Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0079-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **07 AVRIL 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0079**

Objet : Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) – garanties financières apportées aux portages fonciers de l'intercommunalité ou des communes

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 59
Pouvoirs : 12
Absents : 0
Excusés : 15
Pour : 70
Contre : 0

Abstention : 1
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

10 AVR. 2025

et publié le

10 AVR. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 7 avril 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 01 avril 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Martin GERBAUX, Brigitte DULONG à Henri BAILE, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Nelly GADEL à Youcef TABET, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Sandrine PISSARD-GIBOLLET à André GONNET, Guillaume RACCURT à Françoise VIDEAU, 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0079-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

Vu les articles L 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux,
Vu les articles L 221-1, L 211-2 et L300-1 du Code de l'urbanisme,
Vu l'arrêté Préfectoral n°2002-11323 du 31 octobre 2002 créant l'EPFL du Dauphiné,
Vu l'article 1607 bis du code général des impôts (CGI) relatif à la taxe spéciale d'équipement,
Vu les statuts de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en vigueur,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2021-0247 du 28 juin 2021 relative au Fonds de minoration pour les opérations de logements locatifs sociaux construits par les bailleurs sociaux,
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 la délibération communautaire n°DEL-2023-0286 relatif à l'adhésion de la communauté de communes Le Grésivaudan à l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2024-0222 relative à la délégation d'une attribution du Conseil Communautaire au Président,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2025-0013 relative à l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan 2025-2030,

L'adhésion de la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG) à l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) permet le portage par ce dernier d'acquisitions foncières, dans le but de réaliser différents types de projets, à vocation économique, d'équipement public ou de logements. Chaque projet bien identifié fait l'objet d'une convention tripartite entre la CCLG, l'EPFLD et la commune où le projet prendra place.

Montage financier initial
Cette convention comprend une description du montage financier de l'opération, fondé sur :

- Le prix d'achat des tènements ;
- Le prix de vente prévisionnel au destinataire final ;
- Les coûts d'entretien, de (re)mise en état, les taxes ;
- Les éventuels revenus ;
- Une possible décote sur le prix de revente par l'EPFLD.
- Les diverses participations, dont celles de la Commune et/ou de la CCLG.
- et des clauses de sortie de portage, l'EPFLD devant céder les tènements après en avoir éventuellement diminué le coût par le biais d'une décote.

Pour ce qui concerne la participation de la CCLG, il est rappelé qu'une Autorisation de Programme (AP)/ Crédits de Paiement (CP) a été maintenue dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 (PLH), visant à permettre de minorer l'acquisition de fonciers dès lors que l'opération répond aux besoins en logements sociaux. Pour rappel, la délibération adoptée en juin 2021 relative au « fonds de minoration » doit pouvoir être mobilisée dès lors que des opérations sont réalisées à 100 % en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) / Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), ou avec une part complémentaire de Bail réel solidaire (BRS) sur les communes en déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU. Il est proposé que ce fonds intervienne

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0079-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

également sur des opérations de logements sociaux en portage foncier par l'EPFLD, ou directement par un bailleur social sur du foncier acquis par préemption.

Partage du risque en cas de déficit supplémentaire imprévu
Si le projet venait à ne pas se réaliser ou se réaliser partiellement, un déficit supplémentaire pourrait apparaître. Cela pourrait être le cas notamment si la durée maximale de portage est dépassée, ou si des événements sont venus modifier le projet et ont rendu caduc son montage financier. La convention doit définir comment ce déficit est réparti entre la commune et la CCLG.

Dans le cas d'une durée maximale de portage dépassée, il s'agit de racheter les ténements à l'EPFLD. Dans les autres cas, il s'agit de combler le déficit imprévu.

- ***Cas d'une décision de la Commune ou de la CCLG qui a pour conséquence un arrêt du projet ou un déficit imprévu***

Il peut s'agir par exemple :
- D'une évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (procédure de Modification ou de Révision par exemple) qui impacte substantiellement ou empêche le projet ;
- Ou d'un changement d'orientation politique.

