

Séance publique du 26 avril 2002

Délibération n° 2002-0569

commission principale : finances et institutions

objet : **Individualisation d'opérations : acquisitions préparatoires pour le développement économique, acquisitions foncières préparatoires pour l'urbanisme, opérations foncières préparatoires pour le DSU, réserves foncières**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Direction - Unité programmation et finances

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 avril 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Afin de permettre le développement de l'agglomération, la Communauté urbaine se doit de définir une réelle politique foncière qui permette la réalisation des objectifs définis dans le plan de mandat récemment approuvé par le conseil de Communauté.

Cette politique foncière, qui est globale, doit reposer sur une logique d'anticipation et exige donc un processus de planification avec pour support essentiel les documents d'urbanisme.

Aujourd'hui, la politique foncière se résume souvent à de l'intervention foncière qui a pour conséquence la mobilisation de moyens financiers de la Communauté urbaine pour la maîtrise de biens, sans que soient définis préalablement les objectifs et les critères d'intervention de la collectivité.

En effet, il semble important qu'avant toute intervention foncière de la Communauté urbaine, soient définis les territoires sur lesquels l'action foncière de la Communauté urbaine a un sens et le bon niveau de son intervention, la collectivité devant principalement être un facilitateur et un ensemblier avant d'être un investisseur financier.

Un travail effectué par les services communautaires est d'ailleurs en cours pour préciser les secteurs mutables à fort enjeu de développement. Il devrait être un élément important de la réflexion sur la politique foncière à mener par la Communauté urbaine dans les années à venir.

Les propositions concernant la définition de la politique foncière de la Communauté urbaine ainsi que les modalités d'action seront prochainement présentées au bureau restreint.

Cependant, afin de permettre la réalisation de certaines acquisitions, soit par utilisation du droit de préemption, soit amiablement pour des propriétés d'ores et déjà considérées comme indispensables à la réalisation de projets communautaires, il est proposé d'individualiser des opérations foncières tout en précisant les principes d'utilisation du droit de préemption.

Il faut noter, en effet, que l'usage excessif de ce droit de préemption a pour conséquence :

- un éparpillement des moyens financiers dans des secteurs dont le développement est prévu à moyen, voire long terme,

- des contraintes juridiques fortes en matière de gestion (impossibilité de consentir de nouveaux baux) mais surtout en tant que source de contentieux important, de par la difficulté de motiver les acquisitions au vu de projets préalablement définis,

- une déstabilisation du marché immobilier dans le secteur, la Communauté urbaine devenant, au bout de quelques années, le seul acteur foncier, ce qui a pour effet de créer un micro-marché sans relation avec le marché immobilier environnant.

Par anticipation de la définition de la politique foncière de la Communauté urbaine, quelques règles pourraient être retenues, dans un premier temps, en ce qui concerne l'usage du droit de préemption qui se limiterait :

- aux acquisitions pour des opérations inscrites à la programmation pluriannuelle d'investissement (après leur individualisation dans l'autorisation de programme globale concernée),

- aux acquisitions des derniers lots de copropriété dans des immeubles majoritairement maîtrisés par la Communauté urbaine ou permettant par un remembrement foncier la réalisation d'un projet cohérent (autorisation de programme globale investissements fonciers, opération globalisée réserves foncières),

- aux acquisitions pour le compte d'organismes sociaux ou de communes, à leur demande expresse, avec engagement de préfinancement (autorisation de programme globale investissements fonciers, opération spécifique équilibrée en dépenses-recettes). Il est à noter que, compte tenu du nombre important de renouvellement d'exécutifs municipaux depuis les dernières élections, il sera nécessaire de leur préciser, à nouveau, les procédures juridiques et financières applicables en la matière.

De plus, en ce qui concerne les acquisitions d'opportunité dans le cadre de phases préparatoires à des opérations non encore validées, leur financement pourrait être réalisé sur les autorisations de programme globales concernées par la création d'une opération globalisée au sein de chacune d'elle, à savoir :

- dans l'autorisation de programme développement économique, création d'une opération acquisitions foncières préparatoires pour développement économique ;

- dans l'autorisation de programme urbanisme, création d'une opération acquisitions foncières préparatoires pour urbanisme ;

- dans l'autorisation de programme habitat et politique de la ville, création d'une opération acquisitions foncières préparatoires pour le DSU ;

- dans l'autorisation de programme déplacements urbains, existence d'une opération voirie de proximité sur laquelle seraient imputées aussi les acquisitions préparatoires.

Pour faciliter la gestion et le suivi de ces opérations, il est proposé que :

- la direction de l'action foncière soit centre budgétaire et centre de gestion des opérations pour développement économique et urbanisme, dans la mesure où plusieurs services peuvent être amenés à utiliser ces opérations,

- le DSU et la direction de la voirie resteraient centre budgétaire de leur opération respective.

Circuit décisionnel : ce dossier a reçu un avis favorable du pôle urbanisme et politique d'aménagement de l'agglomération le 25 mars 2002, du pôle finances et moyens le 4 avril 2002 ainsi que du bureau restreint le 8 avril 2002 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances et institutions ;

DELIBERE**Accepte :**

- l'individualisation de l'opération acquisitions foncières préparatoires pour développement économique à hauteur de 800 K€,
- l'individualisation de l'opération acquisitions foncières préparatoires pour urbanisme à hauteur de 800 K€,
- l'individualisation de l'opération acquisitions préparatoires pour le DSU à hauteur de 150 K€,
- l'individualisation de l'opération réserves foncières à hauteur de 9 580,72 K€ permettant notamment l'acquisition du tènement appartenant à la société RVI à Lyon 3° pour un montant total de 9 909,19 K€ dont 7 927,35 K€ (hors frais de notaire) payables en 2002, le solde en 2003.

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