



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **26 janvier 2015**

Délibération n° 2015-0111

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations globalisées 2015 de la direction du foncier et de l'immobilier - Individualisation d'autorisations de programme

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Laurent

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 13 janvier 2015

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : jeudi 29 janvier 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. 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 Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Rousseau, Desbos, Aggoun, Mmes Ait-Maten, Balas, MM. Barge, Barret, Mmes Basdereff, Baume, MM. Bérat, Bernard, Mme Berra, MM. Berthilier, Blache, Boudot, Bousson, Mme Bouzerda, MM. Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, MM. Buffet, Butin, Cachard, Calvel, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mmes Corsale, Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Devinaz, Diamantidis, Eymard, Mme Fautra, M. Forissier, Mme Frier, MM. Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, George, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kepenekian, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mme Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, M. Millet, Mme Millet, MM. Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Piantoni, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Pouzol, Quiniou, Mme Rabatel, MM. Rabehi, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sellès, Sturla, Suchet, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Brachet (pouvoir à M. Collomb), Mme Cardona (pouvoir à M. Rousseau), M. Artigny (pouvoir à M. Hémon), Mmes Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), Belaziz, M. Blachier (pouvoir à Mme Peillon), Mmes Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), Burrucand (pouvoir à Mme Ghemri), MM. Coulon (pouvoir à M. Le Faou), Fenech (pouvoir à Mme Balas), Guimet (pouvoir à M. Grivel), Kabalo (pouvoir à M. Bret), Mmes Lecerf (pouvoir à Mme Geoffroy), Peytavin (pouvoir à M. Bravo), Picard (pouvoir à M. Millet), Servien (pouvoir à Mme Millet), Varenne (pouvoir à M. Kimelfeld).

Conseil du 26 janvier 2015**Délibération n° 2015-0111**

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

objet : **Opérations globalisées 2015 de la direction du foncier et de l'immobilier - Individualisation d'autorisations de programme**

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 8 janvier 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'action foncière constitue le socle indispensable à la mise en œuvre des politiques publiques et à la réalisation des projets sur le territoire, nécessitant une veille et une action permanentes.

L'action foncière intervient ainsi à différents niveaux :

- en amont et en accompagnement des projets urbains ou d'infrastructures avec des actions foncières (amiable / préemption) mais aussi des mesures réglementaires dédiées (expropriation notamment) ;
- par la maîtrise de fonciers stratégiques et l'accompagnement des entreprises dans leurs projets de développement ou de restructuration dans le cadre du schéma d'accueil des entreprises (SAE) ;
- pour une part significative dans la production de logements sociaux sur l'agglomération avec des outils innovants (baux de longue durée permettant la création de logements sociaux dans les secteurs urbains denses, à faible production dans le neuf) ;
- par une intervention sur les espaces agricoles et naturels ; la préservation de la ressource en eau potable ; le traitement des déchets ; les espaces de compensation pour espèces protégées au titre de la politique "Environnement" ;
- en anticipation de l'avenir : constitution de réserves foncières stratégiques pour le développement économique et urbain ; les infrastructures et les transports de demain ;
- pour le compte des communes ou des bailleurs sociaux par préfinancement, dans le cadre de leurs compétences.

Les autorisations de programme globalisées (APG) destinées à l'action foncière sont des enveloppes annuelles qui permettent de capter des opportunités par négociation amiable et surtout par préemption mais dont le volume ne peut être connu à l'avance : non connaissance des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui vont être engagées dans l'année ; pas de garantie sur l'aboutissement, dans l'année, de négociations amiables.

A) Les réserves foncières

Cette autorisation de programme a pour objectif d'apporter la souplesse et la réactivité nécessaires dans la captation d'opportunités foncières. Elle permet ainsi d'intervenir en anticipation :

- pour des projets à vocation "mixte" : les acquisitions se réalisent sur des secteurs de projets ayant fait l'objet de référentiels ou d'études de cadrage urbain ; ce qui permet d'appréhender les fonciers clés à maîtriser de par leur configuration, leur superficie, le type de propriété mais qui ne sont pas encore en phase opérationnelle. L'APG "réserves foncières" permet ainsi de capter des fonciers stratégiques dans ces territoires en mutation.

- 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.
- pour des projets liés à la trame verte et bleue et aux espaces de compensation pour les espèces protégées.

B) Le logement social

Cette autorisation de programme globalisée (APG) permet le développement d'une offre de logement social en acquisition-amélioration. Le montage opérationnel, mis en place depuis 2004, permet ainsi d'acquérir des biens. Il sont remis à bail après consultation, à des organismes ou bailleurs sociaux, pour une longue période (55 ans), moyennant un « droit d'entrée » de l'ordre de 40 à 50 % de la valeur du bien (recettes pour la collectivité). Par ailleurs, ces baux de longue durée permettent à la collectivité de se constituer un patrimoine puisque les biens lui reviennent en propriété, au terme des baux. Ces biens seront en bon état puisque les bailleurs intègrent dans leur montage des provisions pour grosses réparations ; obligations consignées par actes notariés.

Cette autorisation de programme (AP) permet ainsi de répondre à des objectifs clefs du programme local de l'habitat (PLH) et contribue à la mixité et au rééquilibrage de l'offre sur l'agglomération. Elle permet la production de ce type de logement dans les secteurs urbains denses, déjà constitués, où l'offre en construction neuve est quasi inexistante.

C) Les préemptions pour le compte de tiers

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain, la collectivité est amenée à préempter pour le compte de tiers : certains organismes de logements sociaux, organismes publics ou collectivités locales (communes) qui demandent d'exercer ce droit pour leur compte et dans le cadre de leurs compétences.

Dans la continuité du travail engagé et dans un contexte global de rationalisation de la dépense publique ; il est proposé pour 2015 :

- AP réserves foncières :

Une demande d'ouverture d'AP de 12,735 M€ en dépenses.

- AP logement social :

Une demande d'ouverture d'AP de 12,735 M€ en dépenses.

- AP préemptions pour le compte de tiers (préfinancement) :

Une demande d'ouverture d'AP de 7 M€ équilibrée en dépenses et recettes.

Les recettes attendues sont les suivantes : 5 M€ issus du plan de cession du patrimoine privé ; 15 M€ de cessions foncières liées aux projets urbains ; 5 M€ de recettes liées aux baux logement social, ainsi qu'une participation de la Région au titre de la Convention de fonctions d'agglomération et de centralité (CFAC) sur les acquisitions foncières pour le logement social ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances, institutions, ressources et organisation territoriale ;

DELIBERE

1° - Approuve le programme 2015 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 programmation suivantes :

- Réserves foncières : opération n° 0P14O4501 : programme 07 - "réserves foncières et outils de l'action foncière" pour un montant de 12,735 millions € en dépenses à la charge du budget principal,
- Logement social : opération n° 0P07O4501 : programme 14 - "soutien au logement social" pour un montant de 12,735 millions d'€ en dépenses à la charge du budget principal,
- Prémptions pour le compte de tiers : opération n° 0P07O4507 : "réserves foncières et outils de l'action foncière" pour un montant de 7 millions d'€ en dépenses et 7 millions d'€ en recettes à la charge du budget principal.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 2 février 2015.