



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **17 FEVRIER 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0008**

Objet : Fonds de minoration pour la création de logements sociaux – Cession d'un foncier composé de deux parcelles cadastrées AH 301 et AH 302 à l'Office public HLM Alpes Isère Habitat, sur la commune de Le Touvet

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 60
Pouvoirs : 8
Absents : 0
Excusés : 14
Pour : 68
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

20 FEV. 2025

et publié le

20 FEV. 2025

Secrétaire de séance :
Patricia BELLINI

Le lundi 17 février 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 11 février 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Marylin ARNDT, 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, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Agnès DUPON à Olivier ROZIAU, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Jean-François CLAPPAZ, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Françoise VIDEAU à François OLLEON

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 Urbains (SRU),

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 les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et notamment le point 9 de l'article 2.1. consacré à la politique du logement et du cadre de vie,

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 mise en place de nouveaux dispositifs intercommunaux d'aides financières,

Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0469 du 18 décembre 2023 relative à l'aide financière accordée à Alpes Isère Habitat pour l'acquisition en VEFA de 9 logements locatifs sociaux « Les Terrasses d'Agathe » à Le Touvet,

Vu la délibération communautaire n° DEL-2024-0225 du 24 juin 2024 relative à l'acquisition d'un terrain sur la commune de Le Touvet,

Vu l'avis de France Domaine référencé 2024-38511-47107 du 11 juin 2024.

Par délibération n° 2024-0225 du 24 juin 2024, la communauté de communes Le Grésivaudan a acquis un tènement foncier situé sur la commune de Le Touvet, pour accueillir un projet composé en totalité de logements sociaux, et répondre aux besoins de logements à coût abordable pour les ménages du territoire. Acquis récemment auprès d'un propriétaire privé, ces deux parcelles cadastrées AH 301 et AH 302 sont situées rue de la Charrière, pour une emprise de 3 931 m².

L'office public HLM Alpes Isère Habitat a préalablement élaboré une faisabilité avant acquisition.

Il est proposé une cession de ce terrain en pleine propriété à Alpes Isère Habitat, pour la réalisation d'un programme de 28 logements sociaux dans 4 petits immeubles collectifs, financés par du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS, 8 logements), du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI, 6 logements) et du Bail Réel Solidaire (BRS, 14 logements en accession sociale). Ces produits logements ont reçu un avis favorable des services de l'État, qui délivrent les agréments concernant le logement locatif social.

Ces immeubles avaient déjà fait l'objet d'un permis de construire délivré au précédent propriétaire en 2021. Le programme reste à finaliser, notamment concernant le stationnement des véhicules et le mode de chauffage.

La communauté de communes a acquis ce tènement foncier au prix de 470 000 €, conformément à l'avis de France Domaine, après une négociation amiable.

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération, pour la partie locative (PLUS/PLAI), s'élève à 2,2 M€ TTC, soit 160 000 € par logement. Le coût de la construction a considérablement augmenté ces dernières années au regard des exigences de la réglementation et des nécessités liées aux transitions écologiques. De façon conjoncturelle les prix croissants observés dans le secteur du BTP sont liés aux problèmes d'approvisionnement de matériaux et à la pénurie de main d'œuvre.

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 plan de financement prévisionnel est contraint par les trois composantes suivantes :

- Les fonds propres de l'organisme HLM : il ne peut pas les augmenter au-delà d'un certain seuil, en lien avec son modèle économique et son prêteur bancaire,
- Les emprunts de l'organisme HLM auprès de la Banque des Territoires : plafonnés également en fonction des critères du prêteur,
- Toutes les subventions d'équilibre confondues (État, Action logement et collectivités).

Le prix de revient prévisionnel ainsi que le montage financier, spécifique aux bailleurs sociaux, conduisent à proposer un prix de cession du tènement minoré à 66 % du prix d'acquisition soit une cession à 160 000 €, prévu comme recette d'investissement au budget 2025. L'objectif de cette opération est de faciliter la construction de logements sociaux, comme le prévoient les statuts de l'intercommunalité et de contribuer à la politique du logement au sein du bloc communal.

