



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **15 MAI 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0111**

Objet : Fonds de minoration pour la réalisation d'opérations de logements sociaux - Aide à l'acquisition d'un tènement foncier sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 48  
Pouvoirs : 10  
Absents : 0  
Excusés : 26  
Pour : 58  
Contre : 0

Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**23 MAI 2023**

et publié le

**23 MAI 2023**

Secrétaire de séance :  
Roger COHARD

Le lundi 15 mai 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 09 mai 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Patrick BEAU, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Roger COHARD, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Ilona GENTY, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Robert MONNET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Franck SOMME, François STEFANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Patricia BELLINI à Cécile ROBIN, Agnès DUPON à Robert MONNET, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Mylène JACQUIN à Martine KOHLY, Christelle MEGRET à Sidney REBBOAH, Olivier ROZIAU à Alain GUILLUY, Christophe SUSZYLO à Emmanuelle MOREAU, Annie TANI à Serge POMMELET

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

Le territoire intercommunal manque de logements adaptés aux besoins sociaux de leurs occupants, en particulier des logements abordables et de qualité pour les jeunes ménages, permettant de venir dans le territoire et d'y engager un parcours résidentiel. Les bailleurs sociaux témoignent des difficultés rencontrées sur le plan de la charge foncière dans leurs opérations. Au vu des coûts sans cesse plus élevés des acquisitions foncières, les bailleurs sociaux ne sont plus en mesure de réaliser en maîtrise d'ouvrage directe leurs opérations pour s'ajuster aux besoins du territoire, et perdent en autonomie, notamment pour répondre aux exigences des collectivités. Ils sont contraints d'acquérir des lots auprès de promoteurs immobiliers, dont souvent le volume de logement social se limite aux obligations imposées par le document d'urbanisme communal, alors même que la densité globale de l'opération leur échappe. Le coût du foncier déséquilibre la production et la qualité de la construction.

Les statuts du Grésivaudan et son futur Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, conduisent l'EPCI à faciliter la production et l'accès au logement social sous toutes ses formes, tant pour le logement locatif social (PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration, PLUS – Prêt Locatif à Usage Social) que pour l'accès sociale à la propriété (BRS – Bail Réel Solidaire, PSLA – Prêt Social Location Accession).

Pour atteindre cet objectif, et dans l'attente d'une adhésion à un Etablissement Public Foncier (EPF), la Communauté de communes a mis en place, par délibération n° DEL-2021-0247 en date du 28 juin 2021, un fonds de minoration visant à accompagner les organismes HLM dans la production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Il s'agissait d'accompagner les bailleurs et les communes pour que l'intervention publique régule l'accès au foncier pour la production de logements sociaux, a fortiori dans les communes carencées au titre de la loi SRU, en déficit de logements locatifs sociaux, pour lesquelles une production renforcée de logements sociaux est attendue par l'Etat : Saint Ismier, Montbonnot-Saint-Martin, Le Versoud et Villard-Bonnot.

Dans ce contexte, lors du vote du Budget Primitif 2021, une Autorisation de Programme / Crédit de Paiement (n°44) a été créée pour faciliter la production de logements sociaux par les bailleurs sociaux. Un fonds doit permettre de minorer la charge foncière des opérations de logements sociaux en mobilisant 1,5 à 2 millions d'euros par an jusqu'à l'adhésion à un EPF.

A ce jour, plusieurs tenements fonciers ont été acquis par l'EPCI sur les communes de Saint-Ismier et de Le Touvet, pour la réalisation d'opérations de logements sociaux réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par des organismes HLM. D'autres projets d'ampleur sont à l'étude sur les communes en déficit au titre de leurs obligations SRU, et pourront nécessiter d'augmenter l'enveloppe budgétée sur l'année 2023, dans le cadre de l'AP/CP n°44.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a sollicité récemment la Communauté de communes pour accompagner un projet de préemption sur son territoire, en lien avec les services de l'Etat. En effet, l'Etat détient le Droit de Préemption Urbain (DPU) du fait de l'état de carence de la commune vis-à-vis de ses obligations SRU, et traite ainsi l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Le DPU détenu par l'Etat ne peut être directement délégué à l'EPCI, du fait que celui-ci n'a pas la délégation de

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

compétences des aides à la pierre de l'Etat. Le Droit de Préemption peut néanmoins être délégué à la commune, ou directement à un organisme HLM, à charge pour lui de supporter l'acquisition du tènement foncier.

Il s'agit aujourd'hui de soutenir la commune et les partenaires du projet (Etat, opérateurs de logements sociaux) dans ce projet de préemption, en actant du principe d'une subvention d'aide à l'acquisition future de ce foncier. Le tènement concerné est d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup>, dont 7 000 m<sup>2</sup> urbanisables. Le prix indiqué dans la DIA, d'un montant de 2 M€, a été confirmé par les services des Domaines lors d'une visite du tènement, en présence de l'Etat.

Le projet de préemption permettrait la réalisation d'une opération d'environ 35 logements au total, du fait des contraintes du site, avec une proportion augmentée à 60 % de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI (au lieu des 30 % minimum imposés par le législateur), et 40 % de logements en accession sociale.

A ce jour, la procédure de préemption est en cours. Les conditions d'intervention des différents partenaires ne sont pas encore établies, et devront faire l'objet d'une prochaine délibération, avec convention financière annexée.

Des premiers éléments financiers portent à 1,3 M€ la part maximale à mobiliser de la part de l'EPCI (soit une décote du foncier maximale de 65 %), sous réserve de la confirmation du programme et de l'offre sociale qui pourra être réalisée.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :**

- **Valider le principe d'une subvention d'aide à l'acquisition foncière par préemption d'un tènement foncier sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin, en vue de la réalisation d'une opération d'environ 35 logements sociaux dont 21 financés en PLUS/PLAI,**
- **Décider d'en préciser les conditions et modalités lors d'une prochaine délibération.**

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **15 MAI 2023**

Le Président,  
Henri BAILE



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20230515-DEL-2023-0111-DE  
Date de télétransmission : 23/05/2023  
Date de réception préfecture : 23/05/2023