



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **12 janvier 2009**

Délibération n° 2009-0465

commission principale : finances, institutions et ressources

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Individualisation de programme des opérations globalisées 2009 de la direction du foncier et de l'immobilier

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur Corazzol

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 30 décembre 2008

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 13 janvier 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Auroy, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Morales, Muet, Mme Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pilonel, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : MM. Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Peytavin (pouvoir à M. Plazzi), MM. Blein (pouvoir à M. Sturla), Balme (pouvoir à M. Albrand), Coulon (pouvoir à M. Corazzol), Genin (pouvoir à M. Lévêque), Goux (pouvoir à Mme David M.), Lambert (pouvoir à M. Llung), Louis (pouvoir à Mme Dagonne), Millet (pouvoir à M. Thivillier), Mme Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Lebuhotel), MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Roche), Mmes Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Flaconnèche), Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : MM. Arrue, Bernard R, Mme Palleja.

Séance publique du 12 janvier 2009**Délibération n° 2009-0465**

commission principale : finances, institutions et ressources

objet : **Individualisation de programme des opérations globalisées 2009 de la direction du foncier et de l'immobilier**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 décembre 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'action foncière de la Communauté urbaine est une ressource adossée aux politiques publiques définies dans le plan de mandat 2009-2014 et est intégrée dans le montage des projets : voirie de proximité, voiries structurantes, recalibrage des ruisseaux, équipements industriels (déchetteries, STEP), opérations d'urbanismes, etc.

A coté des projets, la direction du foncier et de l'immobilier gère directement plusieurs opérations globalisées :

- les réserves foncières,
- le logement social,
- les préemptions pour le compte de tiers,
- les acquisitions et cessions en annuités.

A cela s'ajoute, en qualité de propriétaire du patrimoine privé, une opération pour les gros travaux, les travaux sur le patrimoine privé communautaire.

Les objectifs ont été présentés en pôle finances et multi pôle habitat-urbanisme en octobre 2008.

Les réserves foncières

Le vocable réserves foncières désigne les territoires dont la vocation n'est pas précisément définie (économie ou résidentielles) et dont la programmation opérationnelle se situe à l'horizon 2010-2020.

A été intégrée à cette opération, la maîtrise du foncier nécessaire à l'accueil foncier et immobilier pour les activités économiques, conformément à définition des sites stratégiques du schéma d'accueil des entreprises (SAE).

Les réserves foncières sont un outil d'anticipation qui permet de maîtriser, au-delà des règles d'urbanisme, le devenir d'un site.

Dans le cadre du schéma de cohérence territoriale (SCOT), plusieurs sites ont été identifiés comme à forts potentiels de développement de la métropole.

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

L'enveloppe globale de 15 M€ sur 2009 doit permettre de faire face aux acquisitions répondant aux objectifs du plan de mandat.

Le logement social

L'objectif est de favoriser une offre suffisamment abondante, d'élargir l'offre d'habitat accessible. Cette politique volontariste impose un engagement foncier permettant de répondre aux objectifs du SCOT et du programme local à l'habitat (PLH).

Pour la direction du foncier, l'objectif est de capter des gisements de foncier en reconduisant l'outil mis en place en 2004 : acquisition par la Communauté urbaine et mise à disposition par bail emphytéotique aux bailleurs sociaux qui a permis sur 4 ans de produire plus de 2 400 logements.

D'autres outils d'orientation pourront être développés (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, réserves foncières) ou des outils plus opérationnels : déclarations d'utilité publique (DUP) multi sites, DUP loi Vivien, montages en démembrement de propriété, etc.

Les moyens financiers, à hauteur de 25 M€ pendant les 4 années seront de l'ordre de 100 M€ sur l'ensemble du prochain mandat.

Cette enveloppe de 15 M€ sur 2009 doit permettre de faire face aux opportunités et aux DIA dans le cadre des objectifs définis au PLH.

