

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 janvier 2022

Délibération n° 2022-0985

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Politique foncière 2021-2023 - Individualisation complémentaire d'autorisations de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 janvier 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Floyd Novak

Affiché le : mercredi 26 janvier 2022

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burrucand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charlot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Ederly, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Gersperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Leцерf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absent excusé : M. Barge (pouvoir à M. Sellès).

Conseil du 24 janvier 2022**Délibération n° 2022-0985**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Politique foncière 2021-2023 - Individualisation complémentaire d'autorisations de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 janvier 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

La politique foncière de la Métropole de Lyon est au service de ses politiques publiques, lesquelles, toutes dimensions confondues, doivent s'inscrire, au plus vite et de manière déterminée, dans la mise en œuvre des transformations nécessaires pour faire face aux défis de notre époque : sociaux, sanitaires et environnementaux, économiques. Il s'agit ainsi de penser l'action publique pour rendre le territoire à la fois plus résilient et plus équitable socialement.

La politique foncière est un passage nécessaire, au cœur de la préparation des actions de toutes les politiques publiques et des projets d'aménagement de la Métropole, qu'elle doit anticiper, préparer et ce, aux différents horizons de temps de l'action publique : préparer pour demain mais aussi rendre possible pour le long et très long terme.

La politique foncière constitue, de fait, le bras armé de l'aménagement et de la préservation de l'espace lorsqu'il s'agit de mettre à disposition les lieux d'aujourd'hui et de demain qui seront nécessaires pour répondre aux défis du territoire, en réponse aux enjeux :

- du logement dans un contexte d'inflation des prix du marché,
- de l'activité économique dont certains segments tels que l'activité productive sont soumis à une concurrence foncière forte de la part d'autres activités,
- des équipements au regard d'une augmentation forte de la population,
- et, tout aussi bien, aux enjeux environnementaux qui, dans toute leur diversité, solliciteront de plus en plus l'action foncière (préservation des ressources, de la biodiversité, de la santé de l'environnement, de l'agriculture, etc.).

En complément de la réponse à ces enjeux, la Métropole accompagne les communes ainsi que les bailleurs sociaux pour lesquels elle réalise des préemptions dans le cadre de leurs compétences ou missions.

Enfin, la Métropole se doit également d'anticiper l'avenir, par une politique de réserves foncières de sites stratégiques au service du développement de futurs projets sur le territoire mais aussi en faveur de la protection des personnes, des ressources et de l'environnement.

II - Opérations foncières

Pour conduire à bien cette politique foncière, la Métropole s'appuie sur 3 opérations foncières 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, les négociations amiables peuvent être menées sur plusieurs années avant d'aboutir. La gestion en autorisation de programme permet de lisser les crédits de paiement non consommés sur les exercices suivants. L'enjeu serait à terme d'ouvrir les capacités à engager de façon triennale, dans une logique de réactivité et de disposition de ressources permanentes, tout en veillant à respecter le niveau des crédits de paiement votés annuellement.

1° - Les réserves foncières

Cette autorisation de programme a pour objectif d'apporter la souplesse et la réactivité nécessaires dans la captation d'opportunités foncières, d'une part, et de déployer une politique foncière hors projets individualisés, d'autre part. Elle permet ainsi d'intervenir sur plusieurs axes :

- en anticipation de l'individualisation de projets d'aménagement, d'infrastructures et de besoins d'équipements d'intérêt métropolitain (collèges, réseaux de chaleurs, besoins de services, etc.) ;

- au service de la stratégie des politiques publiques :

. 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, de renouvellement/densification de zones d'activités économiques et les sites clés d'accueil des filières d'excellence,

. pour stopper l'artificialisation des sols, notamment des zones à urbaniser,

. pour des projets liés à la trame verte et bleue, aux espaces de compensation pour les espèces protégées et à la protection contre les risques naturels et technologiques,

. pour la protection des champs captants,

. pour soutenir le développement de l'agriculture biologique, dans une logique de souveraineté alimentaire ;

- dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain, ce qui permet d'appréhender et de capter les fonciers clés à maîtriser ;

- pour renforcer une stratégie foncière de long terme, en se portant acquéreur de biens stratégiques, de par leurs caractéristiques ou leurs localisations, dans une logique de contention des prix sur le long terme et de préservation de la ressource foncière.

Estimée à 92 M€ sur la période de 2021 à 2023, 73 M€ ont déjà été individualisés en 2021 afin de permettre, notamment, l'engagement d'acquisitions de grands sites. Au titre de l'année 2022, il est proposé l'individualisation de 22 M€ complémentaires.

