



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **29 SEPTEMBRE 2025**

Délibération n° **DEL-2025-0276**

Objet : Aide financière accordée à la commune de Saint-Ismier pour l'acquisition, la réhabilitation, l'extension, par Alpes Isère Habitat, de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé 145 chemin du Rozat à Saint-Ismier

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 54
Pouvoirs : 12
Absents : 0
Excusés : 20
Pour : 66
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

06 OCT. 2025

et publié le

06 OCT. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 29 septembre 2025 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 23 septembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, Anne BERGER, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Frédéric GLAREY, André GONNET, Annick GUICHARD, Martine KOHLY, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Isabelle CURT à Régine VILLARINO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Mylène JACQUIN à Régine MILLET, Sylvie LARGE à Michel BASSET, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Dominique BONNET, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Brigitte SORREL à Clément BONNET, Martine VENTURINI à 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.

Vu le Programme Local de l'Habitat 2025-2030,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023 relative à la Politique d'habitat et du logement - Mise en place de nouveaux dispositifs intercommunaux d'aides financières,
Vu les crédits budgétaires inscrits pour le logement social,

La commune de Saint-Ismier a souhaité céder son EHPAD à un organisme HLM. Situé au 145 chemin du Rozat, il doit être entièrement réhabilité ; il est également prévu de réaliser des travaux d'extension. Cette vente permet de conventionner cet établissement et ainsi de produire une offre nouvelle de logements locatifs sociaux conséquente, dédiée aux seniors dépendants, en passant de 51 lits à 84 lits.

Actuellement, la Fondation « Partage et Vie » en est le gestionnaire, et le restera. Une convention de location devra être signée entre le gestionnaire et le nouveau maître d'ouvrage et futur propriétaire du bâtiment.

La surface de plancher du bâtiment existant en R+2 est d'environ 2 454 m². Une extension d'environ 2 775 m² sera réalisée en R+1 pour préserver la vue des riverains. Chaque logement sera d'une surface d'environ 27 m².

L'EHPAD accueillera une Unité Psycho-Gériatrique (UPG) de 14 résidents et un PASA (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés). Le PASA est destiné aux résidents de l'EHPAD atteints de la maladie d'Alzheimer ou de maladies neurodégénératives durant la journée.

Tous les locaux logistiques, notamment cuisine de production et buanderie seront prévus ainsi que les espaces communs nécessaires au fonctionnement de l'EHPAD (salons, salles à manger, salon de coiffure, salle de bains thérapeutique etc...).

L'opération sera réalisée en site occupé, à capacité constante, 3 phases de travaux seront nécessaires avec une durée de chantier d'un peu plus de 3 ans.

Le projet sera performant sur le plan thermique. La production de chaleur sera remise à neuf, la production d'énergie sera assurée par des pompes à chaleur et une chaudière à gaz en complément. Des panneaux photovoltaïques seront installés.

L'ensemble des menuiseries du bâtiment existant sera remplacé. Une isolation par l'extérieure sera mise en œuvre.

Actuellement, l'établissement n'est pas conventionné à l'APL. Dans le cadre de l'acquisition-amélioration, un agrément d'Etat et un conventionnement ont été sollicités, l'opération sera financée par un prêt PLS. Ce projet a reçu un agrément des services de l'Etat.

Le permis de construire a été obtenu en janvier 2025, le démarrage des travaux est prévu au deuxième trimestre 2026 pour une livraison en 2029.

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 montage prévisionnel présente un prix de revient TTC de 18,3 M€, le plan de financement prévisionnel s'établit ainsi :

- Subvention du Département : 1 828 440 € (9,9 %),
- Subvention de la commune : 1 083 000 € (5,9 %),
- Subvention CNSA (ARS) : 0 € (demande : 3 M€),
- Subvention Caisses de retraite : 600 000 € (3,3 %) – incertitude sur l'obtention,
- Prêts PLS et phare (CDC) : 14 854 480 € (80,9 %).

Le nouveau dispositif d'aide financière au logement social mis en œuvre par la communauté de communes en décembre 2023 prévoit le financement des logements financés par PLAI et par PLUS. Il prévoit en outre, à titre exceptionnel, le financement dédié aux logements PLS-par le versement d'une aide financière directe aux communes SRU, selon les mêmes principes, lorsqu'elles s'engagent à la réserver aux organismes HLM maîtres d'ouvrage du programme.

