ans ou à l'issue de celui-ci :

Le dispositif actuel est fondé sur le principe d'assurer une opération financière blanche pour Bordeaux Métropole. La Commune s'engageant à racheter le bien au prix d'acquisition, augmentés des frais liés à l'acquisition, le tout actualisé à date de la cession à la commune selon le taux financier voté annuellement par Bordeaux Métropole.

Ce dispositif ne prend pas en compte les impacts des évolutions du marché immobilier et foncier qui peuvent être importants sur une durée de 10 années. Dès lors il est proposé d'amener plus de souplesse dans le dispositif et **de faire porter par Bordeaux Métropole et non par la commune le « risque » lié à l'évolution du marché foncier et immobilier** et de permettre un rachat par la commune à un prix inférieur au prix d'acquisition actualisé si cette minoration est due aux seules fluctuations du marché.

Ainsi :

- Soit le bien est racheté par la commune au prix d'acquisition majoré des frais et actualisé à la date du rachat **ou au prix de la direction de l'immobilier de l'Etat si ce dernier est**

inférieur au prix actualisé et si et seulement si cette moins-value est due au seul marché et non à l'état du bien ou aux éventuels travaux et aménagements que la commune aurait effectués dans le cadre de sa gestion du bien durant la durée de la mise à disposition à la commune

- Soit le bien est repris dans le patrimoine BM qui le valorise dans le cadre d'un projet métropolitain ou qui le remet sur le marché. Dans ce cas BM rembourse le dépôt de garantie qui aura été versé.

2.2 Les cessions

2.2.1 Principes de base :

- Toutes cessions de fonciers métropolitains doivent avoir comme objectif la valorisation optimale du foncier au regard des objectifs et enjeux assignés par Bordeaux Métropole au projet. La valorisation financière finale n'est pas le premier objectif et prendra donc en compte les impacts des obligations assignées par BM en terme d'enjeux publics et pourra participer, le cas échéant au travers d'une décote sur le prix du foncier, à l'accompagnement de Bordeaux Métropole dans la mise en œuvre du projet.
- Gestion transversale entre la direction du foncier et la direction opérationnelle pilote du projet et approche partenariale des projets de cession avec l'opérateur du projet

2.2.2 Cession aux opérateurs quels qu'ils soient y compris en opérations sous concession, y compris dans les opérations FAB hors concession

Principe de base : Affirmer la volonté de Bordeaux Métropole d'accompagner la réalisation de l'opération au titre du volet foncier en plus des éventuels autres dispositifs d'aides (logements, aides économiques, nature, infra etc...)

La cession de fonciers métropolitains est décidée par le comité d'engagement foncier composé des vice-présidentes en charge du foncier opérationnel et de la stratégie foncière et d'un représentant de la commune sur laquelle se situe le foncier métropolitain étudié. La décision du comité d'engagement se prendra après examen de la fiche de lot correspondante ou du bilan opérateur sur la base d'un travail associant: BM (Direction du foncier et direction(s) pilote(s) du projet) – opérateur – Commune. Travail qui doit permettre de partager les objectifs dans le souci de la recherche d'un équilibre acceptable pour tous les intervenants aux projets (nature du programme, qualité urbaine et architecturale, espaces publics, densité, mixité, impact sur les espaces non urbanisés etc...)

Le but étant de rendre lisible l'entièreté de l'effort potentiel de BM à la réalisation d'une opération en clarifiant les interventions de Bordeaux Métropole au titre du poste foncier.

La valeur foncière de base à partir de laquelle une décote pourra être évaluée est celle du marché connu par l'évaluation effectuée par la DIE. L'effort de BM sera établi à partir de cette valeur et des enjeux de réalisation du projet

La cession de gré à gré, très contrainte aujourd'hui, est donc rendue possible à la fois par ce travail de faisabilité amont et par la prise de décision par le comité d'engagement et ce dès lors qu'elle intervient à l'issue d'un processus de montage de projet **engagé en amont d'un éventuel dépôt de permis de construire** et associant : opérateur y compris privé, services BM, commune sur la base de l'établissement de la fiche de lot.

Le recours à des mises en concurrence d'opérateurs sur des fonciers jugés stratégiques reste prioritaire après décision du comité d'engagement sollicité en amont.

2.2.3 Les modalités de cession de fonciers métropolitains aux communes et de fonciers communaux à Bordeaux Métropole

Dans le cadre du dispositif de portage à des fins communales : voir 2.1.3

Cession de fonciers métropolitains pour le développement de projets relevant de compétences communales

Principes existants reconduits :

- Projets concernés : réalisation d'un équipement d'infrastructure ou de superstructure destiné à **l'exercice d'un service public ou d'une compétence communale dans le cas d'une cession par BM ou métropolitaine dans le cas d'une cession par la commune**
- Cession gratuite si l'emprise cédée ne bénéficie pas de droits à construire
- Décote sur le prix établi par la DIE en cas de cession d'emprises bénéficiant encore de droits à construire

Propositions d'évolution du dispositif :

- Le projet doit avoir fait l'objet d'une inscription pré-opérationnelle ou opérationnelle : périmètre de prise en considération, étude pré-opérationnelle, inscription dans les documents réglementaires...
- La décote **qui était initialement de 25%, est portée à 30 %** sur la base de la valeur établie par la DIE
- Introduction d'une possibilité de cession via bail emphytéotique sur des fonciers dont la valeur est très élevée et pour lesquels la redevance perçue par BM contrebalancerait la perte de patrimoine sur une durée longue

