



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **30 janvier 2017**

Délibération n° 2017-1728

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations globalisées 2017 - Foncier - Individualisations totales d'autorisations de programme

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 10 janvier 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 1er février 2017

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, 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, Berra, MM. Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, 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 Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Lavache, Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : MM. Vesco (pouvoir à M. Bernard), Rousseau (pouvoir à Mme Vullien), Aggoun, Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Lecerf), M. Havard (pouvoir à M. Hamelin).

Absents non excusés : M. Boudot.

**Conseil du 30 janvier 2017****Délibération n° 2017-1728**

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

objet : **Opérations globalisées 2017 - Foncier - Individualisations totales 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 4 janvier 2017, 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 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.

**I - 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" dans des secteurs de développement ou de renouvellement urbain : 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,

- 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, au développement des grandes infrastructures.

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 l'année 2016, ce sont 7 opérations qui ont été réalisées grâce à cette autorisation de programme permettant ainsi de préparer de futures interventions sur des secteurs en développement ou en mutation sur Lyon, Villeurbanne, Vénissieux, Corbas, Saint Genis Laval, Saint Priest.

## **II - 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 cessions amiables apportées à la connaissance de la Métropole. Elle sert à développer le 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<sup>e</sup> 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.

En 2016, ce sont 7 préemptions et une opportunité amiable qui ont été réalisées et qui permettront la production de 78 logements sociaux sur les Communes de Lyon 3<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et Villeurbanne.

Mis en œuvre depuis 2004, ce sont 366 baux emphytéotiques qui ont été contractualisés et qui représentent un volume de 2 000 logements sociaux. Dans le cadre de la révision du plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) et l'intégration du plan local de l'habitat (PLH) dans ce document d'urbanisme, la mobilisation de cet outil stratégique est réaffirmée et ajustée. Tenant compte de l'évolution des prix de l'immobilier dans l'ancien (+ 66 % depuis 2004 sur le secteur centre, + 42 % sur le secteur ouest, + 58 % sur le secteur est), la Métropole pourra accorder des minorations de droit d'entrée (inférieur à 50 %) au regard d'opportunités qu'elle jugerait prioritaires à capter. Cette minoration sera accordée en fonction des critères définis (commune SRU, où le prix de l'immobilier en 2015 dépasse 2 800 € par mètres carrés de surface habitable ou pour des opérations d'habitat spécifique). Pour les autres opérations, le seuil de 50 % minimum de droit d'entrée sera requis. Par ailleurs, cet outil était jusque-là réservé au prêt locatif à usage social (PLUS) et au prêt locatif aidé d'insertion (PLAI). Cela restera la priorité, mais il est également prévu de l'ouvrir au prêt locatif social (PLS) pour des opérations qui permettraient la production exclusive de logements étudiants ou de logements pour jeunes actifs. L'objectif est de pouvoir contribuer à la résorption du déficit de logement social étudiant sur l'agglomération. Ces opérations pourraient générer des droits d'entrée supérieurs à 50 %.

## **III - L'opération Préemption 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 logements sociaux sont, plus particulièrement, étudiées en fonction des secteurs prioritaires pour la production de logement social. Les opportunités ont été nombreuses sur l'année 2016. La Métropole a engagé 12,5 M€, grâce à des compléments d'autorisation de programme, contre 10 M€ délibérés initialement (2 M€ délibérés en décembre 2015 pour gérer les 3 premiers mois de l'année et 8 M€ délibérés en mars 2016). Cinq préemptions ont été réalisées pour des organismes de logements sociaux et 8 pour des Communes (Caluire et Cuire, Fontaines sur Saône, Vaux en Velin, Craponne, Villeurbanne, Collonges au Mont d'Or) pour des projets divers (extension de centre technique, équipement sportif, densification de centre ville, etc.).

## **IV - Synthèse**

Dans la continuité du travail engagé et dans un contexte global de rationalisation de la dépense publique, mais en tenant compte des besoins importants sur l'autorisation de programme préfinancement, il est proposé d'individualiser les opérations suivantes au titre de l'année 2017 pour un montant de :

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

Vu ledit dossier ;

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

### DECIDE

**1° - Approuve** le programme 2017 d'actions foncières à conduire sur les opérations globalisées :

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

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

- P07 - Réserves foncières et outil de l'action foncière pour un montant de 10 M€ en dépenses à la charge du budget principal sur l'opération n° 0P07O4497 -réserve foncière-, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 3,5 M€ en 2017,
- . 6,5 M€ en 2018,

- P07 - Réserves foncières et outil de l'action foncière pour un montant de 15 M€ en dépenses et en recettes à la charge du budget principal sur l'opération n° 0P07O4509 -acquisitions foncières pour le compte de tiers-, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 8 M€ en 2017,
- . 7 M€ en 2018,

- P14 - Réserves foncières et outil de l'action foncière pour un montant de 14 M€ en dépenses à la charge du budget principal sur l'opération n° 0P07O4503 -réserves foncières logement social-, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 3 M€ en 2017,
- . 8 M€ en 2018,
- . 3 M€ en 2019.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 1 février 2017.**