

## Séance publique du 10 juillet 2006

### Délibération n° 2006-3528

commission principale : finances et institutions

objet : **Individualisation d'autorisation de programme - Enveloppes globalisées réserves foncières**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'administration générale

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 20 juin 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de la politique foncière, la direction du foncier et de l'immobilier disposait, pour 2006, d'une enveloppe globalisée de 24 M€ validée par le conseil de Communauté du 19 décembre 2005.

Ce montant permet de financer :

- les réserves foncières,
- les réserves foncières pour le logement social,
- les acquisitions préparatoires aux actions économiques.

#### *Pour le logement social*

L'objectif de réaliser plus de 2 000 logements sociaux dans l'agglomération nécessite une politique foncière active en collaboration avec les bailleurs sociaux, soit par la préemption pour leur compte, soit par l'acquisition d'immeubles qui sont ensuite cédés par baux emphytéotiques. L'estimation des besoins lors des préparations budgétaires avait été limitée car elle dépend pour beaucoup du marché immobilier avec une rareté des produits conformes aux besoins en matière de logements sociaux. Cependant, la mise en place du nouveau dispositif de prise en charge des surcoûts fonciers et du réseau d'apporteurs d'affaires a augmenté très sensiblement le potentiel foncier mobilisable.

Ainsi, l'enveloppe de 16 M€ apparaît aujourd'hui insuffisante compte tenu des réalisations pour 2006, des dossiers d'acquisitions à l'étude et des préemptions qui pourront être décidées sur opportunités d'ici la fin de l'année. L'évaluation du besoin supplémentaire pour le logement social serait de 9 M€ pour les acquisitions amiables en cours de négociation, plus 3 M€ pour les préemptions, soit 12 M€.

La majorité des biens acquis devant être cédés par bail emphytéotique aux bailleurs sociaux, le montant des droits d'entrée correspondant à ces acquisitions peut être évalué à 14 M€ à percevoir pendant les deux prochaines années (50 % des 28 M€ d'investissement en 2006).

#### *Pour les réserves foncières*

Les acquisitions réalisées dans le cadre des réserves foncières s'initialisent principalement sur opportunité à la suite d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), d'où la difficulté de réaliser une évaluation précise des besoins.

L'enveloppe réserves foncières a pour objectif de réaliser des acquisitions pour les projets à moyen/long terme à vocation mixte dans des zones identifiées (gare de Villeurbanne, Genay extension ZI, Saint Priest extension parc technologique, Décines Montout) ou des opportunités dans des secteurs en évolution (Carré de Soie, Confluence sud ...). La réalisation 2006 (engagements, paiements et négociations finalisées) est proche de 90 %.

Compte tenu de l'offre du marché et des DIA qui pourraient être déposées, il faut d'ores et déjà prévoir un complément d'autorisation de programme (AP) pour pouvoir agir sur le second semestre 2006. Compte tenu des réalisations sur les années précédentes, un montant de 2 M€ supplémentaire paraît une estimation minimale.

Par ailleurs, un montant de 500 000 € était prévu sur une ligne spécifique réserves foncières pour le développement économique qu'il n'est plus nécessaire de maintenir et qui pourrait abonder l'opération réserves foncières, ce qui porterait le besoin supplémentaire pour 2006 à 1,5 M€.

En parallèle, le plan de cession permet de réduire cette charge par des recettes significatives : 13,5 M€ en 2005 par rapport à un objectif donné de 10 M€. Pour 2006, l'objectif est de 12 M€ de recettes de cession. Compte tenu des décisions déjà prises, les recettes de cession pourraient atteindre 15 M€.

Les montants par opérations en 2006 seraient les suivants :

Libellés	Dépenses 2006 initiales	Besoins supplémentaires	Total
réserves foncières	7 500 000	+ 2 000 000	9 500 000
réserves foncières préparatoires pour le développement économique	500 000	- 500 000	0
réserves foncières pour le logement social	16 000 000	+ 12 000 000	28 000 000
acquisitions pour les bassins de rétention	50 000	0	50 000
total	24 050 000	13 500 000	37 550 000

Le pôle finances et moyens du 12 juin 2006 a donné un avis favorable pour une augmentation de l'autorisation de programme (AP) investissement foncier de 13,5 M€, 12 M€ pour le logement social et 2 M€ pour les réserves foncières (dont 0,5 M€ à prélever sur l'opération réserves foncières pour le développement économique) ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances et institutions ;

#### DELIBERE

**Décide**, au titre du budget 2006, de l'individualisation de l'autorisation de programme - investissement foncier, pour un complément de 13 500 000 € répartis comme suit :

- réserves foncières - opération n° 1207 : + 2 000 000 €,
- réserves foncières - logement social - opération n° 1211 : + 12 000 000 €,
- réserves foncières - développement économique - opération n° 1219 : - 500 000 €.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le président,  
pour le président,