



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 SEPTEMBRE 2023**
Délibération n° **DEL-2023-0302**

Objet : Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux suite à préemption d'un tènement foncier par l'Etat (parcelles cadastrées AK121, AK122 et AK257) – Aide à la commune de Montbonnot-Saint-Martin pour l'équilibre financier de l'opération

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 64
Pouvoirs : 8
Absents : 0
Excusés : 10
Pour : 72
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

29 SEP. 2023

et publié le

29 SEP. 2023

Secrétaire de séance :
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 25 septembre 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 19 septembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Karim CHAMON, Christiane CHARLES, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Philippe LORIMIER, Philippe BAUDAIN à Agnès DUPON, Coralie BOURDELAIN à Laurence THERY, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Hervé LENOIRE à Patrick BEAU, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET

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.

Vu les délibérations du Conseil communautaire n° DEL-2015-0268 du 28 septembre 2015 et n° DEL-2020-0079 du 21 février 2020,

Vu la convention-cadre visée à l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation précisant les modalités de réalisation de logements locatifs sociaux,

La préemption d'un tènement foncier privé pour la réalisation d'une opération de logements sociaux a été validée sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin, dans le cadre du Droit de préemption détenu par l'Etat, au vu de l'état de carence de la commune au regard de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de communes Le Grésivaudan finance désormais directement les organismes HLM ainsi que les communes soumises à la loi SRU pour l'équilibre financier de leurs opérations.

Par délibération n° 2023-0111 du 15 mai dernier, le Conseil communautaire a validé le principe d'une subvention d'aide à l'acquisition foncière de ce tènement foncier, en vue de la réalisation d'une opération d'environ 35 logements sociaux, dont 21 financés en PLUS (7 logements) et PLAI (14 logements), et 14 en Bail réel solidaire.

Il s'agit aujourd'hui de préciser les conditions et modalités de financement dans le cadre d'une convention financière à établir avec la commune, précisant les subventions qui seront versées au maître d'ouvrage du programme.

A titre exceptionnel, ce dossier n'a pas été présenté au préalable en comité d'agrément financier, du fait des délais nécessaires pour sécuriser l'opérateur dans le cadre d'une préemption. Le bailleur social sollicite uniquement à ce jour l'aide classique de 2 000 € par logement, soit 42 000 €. Si, dans un second temps, l'organisme HLM venait à solliciter une subvention d'équilibre, celle-ci sera soumise au comité d'agrément financier préalablement à la demande de validation par le Conseil communautaire.

La Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) est l'opérateur désigné pour réaliser cette opération, dans le cadre d'un arrêté préfectoral lui déléguant la préemption et d'une convention établie selon l'article L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, signée par l'Etat, la commune, la Communauté de communes et le bailleur social.

La SDH se porte acquéreur du tènement foncier au prix de 2 M€, et rétrocèdera la partie du terrain dévolue à l'accession sociale à Isère Habitat. Le prix de revient prévisionnel de l'opération sera établi d'ici fin 2023.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Subvention de droit commun Aides à l'opération	Subvention exceptionnelle Aide à l'acquisition foncière
Etat	154 000 €	300 000 €
Commune		450 000 €
CCLG	42 000 €	550 000 €
Total	196 000 €	1 300 000 €

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.

Cette aide de la Communauté de communes sera directement versée à la commune de Montbonnot-Saint-Martin qui s'engage à la reverser intégralement à la Société Dauphinoise pour l'Habitat.

Elle est prévue au budget 2023 du budget principal :

- 42 000 € sur la ligne suivante : gestionnaire LOG – chapitre 204 – article 2041412 – analytique HLMNEUF# - APCR n°20.
- 550 000 € sur la ligne suivante : gestionnaire LOG – chapitre 21 – article 2111/2115 – analytique PORTLLS# - APCR n°44.

Les modalités d'appel de fonds prévoient le paiement d'un acompte de 550 000 € à la signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain par la Société Dauphinoise de l'Habitat, et 42 000 € à la fin des travaux.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'attribuer une subvention d'un montant de 592 000 € à la commune de Montbonnot-Saint-Martin pour la réalisation de cette opération de 35 logements sociaux,**
- **De l'autoriser à signer une convention financière avec la commune concernée ainsi que tout document afférent à ce dossier.**

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 CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **2 5 SEP. 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.



CONVENTION

« Aide à l'équilibre d'une opération de logements locatifs sociaux » à Montbonnot-Saint-Martin (parcelles AK121, AK122, 257)

Entre les soussignés :

La Communauté de communes Le Grésivaudan,
Représentée par son Président, Monsieur Henri BAILE,
Dont le siège est situé 390 rue Henri Fabre - 38926 CROLLES Cedex,
Agissant en vertu de la délibération **N° DEL-2023-XXXXX** en date du 25 septembre 2023

D'une part,

Et :

La commune de Montbonnot-Saint-Martin,
Représentée par son Maire, Monsieur Dominique BONNET
Dont le siège est situé Château de Miribel, 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

D'autre part.