Or à ce jour, le plan de financement de ce programme marquerait un déficit financier important si plusieurs partenaires ne participaient pas au tour de table financier, au regard de l'équilibre attendu vis-à-vis du montant de la redevance que pourra verser la Fondation gestionnaire des futurs logements sociaux.

Afin de ne pas freiner le démarrage de l'opération, il est donc proposé à titre exceptionnel, de répondre à la demande de sécurisation du plan de financement de l'OPH Alpes Isère Habitat.

Le PLS spécifique répond à une demande en constante augmentation, et pourrait être accompagné financièrement par la communauté de communes si nécessaire, pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux. En effet, il répond à des publics ayant des besoins spécifiques (personnes âgées ou handicapées), ces établissements ne pouvant pas prétendre à un financement en PLUS et PLAI. A ce jour, aucune autre demande de financement de logements PLS spécifique n'est parvenue à la communauté de communes. Il est précisé que ce financement ne concernera pas le PLS dit « ordinaire », qui ne répond pas à la demande de logement locatif social et peut venir concurrencer les produits plus sociaux PLUS/PLAI.

Au regard du plan de financement non équilibré à ce jour, il est proposé un montant correspondant à une aide de 6000 € par logement social PLS correspondant au forfait de base délivré actuellement aux logements financés en PLUS et PLAI, soit un total de 504 000 € pour les 84 places.

Cette aide ne sera versée que sous condition d'un déficit réellement constaté après obtention des réponses des différents partenaires sollicités au titre du plan de financement prévisionnel de ce projet (CNSA/Agence Régionale de la Santé et les Caisses de retraite).

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.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- De valider le principe de versement d'une subvention maximale de 504 000 € à la commune de Saint-Ismier pour l'acquisition, la réhabilitation et l'extension par Alpes Isère Habitat de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de Saint-Ismier (84 lits), selon les conditions évoquées ci-dessus et inscrites dans le cadre de la convention de financement annexée,
- De l'autoriser à signer la convention, annexée à la présente délibération 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 CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 29 SEP. 2025

Le Président,
Henri BAILE



« Aide financière accordée à la commune de Saint-Ismier
concernant l'acquisition, la réhabilitation et l'extension par
Alpes Isère Habitat de l'EHPAD situé 145 chemin du Rozat à
Saint-Ismier

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 - 38920 CROLLES Cedex,
Agissant en vertu de la délibération n°DEL-2025..... du 29 septembre 2025

D'une part,

Et :

La commune de Saint-Ismier,

Représentée par son Maire, Monsieur, Henri BAILE
Dont le siège est situé Clos Faure – 38330 SAINT-ISMIER,

D'autre part.

Vu la délibération communautaire n°DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023.

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 Saint-Ismier pour l'acquisition, la réhabilitation et l'extension par Alpes Isère Habitat de l'EHPAD situé 145 chemin du Rozat sur Saint-Ismier, pour la réalisation de 84 lits, à hauteur de 504 000 €.

Au vu des pièces fournies, la subvention a été calculée de la manière suivante :

- Subvention : $6\,000\,€ \times 84 = 504\,000\,€$.

Article 2 : Obligations des parties

La commune s'engage à :

- Reverser à Alpes Isère Habitat l'intégralité des sommes perçues et versées par la communauté de communes Le Grésivaudan,
- Veiller à la réalisation des 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 susmentionnés, la communauté de communes Le Grésivaudan s'engage à verser une subvention de 504 000 € à la commune de Saint-Ismier selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 50 % sur production de :
 - L'ordre de service ou de tout autre document attestant du commencement des travaux,
 - La production du plan de financement actualisé, et la réponse écrite de l'ensemble des différents partenaires financiers sollicités (ARS, Caisses de retraite...).
- 50 % sur production de :
 - la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (DAACT) ou de tout autre document permettant de justifier cet achèvement,
 - Le plan de financement définitif signé.

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 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 permet l'équilibre de l'opération, la subvention de la communauté de communes ne sera pas versée, ou devra être remboursée.

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 18 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 4 ans, soit 48 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 Saint-Ismier 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 Saint-Ismier, en son siège social.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait à Crolles, le

**Pour la communauté de communes
Le Grésivaudan**

Pour la commune de Saint-Ismier

**Le Président,
Henri BAILE
Et par délégation
Le Vice-Président délégué
A l'habitat et au logement
François OLLEON**

**Le Maire
Henri BAILE**