



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUIN 2021
Délibération n°DEL-2021-0247

OBJET : **Fonds de minoration pour les opérations de logements
locatifs sociaux construits par les bailleurs sociaux**

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74
Présents : 50
Pouvoirs : 18
Absents : 0
Excusés : 24
Pour : 68
Contre : 0
Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire
après transmission en
Préfecture le

8.7.21

et affichage le

8.7.21

Secrétaire de séance :
Philippe LORIMIER

Le 28 juin 2021 à 18h30, 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 22 juin 2021.

Présents : Henri BAILE, Laurence THERY, Claude BENOIT, Françoise MIDALI, Patrick BEAU, Coralie BOURDELAIN, Roger COHARD, Régine MILLET, Philippe LORIMIER, Annick GUICHARD, Jean-François CLAPPAZ, Christophe BORG, Sidney REBBOAH, Julien LORENTZ, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Michel BASSET, Alexandra COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Christophe SUSZYLO, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU Roger GIRAUD

Pouvoir : Olivier SALVETTI à Mylène JACQUIN, Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, Philippe BAUDAIN à Henri BAILE, Michel BELLIN - CROYAT à Christophe BORG, Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Martine VENTURINI, Christophe ENGRAND à Régine MILLET, Pierre FORTE à Christophe SUSZYLO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain JOLLY à Martin GERBAUX, Valérie PETEX à François BERNIGAUD, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, François STEFANI à Roger COHARD, Annie TANI à Serge POMMELET, Damien VYNCK à Cécile ROBIN, Brigitte SORREL à Martine KOHLY

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain,

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Vu l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain ;

Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et notamment la politique du logement et du cadre de vie ;

Vu le BP 2021 de la communauté d communes Le Grésivaudan,

Selon les chiffres de l'INSEE de 2017, le territoire de l'intercommunalité comporte environ 52 000 logements, dont 42 000 résidences principales, 7 000 résidences secondaires, et 3 000 logements vacants. Selon la fédération des bailleurs sociaux de l'Isère, Absise, Le Grésivaudan comporte en 2020 environ 4400 logements locatifs sociaux, principalement détenus par la Société Dauphinoise de l'Habitat et Alpes Isère Habitat avec 3 700 logements.

Depuis la création de la communauté de communes en 2009, la politique en faveur de l'habitat et du logement s'est centrée sur la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat entre 2013 et 2019, suivi par un second qui vient d'être engagé et le déploiement de systèmes d'aides financières, destinées aux communes et aux bailleurs sociaux. En matière foncière, depuis 2009, des portages fonciers d'opportunité ont accompagné les communes.

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 bilan triennal du Programme Local de l'Habitat, le portrait de territoire, diagnostic réalisé à l'occasion du projet de territoire, les constats pratiqués lors des différentes OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) et des Opérations de Revitalisation de Territoires (ORT), la situation quotidienne relevée dans la majeure partie des communes du Grésivaudan par les habitants et les élus, le bilan démographique du Grésivaudan, attestent que 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 et leur fédération iséroise témoignent des difficultés rencontrées sur le plan de la charge foncière dans leurs opérations, interdisant notamment toute opération hors vente en futur état d'achèvement. 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, 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'accession sociale à la propriété (BRS (Bail Réel Solidaire), PSLA (Prêt Social Location-Accession)).

Pour atteindre cet objectif, et en l'absence d'adhésion immédiate à un Etablissement Public Foncier Local (EPFL), il convient de trouver le moyen 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 EPFL. Sa mise en œuvre, débattue avec les bailleurs sociaux et Absise, répond à une demande d'intervention publique en matière foncière.

Ainsi, l'aide apportée au bailleur social serait strictement réservée à l'acquisition du tènement foncier nécessaire à l'opération. Cette acquisition foncière serait réalisée par Le Grésivaudan.

La programmation annuelle de l'utilisation de ce fonds et l'état d'avancement des projets en cours seraient débattus au sein de la commission Aménagement, Logement et Habitat de la communauté de communes.

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.