2° - Les préemptions pour le compte de tiers

Seule titulaire du droit de préemption urbain, la Métropole est amenée à préempter pour le compte de tiers : certains organismes de logements sociaux, comme outil pour la production de logements sociaux, les collectivités locales (principalement des communes) ou tout autre acteur amené à intervenir dans la mise en œuvre des politiques publiques aux côtés de la Métropole peuvent demander d'exercer ce droit pour leur compte et dans le cadre de leurs missions ou compétences, dans un cadre organisé par la Métropole.

Sur la période 2021-2023, les autorisations de programmes sont estimées à 47 376 149,54 €, 25 000 000 € ont déjà été individualisés en 2021, afin de répondre aux fortes sollicitations externes. Au titre de l'année 2022, il est proposé l'individualisation de 15 M€ complémentaires.

3° - Le logement abordable

Cette autorisation de programme permet le développement d'une offre de logements sociaux et abordables.

La politique de l'habitat, formalisée dans le cadre du programme d'orientations et d'actions de l'habitat (POAH du plan local d'urbanisme et de l'habitat -PLUH-), doit répondre aux besoins de logements de toutes les populations, à des coûts accessibles pour chaque type de population, et dans des conditions de qualité satisfaisantes.

La Métropole entend maintenir la capacité à produire de manière importante une offre abordable (que ce soit en locatif social, intermédiaire ou accession abordable) dans un contexte de surenchérissement du coût de la ressource foncière.

Le coût du foncier est fréquemment identifié comme un frein par les opérateurs pour produire du logement abordable. L'enjeu est donc bien d'apporter à ces acteurs, et à un coût maîtrisé, le foncier nécessaire permettant de respecter le double objectif inscrit dans le PLU-H, d'un haut niveau de production d'une offre abordable et de sa répartition équilibrée sur les différents secteurs de l'agglomération.

Cette autorisation de programme permettra d'intervenir pour la production de logements locatifs sociaux au gré des opportunités qui se présentent (cessions amiables, déclarations d'intention d'aliéner, etc.). Elle accompagne la production du logement social dans les communes soumises à la loi dite 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 logements sociaux 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 logements sociaux 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 logements sociaux 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^{ème} année. La Métropole perçoit donc en recettes, de manière différée (entre 6 mois et un an), environ la moitié de la somme engagée pour l'acquisition du bien.

Cette autorisation de programme permettra également la production de logements durablement accessibles dans le temps par mise à bail réel solidaire, *via* l'acquisition de biens qui seront cédés à un organisme foncier solidaire (OFS).

Elle pourra également être mobilisée pour déployer le portage de lots en habitat indigne, en copropriétés fragiles et dégradées et pour lutter contre les marchands de sommeil.

Sur la période 2021-2023, les autorisations de programmes sont estimées à 99 988 322,43 €, 40 000 000 € ont déjà été individualisés en 2021. Au titre de l'année 2022, il est proposé l'individualisation de 40 M€ complémentaires ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la continuité du programme 2021-2023 à conduire sur les opérations :

- réserves foncières,
- préemptions pour compte de tiers,
- logement abordable.

2° - Décide l'individualisation complémentaire des autorisations de programmes, pour l'année 2022, comme suit :

a) - P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière pour un montant de 22 000 000 € TTC en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant, sur l'opération n° 0P07O7856 :

- 22 000 000 € en dépenses en 2022.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 95 000 000 € en dépenses,

b) - P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière pour un montant de 15 000 000 € en dépenses et en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant, sur l'opération n° 0P07O7862 (préemptions pour compte de tiers) :

- 7 000 000 € en dépenses et 7 000 000 € en recettes en 2022,
- 6 000 000 € en dépenses et 6 000 000 € en recettes en 2023,
- 2 000 000 € en dépenses et 2 000 000 € en recettes en 2024,

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 40 000 000 € en dépenses et 40 069 000 € en recettes,

c) - P14 - Soutien au logement social (y/c foncier) pour un montant de 40 000 000 € TTC à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant, sur l'opération n° 0P14O7868 :

- 27 000 000 € en dépenses en 2022,
- 11 000 000 € en dépenses en 2023,
- 2 000 000 € en dépenses en 2024.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 80 000 000 € en dépenses.

3° - Les montants à payer seront imputés sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 21 - opérations n° 0P07O7856 et n° 0P14O7868 et chapitre 458100 - opération n° 0P07O7862.

4° - Les montants à encaisser seront imputés sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 458200 - opération 0P07O7862.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220124-275403-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 janvier 2022 Date de réception préfecture : 26 janvier 2022
