

Réponse de M. le Maire à la question orale (faite par écrit) de Monsieur Éric SERVEL déposée le 14 septembre 2009 relative à la valorisation des réserves foncières de la commune

Dans le cadre du Débat d'Orientation Budgétaire, j'ai déjà eu l'occasion de m'exprimer sur la politique foncière de la Ville.

Depuis 20 ans, nous avons constitué un portefeuille foncier important, qui est avant tout l'instrument d'une politique d'aménagement. Plusieurs opportunités d'achats réalisées par la ville vont ainsi permettre, par la cession de certains biens, de contribuer à son désendettement.

L'évolution du portefeuille foncier de la ville est retracée chaque année dans l'annexe du compte administratif, qui, comme l'imposent les règles comptables, liste les acquisitions et cessions foncières, avec leur contenance, date et prix. De plus, les décisions d'acquisition de biens sont systématiquement soumises à l'approbation du Conseil Municipal, ou font l'objet d'une information au titre des décisions prises par délégation dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

Par ailleurs, le Plan d'Occupation des Sols, bientôt Plan Local Urbanisme, constitue le support de la mise en œuvre de la politique foncière de la collectivité. A ce titre, la Ville favorise l'offre de nouveaux logements par la constitution de réserves foncières ; elle acquiert également des biens immobiliers déjà bâtis pour les confier à un organisme de logement social.

Les réserves foncières communales, indépendamment du patrimoine déjà mis à disposition des bailleurs sociaux, peuvent s'identifier sous plusieurs rubriques dont celles destinées à l'aménagement urbain (Aménagements du Bord du Lac, Développement économique Parc des Glaisins, ...).

En ce qui concerne le PLU, le zonage définitif n'est pas arrêté, de même que le règlement et les orientations d'aménagement sur les secteurs porteurs de capacité d'accueil. Il est donc prématuré, à ce jour, d'annoncer un chiffre.

S'agissant de l'évaluation de notre patrimoine foncier, il convient de noter que le prix d'un bien résulte de plusieurs paramètres (localisation, configuration, environnement, potentiel de construction, niveau du marché à un instant t, ...). Il est donc difficile de tenir une analyse générale sur l'évolution du prix de revient moyen du m² constructible, d'autant que les règles d'urbanisme, les obligations réglementaires constructives (accessibilité, thermique,...) ainsi que le coût de la construction sont des paramètres, par nature, évolutifs.

En outre, les collectivités locales ont l'obligation de saisir le service de France Domaine pour toute nouvelle évaluation au moment de la cession du bien. Pour toutes ces raisons, il n'est pas pratiqué une évaluation régulière de la valeur du patrimoine.

Enfin, la carte des propriétés communales existe dans les services municipaux. Ce document est régulièrement utilisé lors de la Commission Travaux.