



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **16 DECEMBRE 2022**
Délibération n° **DEL-2022-0411**

Objet : Fonds de minoration pour la réalisation de logements
locatifs sociaux - Cession d'un terrain sur la commune de
Le Touvet à l'Office Public de l'Habitat Alpes Isère Habitat

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 50
Pouvoirs : 17
Absents : 0
Excusés : 24
Pour : 67
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

26 DEC. 2022

et affichage le

26 DEC. 2022

Secrétaire de séance :
Christophe BORG

Le vendredi 16 décembre 2022 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 décembre 2022.

Présents : Claude BENOIT, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Jean Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

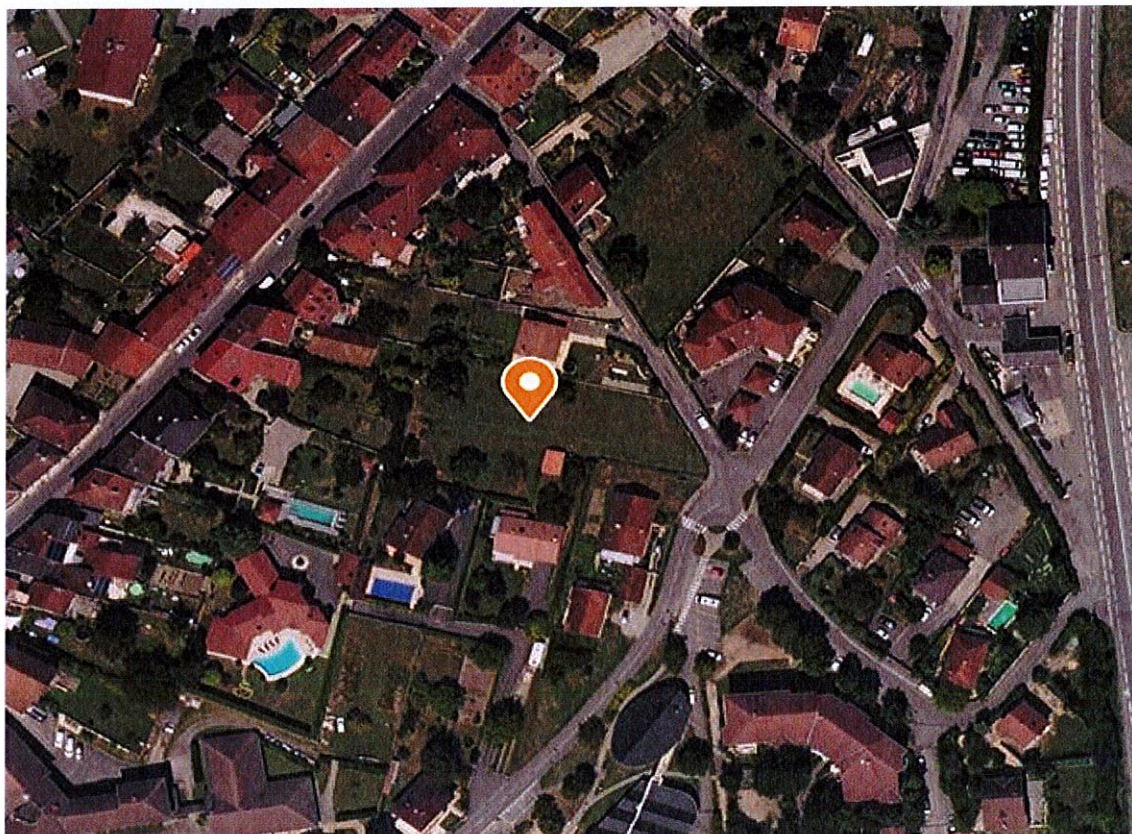
Pouvoir : Cédric ARMANET à Cécile ROBIN, Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Brigitte DULONG à Christophe BORG, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Martine KOHLY à Sidney REBBOAH, Christelle MEGRET à Annick GUICHARD, Régine MILLET à François BERNIGAUD, Emmanuelle MOREAU à Christophe SUSZYLO, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, Franck SOMME à Olivier ROZIAU, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Martine VENTURINI à Agnès DUPON, Damien VYNCK à Patricia BELLINI

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 la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au 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 le point 9 consacré à la politique du logement et du cadre de vie ;
Vu la délibération n° DEL-2021-0247 en date du 28 juin 2021 du Conseil communautaire de la communauté de communes Le Grésivaudan du 28 juin 2021 ;
Vu l'avis du Domaine n° 2021-38511-68593 rendu le 15 octobre 2021,
Vu la nouvelle demande d'avis du Domaine transmise le 12 septembre 2022, restée sans réponse dans le délai légal d'un mois

