



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 24 septembre 2007

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/09/2007

D - 20070439

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 24 septembre Deux mil sept, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, Mme Anne WALRYCK, M. Stéphan DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE, Mme Michelle DARCHE, Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Claude MELLIER, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO,

Excusés :

Mme Muriel PARCELIER, M. Jacques COLOMBIER,

***Convention cadre de coopération entre la Communauté
Urbaine et la Commune de Bordeaux. Politique Foncière.
Autorisation. Signature***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La politique foncière des collectivités est à l'évidence l'une des conditions de réussite des projets publics en général et des opérations d'aménagement, dans un contexte de raréfaction des terrains et d'augmentation significative du coût du foncier.

Par délibération en date du 22 juin 2007, la Communauté Urbaine a finalisé de nouvelles orientations en matière de stratégie foncière et a précisé les règles d'intervention entre la C.U.B. et chaque Commune, ceci afin d'améliorer l'efficacité de la maîtrise foncière publique.

Ces règles d'intervention doivent faire l'objet d'une convention – cadre de coopération définissant les règles en matière de prix de cessions, les échanges de biens immobiliers, les modalités de mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain.

Notamment, les cessions à titre onéreux doivent s'opérer à hauteur de 75 % de la valeur fixée par France Domaine. Les cessions courantes de la Commune à la Communauté Urbaine pour la réalisation d'équipements publics s'opèrent elles par principe à titre gratuit.

Les biens préemptés par la Communauté Urbaine à des fins communales doivent faire l'objet d'un engagement de la Commune par délibération (sous deux mois suivant la décision de préemption) à acquérir le bien dans un délai de 2 ans (ce délai sera reconductible une fois sur une nouvelle période de 2 ans, à la demande la commune).

Il vous est donc proposé d'autoriser le Maire ou son représentant, à signer la convention – cadre de coopération entre la Communauté Urbaine et la ville de Bordeaux relative à la politique foncière, selon le projet annexé à la présente.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 septembre 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Michel DUCHENE
Adjoint au Maire**

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

ENTRE :

- LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX représentée par son président

d'une part,
ci-après désignée « la communauté urbaine »

et

- LA COMMUNE représentée par **Monsieur Alain JUPPE, maire de BORDEAUX**

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 :

1 – 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 Cubetcités, 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 bénéfiques) 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
de BORDEAUX