Vu les délibérations du Conseil communautaire n° DEL-2015-0268 du 28 septembre 2015 et n° DEL-2020-0079 du 21 février 2020

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La Communauté de communes Le Grésivaudan décide d'apporter son soutien financier à la commune de Montbonnot-Saint-Martin pour l'équilibre financier de l'opération située 2 route des Semaises à Montbonnot-Saint-Martin (21 logement locatifs sociaux : 14 PLAI, 7 PLUS), à hauteur de 592 000 € :

- Subvention forfaitaire : 2 000 € x 21 = 42 000 €
- Subvention liée à l'acquisition du foncier = 550 000 €

Article 2 : Obligations des parties

La commune de Montbonnot-Saint-Martin s'engage à :

- Reverser à la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) l'intégralité des sommes perçues et versées par la Communauté de communes Le Grésivaudan,
- Faire réaliser par la SDH les travaux pour lesquels la subvention est accordée,
- Fournir toute pièce demandée par la Communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment les plans de financement et prix de revient définitifs détaillés par nature de dépenses et des recettes, visés par le maître d'ouvrage et son comptable, actualisés suite à l'analyse des offres des entreprises,
- Rembourser la Communauté de communes Le Grésivaudan à hauteur des sommes perçues (ou au prorata selon les cas) si l'opération subventionnée ne devait pas se réaliser dans les conditions prévues par la présente convention, ou en cas de non-respect de ses engagements, quels qu'en soient les motifs.

Sous réserve du respect des engagements de la commune de Montbonnot-Saint-Martin susmentionnés, la Communauté de communes Le Grésivaudan s'engage à verser une subvention d'un montant de 592 000 € selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 550 000 € sur production de l'acte notarié d'acquisition du tènement foncier,
- 42 000 € sur production de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (DAACT) ou de tout autre document permettant de justifier cet achèvement.

Article 3 : Modalités d'appel de fonds

Toute sollicitation formulée à la Communauté de communes Le Grésivaudan après la date de commencement des travaux ne pourra être prise en compte.

L'engagement financier définitif de la Communauté de communes Le Grésivaudan intervient à l'issue de la procédure de consultation des entreprises sur les marchés de travaux, sur la base d'un prix de revient fiabilisé.

Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé que prévu, la Communauté de communes Le Grésivaudan ajustera son aide au prorata de la variation du coût total. Si la variation de la subvention de la Communauté de communes Le Grésivaudan est inférieure à 3 000 €, l'ajustement ne sera pas réalisé et l'organisme conservera le bénéfice de la totalité de la subvention.

Si les subventions des autres partenaires s'avèrent finalement plus importantes que prévu, la Communauté de communes Le Grésivaudan ajustera son aide à la baisse à due proportion, ou maintiendra son aide initiale en proposant un ajustement des loyers pratiqués si cela s'avère possible.

Si le coût des travaux est plus élevé que prévu, la Communauté de communes Le Grésivaudan n'ajustera pas son aide à la hausse.

Ces ajustements éventuels feront l'objet d'une nouvelle délibération et d'un avenant à la présente convention.

Article 4 : Délais de validité

Si le document permettant de justifier le commencement des travaux, tel que défini à l'article 3, n'est pas transmis dans les 24 mois suivant la date de la délibération du Conseil communautaire octroyant la présente subvention, la décision deviendra caduque et l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle demande de financement auprès de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

L'opération devra être achevée dans un délai de 6 ans, soit 72 mois, à compter de la date du commencement de travaux, afin de pouvoir bénéficier du solde de la subvention. A défaut, l'opération sera considérée comme inachevée, et la Communauté de communes Le Grésivaudan pourra procéder à l'émission d'un titre de recette afin de récupérer le(s) premier(s) acompte(s) éventuellement perçus par l'opérateur.

Article 5 : Obligation de publicité

Chaque opération aidée est astreinte à obligation de publicité. Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de la Communauté de communes Le Grésivaudan par tout moyen approprié. Ainsi, l'aide de la Communauté de communes Le Grésivaudan doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération, comme en tout lieu en ayant bénéficié (panneau de chantier notamment).

La Communauté de communes Le Grésivaudan devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

A ce titre, le logotype est téléchargeable à cette adresse : <http://www.le-gresivaudan.fr/116-logos.htm>

Article 6 : Date d'effet de la convention

La présente convention prendra effet à la date de sa signature par les parties.

Article 7 : Modalités de règlement

La commune de Montbonnot-Saint-Martin sollicitera la Communauté de communes Le Grésivaudan selon l'échéancier prévisionnel convenu à l'article 2.

Le règlement interviendra au plus tard dans un délai de 30 jours après réception de la facture.

Article 8 : Résiliation

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes Le Grésivaudan par notification écrite, en cas de force majeure ou pour tout autre motif d'intérêt général.

Toute modification de la présente convention se fera par avenant.

Article 9 : Litiges

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable les contestations ou les litiges qui pourraient s'élever entre elles à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Les contestations ou litiges que les parties ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable seront portés devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Article 10 : Domicile

Pour l'exécution des présentes, les soussignés déclarent faire élection de domicile :

- En ce qui concerne la Communauté de communes Le Grésivaudan, en son siège,
- En ce qui concerne la commune de Montbonnot-Saint-Martin, en son siège social.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait à Crolles, le **XXX**

**Pour la Communauté de communes
Le Grésivaudan**

Pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin

**Le Président,
Henri BAILE**

**Le Maire
Dominique BONNET**