



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du **21 mars 2016**

Délibération n° 2016-1120

commission principale : **urbanisme, habitat, logement et politique de la ville**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Opérations globalisées 2016 - Foncier - Individualisations d'autorisations de programmes**

service : **Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier**

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 1er mars 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 23 mars 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Farih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mmes Piantoni, Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mme de Lavernée, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Hémon, Mme Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, MM. Millet, Moretton, Morige, Odo, Mmes Panassier, Peillon, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mme Poulain, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Kimelfeld), MM. Aggoun, Blachier (pouvoir à Mme Peillon), Casola, Mme de Malliard (pouvoir à M. Charmot), MM. Fenech (pouvoir à M. Blache), Havard (pouvoir à M. Guillard), Mme Hobert (pouvoir à Mme Piantoni), M. Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Mmes Millet, Nachury (pouvoir à Mme Balas), Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Gachet), Pouzergue (pouvoir à M. Buffet), M. Sannino (pouvoir à Mme Runel).

Conseil du 21 mars 2016**Délibération n° 2016-1120**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Opérations globalisées 2016 - Foncier - Individualisations d'autorisations de programmes**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 février 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Pour mener à bien son intervention, la Métropole de Lyon développe une action foncière au service de l'ensemble des politiques publiques et, notamment, des opérations liées à la programmation pluriannuelle des investissements (PPI).

De même, elle conduit une politique de réserves foncières au service de toutes ces thématiques (urbanisme et aménagement, économie, habitat, transports et déplacements, agriculture et environnement, équipements publics et infrastructures, etc.) et, notamment, en direction du logement social.

Elle réalise également des préemptions pour le compte des communes ou des bailleurs sociaux, en lien avec leurs compétences, par préfinancement (ou préemptions pour le compte de tiers).

Pour cela, la Métropole de Lyon s'appuie sur 3 opérations récurrentes foncier qui lui permettent d'agir rapidement face à des opportunités d'acquisitions amiables ou par voie de préemption.

Le volume annuel des acquisitions ne peut être connu à l'avance car il dépend des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) de l'année en cours. De même, des négociations amiables peuvent, parfois, être menées sur plusieurs années avant d'aboutir.

1 - L'opération Réserves foncières (hors logement social)

Cette autorisation de programme a pour objectif d'intervenir pour garantir le foncier nécessaire aux projets de demain, porteurs des politiques publiques de la Métropole. Elle permet la souplesse et la réactivité nécessaires dans la captation d'opportunités foncières, que ce soit en préemptions ou en acquisitions amiables.

Elle permet ainsi d'intervenir principalement en anticipation :

- pour des projets à vocation "mixte" : les acquisitions se réalisent sur des secteurs de projets ayant fait l'objet d'études de cadrage urbain ou inscrits comme secteurs de développement futur au schéma de cohérence territoriale (SCOT) ; certains ont déjà fait l'objet de référentiels fonciers, ce qui permet d'appréhender les fonciers clés à maîtriser de par leur configuration, leur superficie, le type de propriété, mais aussi les secteurs qui ne sont pas encore en phase opérationnelle mais qui pourraient constituer les secteurs de développement de demain.

L'opération réserves foncières permet ainsi de capter des fonciers stratégiques dans ces territoires en mutation. Elle permet également de négocier, à l'amiable, des acquisitions de fonciers de grands propriétaires vendeurs,

- pour des projets à vocation "économique", s'inscrivant dans le cadre du schéma d'accueil des entreprises ; prioritairement sur les sites de maintien de l'activité en ville, d'extension/densification de zones d'activités économiques et industrielles et de sites clefs d'accueil des filières d'excellence (biotechnologies notamment),

- pour des projets liés à la politique des espaces naturels et agricoles.

2 - L'opération Logement social

Elle est mobilisée exclusivement pour la production de logement social, au gré des opportunités qui se présentent via les DIA et les affaires amiables apportées à la connaissance de la Métropole. Elle sert à développer le logement social dans les communes soumises à la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), dans des secteurs où le marché immobilier est particulièrement tendu, où la construction de logements est très contrainte et où le développement d'une offre de logement social ne peut se faire que par la captation d'immeubles ou de logements existants. Afin de permettre aux organismes de logement social d'accéder à ce foncier, la Métropole utilise ainsi l'outil du bail emphytéotique qui permet de partager l'effort à réaliser sur le foncier entre l'organisme de logement social et la Métropole. Cela permet à cette dernière de se constituer à long terme (55/65 ans), un patrimoine dans des secteurs immobiliers valorisés. La Métropole préempte et met le bien à disposition de l'organisme de logement social sous la forme d'un bail emphytéotique, en contrepartie d'un droit d'entrée représentant environ 50 % de la valeur du bien et du paiement d'un loyer à partir de la 41^e année. La Métropole perçoit donc en recettes, de manière différée (entre 6 mois à un an), environ la moitié de la somme engagée pour l'acquisition du bien.

Le bail emphytéotique est un outil stratégique quant à la politique de rééquilibrage de l'offre de logement social sur le territoire de la Métropole. Dans le cadre de la révision du plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLUH) et l'intégration du plan local de l'habitat (PLH) dans ce document d'urbanisme, une étude a été lancée afin d'évaluer l'outil du bail emphytéotique tel qu'il a été mis en pratique depuis 2004 pour potentiellement l'adapter au nouveau contexte de développement du logement social en 2016 (durée du bail notamment).

3 - L'opération Prémption pour le compte de tiers

Cette opération est utilisée en priorité pour les communes et les organismes qui en font la demande au regard des DIA déposées. Les préemptions pour le compte des organismes de logement social sont, plus particulièrement, étudiées en fonction des secteurs prioritaires pour la production de logement social.

4 - Synthèse

Dans la continuité du travail engagé et dans un contexte global de rationalisation de la dépense publique, il est proposé d'individualiser les opérations suivantes au titre de l'année 2016 pour un montant de :

- 10 M€ en dépenses pour l'opération Réserves foncières,
- 14 M€ en dépenses pour l'opération Logement social,
- 8 M€ équilibrés en dépenses et en recettes pour l'opération Prémptions pour le compte de tiers (préfinancement) ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve le programme 2016 d'actions foncières à conduire sur les opérations globalisées :

- réserve foncière,
- logement social,
- préemptions pour compte de tiers.

2° - Décide l'individualisation totale des autorisations de programme suivantes :

- P07 - Réserves foncières et outil de l'action foncière pour un montant de 10 M€ en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 2,358 M€ en 2016,
- . 7,642 M€ en 2017,

sur l'opération n° 0P07O4496 ;

- P14 - Soutien au logement social pour un montant de 14 M€ en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 7 M€ en 2016,
- . 7 M€ en 2017,

sur l'opération n° OP14O4502 ;

- P07 - Réserves foncières et outil de l'action foncière pour un montant de 8 M€ en dépenses et en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 4,2 M€ en dépenses et en recettes en 2016,
- . 3,8 M€ en dépenses et en recettes en 2017,

sur l'opération n° OP07O4508.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 mars 2016.