Cessions de fonciers communaux à Bordeaux Métropole : poursuite du dispositif miroir

- Effet miroir dans le cas de cession de biens communaux à BM pour l'exercice de services publics relevant de compétences métropolitaines.
- La Commune s'engage à la cession gratuite en cas de cession d'emprises sans droits à construire ou à **appliquer la décote de 30%** dans les autres cas

2.2.4 Cession des biens devenus inutiles aux projets métropolitains

Poursuite des règles actuelles :

- Vente aux enchères après validation de la vente par le comité d'engagement, les services métropolitains, les communes et les 2 bailleurs OPAH. Il est ici précisé que la direction de l'habitat fait une analyse au regard des besoins au titre de la politique logement métropolitaine et pourra dans ce cadre flécher la cession vers d'autres opérateurs dès lors que le foncier concerné participe à la réalisation opérationnelle d'un projet de logement conforme aux besoins. Les deux bailleurs sont interrogés sur le développement possible de logements sociaux uniquement. Tout autre positionnement patrimonial ou d'opportunité de bailleurs ou opérateurs ne peut s'exonérer de la vente aux enchères.

2.3 Principes de cession dans le cadre du soutien aux politiques métropolitaines thématiques

2.3.1 Politique logement - Le règlement d'intervention en faveur du logement

Principe existant : une décote est possible en cas de cession de foncier métropolitain dans le cadre d'un projet de production de logements

- la décote s'applique sur la base de la valeur marché du foncier (évaluation DIE)
- la décote est applicable quel que soit le foncier BM concerné si les critères définis dans le règlement sont respectés
- la décote est pondérée en fonction du programme et de produits : mixité – PLUS – PLAI – BRS – VEFA – AS etc...)
- décote finalisée sur la base analyse du bilan opération (dans sa globalité : éviter les effets de péréquation au profit de la production de logements privés)

Proposition d'évolution

- La décote pourra être pondérée en fonction de la densité du programme au regard des droits à construire possibles et en particulier sur les communes déficitaires au titre du SRU.
-

Ces éléments seront précisés dans le cadre de l'actualisation du Règlement d'intervention en faveur du logement

2.3.2 Politique Nature

Principe : BM n'a pas vocation à se dessaisir de son patrimoine naturel, écologique ou agricole.

Dès lors sont privilégiées des mises à disposition sous baux emphytéotiques ou ruraux.

La stratégie foncière adaptée à la politique Nature est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une délibération spécifique.

2.3.3 Des protocoles particuliers

Possibilité de mettre en place de protocoles ou conventions foncières en cas de mutations foncières entre BM et acteurs fonciers particuliers ou sur des sites de projet particulier : Port de Bordeaux – SNCF – EPA Euratlantique – Pru (ANRU)

2.4 Gestion temporaire des biens

Rappel : : Les mises à dispositions du patrimoine privé de BM ne peuvent être gratuites dès lors que les biens génèrent un loyer (sous location ...) à l'exception des biens destinés aux logements d'urgence, des biens fléchés dans le cadre de la mission squatt, et des mises à disposition avant cession à la commune si c'est la commune qui utilise le bien et si elle ne sous loue pas contre loyer ou redevance.

Les mises à dispositions sont par **définition temporaires** et ne peuvent concerner des biens dont l'usage serait pérenne.

Toute utilisation pérenne d'un bien métropolitain doit se traduire par une cession ou par bail emphytéotique si le retour du bien dans le patrimoine métropolitain à l'issue de la durée du bail apparait comme pertinent en terme de gestion patrimoniale

Principes :

- BM assure l'occupation temporaire des biens acquis dans le cadre de ses compétences
- Les loyers appliqués sont les loyers marché avec décote liée à la précarité de l'occupation et sa nature
- Priorité reste donnée au logement d'urgence et logement spécifique en lien avec la direction de l'habitat et mission squat : tout bien entrant dans le patrimoine est prioritairement proposé dans le cadre de la politique logement
- Concernant l'occupation transitoire par une activité commerciale, celle-ci ne pourra excéder 3 ans, délai après lequel le basculement vers un bail commercial est obligatoire. A l'issue de cette période de 3 ans et si l'occupation commerciale doit être pérennisée, le bien entrera dans le patrimoine affecté aux politiques économiques et commerciales initiées par la Métropole.
- BM n'a pas compétence pour louer directement pour occupation par des associations

Vers un urbanisme transitoire :

Afin de sécuriser au mieux l'utilisation des biens acquis en attente de leur affectation, une réflexion globale est engagée, pilotée par la Direction de l'Urbanisme, visant à établir un état du patrimoine métropolitain bâti et non bâti pouvant faire l'objet d'une occupation transitoire préfigurant ou non le projet pour lequel le bien a été acquis.

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

- ✓ Approuver les nouvelles orientations de politique foncière de la Métropole telles qu'elles ont été exposées dans le présent rapport (et ses annexes) et de leur mise en œuvre par les communes membres

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 janvier 2023

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 FÉVRIER 2023</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 3 FÉVRIER 2023</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST</p>
---	---