

Séance publique du 16 décembre 2002

Délibération n° 2002-0909

commission principale : développement économique

objet : **Observatoire foncier et immobilier d'entreprise - Subvention versée à l'association Cecim (Centre d'étude de la conjoncture immobilière)**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 novembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le marché de l'immobilier d'entreprises est un secteur cyclique soumis à d'importantes et irrégulières fluctuations. Après la forte récession économique subie dans le courant des années 90, ce marché a enregistré trois années de croissance soutenue, avant de connaître depuis quelques mois une période de calme qui pourrait déboucher sur une forte reprise en milieu d'année prochaine ou dans le courant du second semestre 2003.

Dans les périodes de crise, les projets immobiliers tournent au ralenti, certains étant même définitivement stoppés ; dans les périodes de reprise, la mise sur le marché de nouveaux mètres carrés ne suffit pas à répondre à la demande compte tenu notamment des délais nécessaires pour la livraison de nouveaux programmes immobiliers.

Pour répondre de façon adaptée à la demande actuelle des entreprises, être en mesure d'anticiper le mieux possible les prochaines tendances du marché, atténuer l'impact des cycles immobiliers dans l'agglomération, mais également pour que tous les acteurs de l'immobilier lyonnais travaillent et communiquent sur des données partagées, il est indispensable de disposer d'informations objectives et exhaustives, tant en terme de demande des entreprises que d'offre attendue.

L'agglomération lyonnaise dispose déjà depuis plus de dix ans d'un outil fédéral : le Centre d'étude de la conjoncture immobilière⁽¹⁾. Au-delà de son action de fédération des acteurs de l'immobilier (privés et publics), cette structure partenariale assurait jusqu'à présent cette collecte des données immobilières auprès de ses membres, tant pour le logement que pour l'immobilier d'entreprise.

Toutefois, si le marché du logement, très structuré, dispose d'un outil d'analyse performant, les données de l'immobilier à usage professionnel sont très peu développées.

Fort de ce constat, la Communauté urbaine et les principaux acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise, pourvoyeurs de l'information, sont convaincus de la nécessité de suivre et d'exploiter les données recueillies sur ce marché par la création d'un observatoire spécifique de l'immobilier d'entreprise.

Cette volonté partagée s'est d'ores et déjà traduite par une refonte complète du Cecim qui se dote actuellement des moyens nécessaires - organisation, personnel, matériel, finances - pour être aussi pertinent en immobilier d'entreprise qu'en logement.

Toutefois, cette réorganisation induite pour la mise en place et la gestion de ce nouvel outil, nécessite une augmentation des moyens actuels de l'association, qu'ils soient humains, techniques, mais aussi financiers. Ce qui se traduit par un investissement plus important de la part de chacun de ses membres.

⁽¹⁾ Le CECIM est une association loi 1901, interprofessionnelle indépendante et partenariale qui rassemble les principaux acteurs de l'immobilier : promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, administrateurs de biens, notaires...

Dans la nouvelle configuration, et pour aboutir à la mise en place d'un outil pérenne, la Communauté urbaine pourrait subventionner l'association de la manière suivante :

- participation forfaitaire dès 2002 pour la constitution de la banque de données initiale et pour la création d'un outil de gestion et de suivi,

- participation forfaitaire au budget annuel du Cecim de 2003 à 2005, le solde du budget annuel étant directement pris en charge par les professionnels de l'immobilier et leurs organisations professionnelles.

En fonction des éléments évoqués ci-dessus, le montage financier de l'opération serait le suivant :

Opération	Exercices (en €)				Total (en €)
	2002	2003	2004	2005	
participations forfaitaires *	91 600	91 600	91 600	91 600	366 400

* le budget global de l'association Cecim est de 244 000 € par an

La subvention totale que la Communauté urbaine verserait au Cecim est de 366 400 €.

L'engagement communautaire au fonctionnement de cette structure est temporaire et vise à impulser une démarche d'intérêt général. L'objectif est qu'à l'issue de l'année 2005, une fois l'assise et la médiatisation de cet outil établies, la collectivité puisse soit se retirer totalement, soit devenir un abonné parmi d'autres.

C'est pour cette raison que le Cecim devra engager à court terme des démarches de prospection de nouveaux partenaires financeurs tels qu'organismes consulaires, Epida (Isle d'Abeau), Pipa (plaine de l'Ain), banques, investisseurs immobiliers...

Une convention a été établie pour permettre le versement de cette subvention dans les conditions précisées ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'implication de la Communauté urbaine dans cette démarche partenariale de création d'un outil d'observation du marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise,

b) - la mise en place d'une convention pluriannuelle avec l'association Cecim pour lancer et pérenniser la démarche et l'outil,

c) - l'aide à la constitution de la banque de données initiale et à la création d'un outil de gestion et de suivi réalisées par l'association Cecim pour créer l'observatoire,

d) - le soutien financier jusqu'en 2005 au fonctionnement de l'association Cecim dans le but de favoriser la pérennité de ce nouvel outil de suivi et de promotion,

e) - les engagements financiers correspondants.

2° - **Autorise** monsieur le président à signer la convention avec le Cecim.

3° - **La dépense** en résultant pour la Communauté urbaine, soit 366 400 € sera inscrite et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2002 à 2005.

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