Ce fonds serait déployé selon les modalités techniques et politiques suivantes :

- Quand un tènement foncier susceptible d'accueillir une opération de logement social est identifié par une commune ou un bailleur social, Le Grésivaudan est saisi officiellement avec une lettre d'intention, une étude de capacité voir de faisabilité. Le Grésivaudan se chargera alors d'analyser le projet envisagé, en particulier le coût et la dureté foncière du tènement considéré. Il réunira la commune et le bailleur social afin de contribuer à la réalisation d'un projet en commun.
- Chaque projet sera instruit au cas par cas, selon les attentes des acteurs et la spécificité des opérations, qui seront tenus informés au fur et à mesure de l'avancée des négociations.
- Si la commune ne dispose pas préalablement d'un accord avec un bailleur social, Le Grésivaudan l'accompagnera dans sa recherche. Un seul bailleur social travaillera sur chaque opération, Absise ayant bien souligné le principe de non concurrence à instaurer.
- En concertation avec la commune et le bailleur social, Le Grésivaudan privilégiera à la fois des opérations de logements locatifs sociaux, la recherche de la densité urbaine, et l'aide aux communes carencées au titre de la loi SRU ou en déficit de logements locatifs sociaux.

Il est précisé qu'en matière de densité urbaine, les projets retenus devront nécessairement se rapprocher de la même densité que les secteurs urbains d'habitat les plus denses de la commune. Une attention particulière sera apportée aux projets le long des routes départementales structurantes et à proximité directe des aménités urbaines (commerces, services publics) où l'intensification sera la règle. Toutefois, cette orientation pourra être revue à la baisse lorsque des espaces de pleine terre seront préservés et intégrés afin de permettre un aménagement durable du projet.

Dans le cas des communes carencées au titre de la loi SRU, où un effort plus important doit être porté, ce fonds pourra être employé pour la réalisation d'opération comprenant une partie de logements en accession sociale à la propriété (BRS ou PSLA), destinée à équilibrer les montages.

Sa mobilisation pourra nécessiter d'être corrélée à l'évolution du document d'urbanisme communal, notamment afin d'adapter ses règles en matière de construction (prospects par rapport aux limites, hauteurs, emprise au sol, aspect architectural, etc.). Ces éventuelles procédures devront alors être mises en œuvre par la commune concernée.

La réalisation des acquisitions foncières correspondantes pourra nécessiter l'exercice du Droit de Préemption Urbain par Le Grésivaudan dans la zone urbaine de l'opération. A cette fin, la commune concernée devra déléguer préalablement et spécifiquement cet exercice à la communauté de communes. Le Grésivaudan s'engage toutefois à rechercher l'acquisition foncière à l'amiable avec le propriétaire du tènement considéré.

Une opération pourra être aidée sur plusieurs exercices budgétaires selon ses besoins, son ambition sociale.

Une fois le tènement considéré acquis, il sera soit mis à disposition du bailleur social selon la forme juridique appropriée (bail emphytéotique administratif de droit privé ou

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.

bail à construction), soit exceptionnellement cédé au bailleur social. Dans ce dernier cas, une décote d'un montant à déterminer serait appliquée au prix de la cession initiale afin de minorer le coût du foncier. Ce mécanisme pourra être notamment actionné pour des opérations dont la charge foncière est très importante. La décote serait alors considérée comme une subvention de la part de Le Grésivaudan.

Pour chaque opération bénéficiant du fonds de minoration, le financement de l'emprunt réalisé par le bailleur social sera examiné par Le Grésivaudan. Dans le cadre de ce financement social, Le Grésivaudan et le bailleur social détermineront ensemble si des logements au sein de l'opération pourront être vendus à terme par ce dernier. La proportion des logements qui devront être vendus par le bailleur social afin de financer son ou ses emprunts, ainsi que la temporalité de telles ventes devront être connues.

Chaque fois que le fonds devra être mobilisé, au moins deux délibérations seront soumises au vote du conseil communautaire. La première sera consacrée à l'acquisition foncière, soit à l'amiable, soit grâce à l'exercice du Droit de Préemption Urbain délégué par la commune. La seconde sera consacrée à la description du projet, et la nature et les modalités de la mise à disposition du tènement foncier au bailleur social.

Ainsi, Monsieur le Président propose d'approuver les modalités du fonds de minoration foncière pour la réalisation d'opérations de logements sociaux selon les modalités mentionnées ci-avant.

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 28 juin 2021



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.