Considérant que l'Office Public de l'Habitat Alpes Isère Habitat remplit une mission de service public tenant à l'amélioration des conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées ;

Par délibération n° 2021-0380 du 29 novembre 2021, la Communauté de communes Le Grésivaudan a acquis un tènement situé sur la commune de Le Touvet, pour accueillir un projet composé en totalité de logements locatifs sociaux, pour répondre aux besoins de logement des populations identifiées dans le territoire de la Communauté de communes Le Grésivaudan, augmentant ainsi le pourcentage de logement social de la commune. Acquis auprès de propriétaires privés, cette parcelle cadastrée section AH 96, est située rue de Carcet, pour une emprise de 2 050 m².



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.



L'Office Public de l'Habitat Alpes Isère Habitat a préalablement élaboré une faisabilité avant acquisition.

Dès lors le bailleur social a travaillé un programme de logement social et structuré un montage permettant l'équilibre financier de l'opération et sa recevabilité juridique. Ainsi, il est proposé à la Communauté de communes une cession en pleine propriété, pour la réalisation d'un programme de 14 logements locatifs sociaux collectifs financés exclusivement en Prêt Locatif à Usage Social – PLUS (9 logements) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI (5 logements), à la fois très exigeant et très qualitatif car :

- Il répond aux nouvelles normes nationales de la Réglementation Thermique 2020 et aux obligations environnementales du PLU concernant l'installation d'énergies renouvelables en toiture,
- Il dispose de 12 places de stationnement en sous-sol pour répondre aux exigences du Plan Local d'Urbanisme de la commune et aux orientations nationales du « Zéro Artificialisation Nette », comprenant en sus 2 places de stationnement extérieures non imperméabilisées,
- Il se situe en secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et a reçu un avis très favorable de l'architecte conseil de l'Etat, dans le cadre de la demande d'agrément « logement social » présentée par l'organisme HLM (Habitat à Loyer Modéré).

Ce petit collectif en R+2 est situé en cœur de ville, à proximité des dessertes de bus, des axes routiers de la vallée, dont l'autoroute, menant aux transports par le train, et du parking de co-voiturage intercommunal. Composé de 5 T2, 6 T3 et 3 T4, il vise à diversifier la composition familiale des futurs locataires.

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.

La Communauté de communes a acquis ce tènement foncier pour le prix de 350 000 € conformément à l'avis du Domaine, avec une acquisition amiable menée auprès de propriétaires privés qui auraient pu négocier auprès de promoteurs privés pour un programme mixte privé/social.

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération s'élève à 2 500 750 € TTC, soit 178 625 € par logement. Cette évaluation du prix par logement a considérablement augmenté ces dernières années au regard des exigences de la réglementation, des nécessités liées aux transitions écologiques, et aux impératifs de la construction durable.

De façon conjoncturelle on observe aussi des prix croissants du secteur du BTP, liés aux problèmes d'approvisionnement de matériaux et à la pénurie de main d'œuvre.

Le plan de financement prévisionnel est contraint par les éléments suivants :

- L'organisme HLM ne peut pas augmenter le montant de fonds propres déjà élevé, estimé à 494 498 €, c'est-à-dire près de 20 % du prix de revient prévisionnel, soit 35 319 € par logement,
- Les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, plafonnés en fonction des critères du prêteur, s'évaluent à 1 864 032 €, soit 74,5 % du prix de revient prévisionnel, ou 133 145 € par logement,
- Toutes les subventions d'équilibre confondues (Etat, Action logement et collectivités), établissent un montant plafonné à 142 250 €, soit 5,5% du prix de revient prévisionnel, ou 10 182 € par logement.

Ce montage, propre aux bailleurs sociaux, et le prix de revient prévisionnel, interdisent d'envisager un bail à construction et conduisent à proposer un prix de cession du tènement minoré en décote à 72% du prix d'acquisition soit 100 000 €.

Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire de :

- céder la parcelle cadastrée section AH 96 d'une surface de 0.2050 ha, sise sur la commune de Le Touvet pour un montant de 100 000 euros à Alpes Isère Habitat, pour la réalisation d'un programme à 100 % locatif social financé en PLUS/PLAI,
- l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

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

1 6 DEC. 2022

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.