

## Séance publique du 24 novembre 2003

### Délibération n° 2003-1499

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Action foncière communautaire pour la mise en oeuvre du renouvellement urbain et du programme local de l'habitat**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 4 novembre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Pour répondre aux besoins d'adaptation et de développement du parc existant de logements sociaux, la Communauté urbaine s'est engagée, aux titres du contrat d'agglomération et du programme local de l'habitat, à favoriser l'augmentation de la production de logements sociaux. Les objectifs de production sont à la fois quantitatifs et qualitatifs :

- produire plus, soit 2 450 logements sociaux par an dont 600 au titre de la reconstitution des logements démolis dans les sites sensibles (grand projet de ville, opération de renouvellement urbain et autres),
- produire dans les communes et les secteurs à faible taux de logements sociaux afin de rééquilibrer le parc de logements sociaux à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Face à ces objectifs ambitieux et dans un contexte immobilier très tendu, il est nécessaire de compléter l'action foncière des maîtres d'ouvrage sociaux qui se limite généralement à l'animation d'un réseau de professionnels de l'immobilier et à la sollicitation de collectivités locales.

Or, la Communauté urbaine, en partenariat étroit avec les Communes, peut jouer un rôle majeur dans l'identification, voire la création, d'opportunités foncières. Elle peut aussi représenter un interlocuteur écouté par de grands propriétaires fonciers ou des développeurs immobiliers.

Les principes d'action sont de :

- réaliser la prospection foncière que les maîtres d'ouvrage sociaux ne peuvent pas mener et identifier les opportunités auxquelles ils ont difficilement accès,
- prospecter, en accord avec les Communes, dans les secteurs à faible taux de logements sociaux (les sites sensibles de la politique de la ville sont donc exclus du dispositif de prospection),
- mettre le vendeur en relation avec un maître d'ouvrage social et/ou un promoteur immobilier en cas d'opération mixte,
- acquérir et assurer le portage financier des opportunités qui ne peuvent être valorisées à court terme (nécessité de remembrement, changement de destination, etc.),
- procéder à des acquisitions ponctuelles mais stratégiques de parcelles dans les zones de développement futur,
- apporter aux maîtres d'ouvrage sociaux, dès que possible, des opportunités prêtes à capter ou à valoriser.

Pour assurer ce rôle complexe, la Communauté urbaine pourrait organiser une démarche de conduite de projet. Cette procédure volontariste nécessiterait la mise en place et l'animation d'un dispositif technique et financier spécifique.

Pour assurer la prospection foncière, la Communauté urbaine mettra à disposition un chargé de mission prospecteur foncier. Il aura pour mission principale la prospection foncière en complément des actions menées par les maîtres d'ouvrage sociaux : constituer et animer un réseau d'apporteurs d'affaires, identifier les biens cessibles et analyser les hypothèses de valorisation, gérer les procédures d'acquisition, tenir un tableau de bord du suivi des acquisitions et cessions, etc.

## Les moyens financiers

Le financement des acquisitions foncières à assurer par la Communauté urbaine, pour l'équivalent de 200 à 300 logements par an, peut être estimé à hauteur de 4 000 000 € pour 2004 et 6 000 000 € par an pour les années suivantes.

Face à ces dépenses, la Communauté urbaine pourrait escompter les recettes suivantes :

- la revente des terrains et immeubles acquis (éventuellement avec moins-value),
- une participation de l'Etat à hauteur de 500 000 € par an, pendant au moins trois ans,
- la perception des prélèvements fiscaux opérés sur les communes soumises aux obligations de la loi SRU (de l'ordre de 700 000 € par an),
- une participation de la Région (20 % de l'investissement plafonné à 91 500 € par foncier, ou l'équivalent de trois points d'intérêt d'emprunt), à hauteur de 500 000 € par an pendant trois ans.

Le coût restant à la charge de la Communauté urbaine serait donc de l'ordre de 2 à 3,5 M€ par an, sur la base des hypothèses suivantes :

- durée de portage entre deux et cinq ans (en cas d'acquisition ponctuelle de parcelles dans des zones de développement futur, cette durée serait plus longue),
- revente progressive des biens pendant trois ans, avec un différé d'un an.

Ce chiffrage n'inclut pas les dépenses de gestion du foncier pendant la durée du portage.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 6 octobre 2003 et du bureau restreint le 27 octobre 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

### DELIBERE

**Approuve** la mise en place d'un dispositif technique et financier pour la recherche et la captation d'opportunités immobilières et foncières afin d'atteindre les objectifs de production de logements liés aux opérations de renouvellement urbain et au programme local de l'habitat.

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