



L'action foncière du Grand Lyon, levier des politiques publiques

La Direction du Foncier et de l'Immobilier



La DFI du Grand Lyon : **Vocation**

- La DFI est l'intervenant foncier **unique** du Grand Lyon depuis la création de la communauté urbaine en 1967 (reprise du service foncier de la ville de Lyon)
 - **légitimité d'expertise et d'intervention**
- La DFI a pour missions :
 - **D'élaborer la stratégie foncière des politiques communautaires**
 - **Conseil et expertise** dans les domaines de la planification et développement urbain, le développement économique, l'habitat, l'immobilier dédié, services de proximité
 - **De mettre en œuvre, dans les meilleures conditions et le respect des exigences réglementaires, les actions foncières et immobilières (acquisition et cession) en appui des politiques publiques**
 - **Prestation de service** pour les directions du Grand Lyon : voirie, aménagement urbain, développement économique, eau/assainissement (500 acquisitions, cessions, préemptions par an)
 - **De gérer et valoriser le patrimoine**
 - **Rôle du propriétaire** pour le domaine privé du Grand Lyon, l'immobilier dédié et les biens affectés
- **Les moyens humains et financiers de la DFI :**
 - **72 collaborateurs, budget de 130 millions d'euros en 2008**

La DFI du Grand Lyon : Bilan – chiffres clés

Dépenses 370 M€

- Habitat 66 M€
- Immobilier dédié 10 M€
- Déplacements 124 M€
- Réserves Foncières 100 M€
- Gestion patrimoniale 35 M€
- Prémption pour compte de tiers 35 M€

Recettes 200 M€

- Cessions et annuités 145 M€
- Produit des loyers 20 M€
- Prémption pour compte de tiers 35 M€

■ Acquisitions : pour un peu plus de 330 M€

- Près de 400 hectares acquis : dont foncier libéré par l'Etat : 150 ha
- 490 bâtiments
- 1400 lots de copropriétés

■ Cessions : pour un montant de 180 M€

- 140 ha – 200 bâtiments - 760 lots de copropriété

■ Représentant 3500 actes signés sur le mandat

■ Au total le Grand Lyon est acteur à plus de 25 % des transactions foncières en m² pour un «chiffre d'affaires» global de 570 M€

La DFI du Grand Lyon : **Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

■ L'organisation de la DFI est basée sur un management des processus à trois niveaux :

■ **Processus de direction**

- Définir la stratégie foncière des politiques d'agglomération
- Piloter l'activité, manager les équipes
- Conseil et expertise sur la problématique foncière des projets d'agglomération

■ **Processus de réalisation**

- Acquérir un bien immobilier
- Céder un bien immobilier
- Gérer le patrimoine

■ **Processus support**

- Observatoires immobiliers
- Conseil juridique et financier
- « Back Office »

La DFI du Grand Lyon : **Un rôle stratégique dans la définition et la mise en oeuvre des politiques publiques**

- **Plan de mandat 2008 – 2013 : Poursuivre et amplifier l'action foncière en appui des politiques publiques**
 - **L'action foncière au profit de l'habitat pour produire plus**
 - Poursuite des outils en place (baux longue durée)
 - Mise en place de nouveaux outils d'intervention réglementaires et opérationnels
 - **L'action foncière un levier majeur du Schéma d'Accueil Economique**
 - Maîtriser du foncier pour assurer la pérennité des entreprises de l'agglomération, pour permettre la réalisation de produits spécifiques, pour éviter la banalisation des pôles d'excellence et pour disposer en permanence de grands tènements fonciers disponibles
 - Accompagner la 2^{ème} phase de la requalification des zones industrielles par la reconquête des friches industrielles et faciliter leur reconversion qualitative
 - **L'action foncière à long terme**
 - Accentuer l'effort pour constituer des réserves foncières à long terme en captant les opportunités sur les sites stratégiques identifiés dans le SCOT
 - **L'action foncière pour la valorisation des espaces naturels et agricoles**
 - Accompagner la stratégie développée par le Grand Lyon en partenariat avec le conseil Général du Rhône et la SAFER
 - **La valorisation du patrimoine**
 - Poursuite du plan de cession
 - Optimisation voire valorisation du patrimoine dans le cadre du plan de cession

La DFI du Grand Lyon : Modes de faire et organisation, les outils d'arbitrage et de validation

■ La DFI chef de projet

- La politique en faveur du logement social
 - Prospection de potentiels foncier
 - Montage acquisition/bail emphytéotique
- La politique en faveur du développement économique
 - Les réserves foncières: du repérage à l'action foncière
- La stratégie patrimoniale
 - Plan de cession et outils de mise en œuvre
 - Recherche de sites (GDV, activités éco., etc.)
- Sites et sols pollués
 - IHU et usage des sols au regard du passé industriel

La DFI du Grand Lyon : Modes de faire et organisation, les outils d'arbitrage et de validation

Organisation en mode projet

- Les notes d'organisation (qui fait quoi quand ?)
- Tableaux de bord de suivi (avancement, alerte, etc.)

Préparation de la décision

- Les comités d'orientation technique (débat entre acteurs techniques légitimes pour proposition aux élus)
- Réunion inter service (DFI-DGDU, DFI-voirie...)

L'arbitrage des dossiers, relation technique/politique

- Point hebdomadaire DFI/Cabinet du Président
- Point hebdomadaire avec les VP

Le partenariat avec les communes

- Demande d'avis motivé, pas décisionnel concernant domaines de compétence communautaire
- Sous pilotage DFI : DIA, consultations d'opérateurs, DUP, conseil ...

La DFI du Grand Lyon : **La prestation de service, principe et organisation**

■ Principe : clarifier les rôles

- Mettre en responsabilité le commanditaire (projet, budget)
 - Portage d'un projet et commande d'une prestation
- Concentrer l'opérateur foncier de la DFI sur son cœur de métier (stratégie d'action foncière, construction du prix, négociation, sécurisation des actes)
 - réponse à une commande et qualité de service

■ Organisation : DFI prestataire de service

- Démarche de management des processus
- Élaboration de guides des procédures (tâches, délais, livrables)
- Prestation complète
 - Exigence d'une commande (écrit, projet précis, interlocuteur, etc.)
 - Engagement de la DFI (écrit, délais, interlocuteur, étapes, etc.)
 - Point d'étape (concertation stratégique sur la suite à donner)
 - Livraison du bien

La DFI du Grand Lyon : **Le conseil et l'expertise**

■ La DFI en conseil et expertise

- DFI point de passage obligé dès que problématique foncière
- Recherche et expérimentations : agriculture, logements étudiants, produits immobiliers innovants, etc.
- Les sites et sols pollués :
 - Anticiper et sécuriser
 - Participer à l'émergence d'un pôle d'excellence
- Les observatoires :
 - Connaître pour agir et anticiper
 - Développer un outil d'aide à la décision