S'y ajoute un montant de 196 000 € d'aide à l'opération, dans le cadre du dispositif d'aides en vigueur adopté par la délibération n° DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023:

- Forfait Maîtrise d'ouvrage directe : $14 \times 6\,000 \text{ €} = 84\,000 \text{ €}$
- Forfait Réglementation thermique : $14 \times 6\,000 \text{ €} = 84\,000 \text{ €}$
- Forfait « zonage 3 » : $14 \times 2\,000 \text{ €} = 28\,000 \text{ €}$

Les crédits seront inscrits au budget primitif lors de son adoption.

Il convient d'abroger la délibération n° 2023-0469 du 18 décembre 2023 relative à la délivrance d'une aide pour cette opération, octroyée dans le cadre du précédent dispositif d'aide, car l'opération a changé de montage. Elle n'est plus réalisée par un achat de logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès d'un promoteur privé, mais en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur social Alpes Isère Habitat, qui a proposé d'acquérir le terrain en pleine propriété.

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 céder les parcelles cadastrées AH 301 et AH 302 d'une surface de 3 931 m², sises rue de la Charrière sur la commune de Le Touvet pour un montant de 160 000 € à l'office public HLM Alpes Isère Habitat, pour la réalisation d'un programme de 28 logements sociaux à 100 % social financé en 14 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 6 PLAI) et 14 logements en accession sociale (BRS),
- D'abroger la délibération n° 2023-0469 du 18 décembre 2023 relative à une aide financière accordée à Alpes Isère Habitat pour l'acquisition en VEFA de 9 logements locatifs sociaux « Les terrasses d'Agathe » sur la commune de Le Touvet,
- D'attribuer une subvention d'aide à l'opération d'un montant de 196 000 €,
- De l'autoriser, lui ou son représentant à signer une convention financière, annexée à la présente délibération, entre l'organisme HLM Alpes Isère Habitat et la communauté de communes Le Grésivaudan,
- De l'autoriser, lui ou son représentant à signer tout document relatif à cette opération.

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 **17 FEV. 2025**

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'opérations de 14 logements locatifs
sociaux en construction neuve
situés rue Charrière, commune de Le Touvet »

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-2025-..... du 17 février 2025

D'une part,

Et :

Alpes Isère Habitat,
Dont le siège est situé 21 avenue de Constantine, 38035 GRENOBLE Cedex 2,
Représentée par Madame Isabelle RUEFF agissant en sa qualité de Directrice
Générale,

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 Alpes Isère Habitat pour l'équilibre financier d'une opération de 14 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS) situé rue Charrière à Le Touvet :

- En lui revendant le terrain à un prix décoté au regard du prix d'acquisition initial, pour un montant de 160 000 €,
- En lui octroyant une aide à l'opération d'un montant de 196 000 €, dans le cadre du dispositif d'aides en vigueur adopté par la délibération n° DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023:
- Forfait Maîtrise d'ouvrage directe : $14 \times 6\,000 \text{ €} = 84\,000 \text{ €}$
- Forfait Réglementation thermique : $14 \times 6\,000 \text{ €} = 84\,000 \text{ €}$
- Forfait zonage 3 logement social : $14 \times 2\,000 \text{ €} = 28\,000 \text{ €}$

Article 2 : Obligations des parties

Alpes Isère Habitat s'engage à :

- Réaliser les travaux pour lesquels la subvention est accordée,
- Utiliser la subvention de la communauté de communes Le Grésivaudan pour financer ces travaux,
- 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 de 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 d'Alpes Isère Habitat susmentionnés, la communauté de communes Le Grésivaudan s'engage à verser une subvention d'un montant de 196 000 € selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 50 % sur production de l'ordre de service ou de tout autre document attestant du commencement des travaux,
- 50 % 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 auprès de 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 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 12 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. À 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

Alpes Isère Habitat 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 – 2, Place de Verdun - BP 1135 38022 GRENoble Cedex.

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 Alpes Isère Habitat 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 Alpes Isère Habitat

**Le Président,
Henri BAILE**

**La directrice Générale
Isabelle RUEFF**