Dans ce cas, c'est l'entité qui prend la décision qui supportera la totalité du coût induit.

- ***Cas d'un événement extérieur indépendant de la volonté de la commune ou de la CCLG***

Il peut s'agir par exemple :
- De l'évolution du document des risques (carte des aléas, PPRN, PPRI, PPRT, etc.) ou de toute autre modification réglementaire qui rend le projet totalement ou partiellement impossible ;
- D'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- De la découverte tardive d'une difficulté d'ordre technique ou environnemental.

Dans ce cas, la répartition des coûts se fera selon la nature du projet et les compétences de chacune, selon le schéma suivant :
- Les portages liés à des projets répondant à des compétences strictement communales (logements associés à des aménagements d'espaces sans logements sociaux, intégration de commerces, équipement publics communaux, etc.), la garantie financière devra être portée par la commune.
- Les portages répondant à des compétences strictement intercommunales (Zone d'Activités Economiques (ZAE), équipements publics intercommunaux, etc.), la garantie financière devra être portée par la CCLG.

Dans les cas de portages dédiés à la construction de logements, l'opération sera jugée selon les orientations relatives au logement social données par le Programme Local de l'Habitat 2025-2030.

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
038-200018166-20250410-DEL-2025-0079-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

Ainsi, il est proposé que le risque financier d'une opération de logements puisse être supporté par l'intercommunalité, totalement ou partiellement, si le projet comporte une proportion de logements sociaux (locatif et accession à la propriété) qui répond à la politique locale de l'habitat, en termes de diversification de produits logements (mixité sociale), de taille d'opération (enjeu intercommunal) et de localisation (à proximité de services et d'équipements).

La CCLG portera l'intégralité du risque dès lors que l'opération est réalisée selon l'un des deux montages suivants :

Programme à 100% social (locatif social, avec si nécessaire de l'accession sociale) identifié dans
le volet foncier du PLH, en maitrise d'ouvrage réalisée directement par un opérateur social,
Opération d'acquisition-amélioration dans le parc bâti ancien (achat de logements existants non encore conventionnés à l'Aide Personnelle au Logement (APL)), principalement portée par une association agréée en maitrise d'ouvrage d'insertion, type « Un Toit Pour Tous » ou « Habitat et Humanisme ».
Pour les autres opérations de logements comprenant une part de logements privés (opération dite « mixte »), l'intervention en garantie de la CCLG sera conditionnée à un nombre minimal de logements locatifs sociaux, prenant en compte les orientations de mixité sociale, la situation de la commune et la tension de la demande de logement social.

Si ces conditions sont respectées, la CCLG portera le risque financier en proportion du nombre de logements sociaux par rapport au nombre total de logements, la Commune portera l'autre partie du risque.

Il conviendra d'étudier le bilan prévisionnel de chaque opération au cas par cas, ainsi que les risques associés. Le bureau communautaire devra déterminer le porteur de la garantie financière de l'opération mixte de logements au sein du bloc communal ainsi que les conditions de sortie de portage. Une convention d'opération tripartite sera établie et proposée au vote du Conseil communautaire dès lors que l'EPCI intervient en garantie et/ou en financement.

Une fois le ou les garants désignés, la convention de portage précisera les conditions de sortie du portage et les modalités d'intervention de chaque signataire, en fonction des règles exposées ci-dessus.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **De prendre acte des principes d'organisation édictés ci-dessus entre l'EPCI et les communes concernées par un partenariat avec l'EPFLD pour un portage foncier à destination d'opérations de logements, avec la désignation du ou des garants au sein du bloc communal,**
- **De prendre acte des modalités d'intervention financière de l'EPCI dans le cadre du dispositif « fonds de minoration »,**
- **De l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.**

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
038-200018166-20250410-DEL-2025-0079-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés cette délibération (par 70 voix pour; 1 abstention : Philippe LORIMIER).

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 07 AVR. 2025

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de communes Le Grésivaudan - (Isère) - Le Président

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.

Mod. 540330 - 04/22 Fabrègue Entreprise labellisée IMPRIM'VERT

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0079-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

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.