Les préemptions pour le compte de tiers

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain, la Communauté urbaine est amenée à préempter pour le compte de tiers. Ainsi, certains organismes de logements sociaux ou des collectivités locales demandent à la Communauté urbaine d'exercer ce droit pour des opérations définies.

La Communauté urbaine préempte et cède immédiatement le bien. Sur le plan financier, les préemptions sont préfinancées par le demandeur qui rembourse aussi l'ensemble des frais liés à l'opération. Il y a équilibre entre les dépenses (compte 458 100) et les recettes (compte 458 200).

Le montant de 12 M€ en dépenses (compte 458 100) et en recettes (compte 458 200) permet de prendre en charge l'ensemble des demandes de préemption.

Les acquisitions et cessions en annuités

Dans le cadre de la politique foncière, la Communauté urbaine permet aux acquéreurs, lors de cessions de biens importants, de payer en annuités le montant de l'acquisition.

Pour 2009, le montant de recettes prévu est de 4 017 378 € sur des dossiers initiés lors du précédent mandat (opération 0092) ; il faut compléter l'autorisation de programme disponible de + 3 0275 000 €.

Sur l'exercice 2009, il est proposé de créer une nouvelle opération pour suivre les cessions par annuité 2009-2014 avec un montant de 6 M€ d'autorisation de programme. Ce montant devrait permettre de prendre en charge les dossiers en cours de négociation.

Les travaux sur le patrimoine privé communautaire

Dans le cadre de la politique foncière et immobilière, la Communauté urbaine assure la gestion et l'entretien d'un patrimoine immobilier important, en particulier en attente de la réalisation d'opération d'urbanisme.

En qualité de propriétaire, la Communauté urbaine doit s'assurer du bon état des biens occupés ou qui ont vocation à l'être. Au-delà des entretiens courants, il faut prendre en charge des travaux de réfection (toiture, renforcement des murs porteurs, de cloisons) qui peuvent être assimilés à des dépenses d'investissement.

Cela concerne aussi les travaux de mise en conformité qui s'inscrivent dans la même logique puisqu'ils augmentent la durée d'utilisation du bien et réduisent les risques de dysfonctionnement. Cela concerne en particulier les travaux de chaufferie, la remise aux normes électriques.

Aujourd'hui, l'objectif est de programmer une opération d'investissement pour prendre en charge ces dépenses de grosses réparations. Dans le cadre d'une réflexion globale sur l'entretien du patrimoine privé, deux pistes peuvent être évoquées :

- les services s'inscrivent dans une logique d'expertise de biens identifiés dont la Communauté urbaine est pleinement propriétaire afin de déterminer les travaux urgents, à court terme et plus à réaliser en se donnant une programmation annuelle,
- suite aux diagnostics à réaliser et notamment aux mises en conformité gaz, la démarche de mise en sécurité des locataires, des biens et la sécurité juridique de la Communauté urbaine conduit à prioriser ces travaux systématiquement.

Afin de réaliser les gros travaux urgents pour la mise en sécurité des occupants et lancer les travaux sur les bâtiments à rénover, une enveloppe de 300 000 € est demandée ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission finances, institutions et ressources ;

DELIBERE

1° - Décide, au titre du budget 2009, de l'individualisation de l'autorisation de programme suivante :

- réserves foncières 2009 - opération à créer : 15 000 000 € - APG 11,
- logement social 2009 - opération à créer : 15 000 000 € - APG 22,
- travaux sur le patrimoine privé communautaire 2009 - opération à créer : 300 000 € - AP 40.

2° - L'autorisation de programme globalisée - opération n° 0092 - acquisitions - cessions foncières par annuités (2002-2008), complétée pour un montant de 3,8 M€ en recettes.

3° - Pour l'opération à créer - acquisitions - cessions foncières par annuités (2009-2014), le montant à individualiser est de 6 000 000 € en recettes.

4° - L'autorisation de programme globalisée - opération à créer - acquisition pour le compte de tiers 2009 est individualisée pour un montant de 12 000 000 € en dépenses et en recettes.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 14 janvier 2009.