



## Extrait du registre des délibérations du Conseil métropolitain

## Séance du 30 septembre 2016

**OBJET :** HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Fonds de minoration foncière mis en place à titre expérimental en 2016 par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFL-D) - Modalités d'affectation par la Métropole. pour l'année 2016.

Délibération n° 33

Rapporteur : Yannik OLLIVIER

Le trente septembre deux mille seize à 10 heures 00, le Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole s'est réuni sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire de Pont de Claix, Président de la Métropole.

Nombre de conseillers métropolitains en exercice au jour de la séance : **124**

Nombre de conseillers métropolitains votants (présents et représentés) : **122** de la n°1 à la n°89

**Présents :**

**Bresson :** REBUFFET de la n°1 à la n°2, de la n°15 à la n°85, pouvoir à NIVON de la n°3 à la n°14 et de la n°86 à la n°89 – **Brié et Angonnes :** CHARVET – **Champ sur Drac :** NIVON, MANTONNIER – **Champagnier :** CLOTEAU – **Claix :** OCTRU, STRECKER – **Corenc :** MERMILLOD-BLONDIN, QUAIX – **Domène :** SAVIN de la n°1 à la n°14, pouvoir à LONGO de la n°15 à la n°89, LONGO – **Echirolles :** MONEL, LEGRAND, SULLI, PESQUET de la n°1 à la n°15, de la n°35 à la n°53, pouvoir à MONEL de la n°16 à la n°34 et de la n°54 à la n°89, MARCHE – **Eybens :** MEGEVAND, BEJAJI – **Fontaine :** DUTRONCY, THOVISTE, TROVERO de la n°3 à la n°89, pouvoir à LEGRAND de la n°1 à la n°2, BALDACCHINO – **Gières :** DESSARTS, VERRI de la n°1 à la n°15, de la n°35 à la n°89, pouvoir à DESSARTS de la n°16 à la n°34 – **Grenoble :** SALAT de la n°1 à la n°23, de la n°33 à la n°89, pouvoir à PERINEL de la n°24 à la n°32, BURBA de la n°1 à la n°14, de la n°16 à la n°89, pouvoir à JORDANOV sur la n°15, JORDANOV de la n°1 à la n°2, de la n°15 à la n°82, pouvoir à BURBA de la n°3 à la n°14, de la n°83 à la n°89, PELLAT FINET de la n°1 à la n°32, pouvoir à BERANGER de la n°33 à la n°59 et pouvoir à STRECKER de la n°60 à la n°89, CHAMUSSY de la n°1 à la n°59, pouvoir à OCTRU de la n°60 à la n°89, CAZENAVE de la n°1 à la n°6, de la n°16 à la n°89, pouvoir à CHAMUSSY de la n°7 à la n°15, BERANGER de la n°1 à la n°14, de la n°33 à la n°59, pouvoir à PELLAT-FINET de la n°15 à la n°32 et pouvoir à MERMILLOD-BLONDIN de la n°60 à la n°89, PIOLLE de la n°1 à la n°53, pouvoir à MONGABURU de la n°54 à la n°89, MARTIN de la n°16 à la n°89, pouvoir à CONFESSON de la n°1 à la n°15, MACRET de la n°1 à la n°6, de la n°35 à la n°53, de la n°83 à la n°89, pouvoir à DUTRONCY de la n°7 à la n°34 et de la n°54 à la n°82, C.GARNIER de la n°1 à la n°53, pouvoir à OUDJAUDI de la n°54 à la n°89, BOUZAÏENE de la n°1 à la n°53, pouvoir à BERTRAND de la n°54 à la n°89, CLOUAIRE de la n°15 à la n°89, pouvoir à FRISTOT de la n°1 à la n°14, JULLIAN, BERTRAND, RAKOSE, FRISTOT de la n°1 à la n°14, de la n°16 à la n°53, pouvoir à BEJAJI sur la n°15 et de la n°54 à la n°89, LHEUREUX de la n°3 à la n°89, pouvoir à DUTRONCY de la n°1 à la n°2, DATHE, CONFESSON, BOUILLON, MONGABURU, JACTAT, DENOYELLE, BERNARD – **Herbeys :** CAUSSE – **Jarrie :** BALESTRIERI – **La Tronche :** SPINDLER de la n°1 à la n°14, de la n°16 à la n°89, pouvoir à BURGUN sur la n°15, WOLF – **Le Fontanil-Cornillon :** DUPONT-FERRIER, DE SAINT LEGER – **Le Gua :** MAYOUSSIER – **Meylan :** ALLEMAND-DAMOND de la n°1 à la n°44, de la n°54 à la n°89, pouvoir à PEYRIN de la n°45 à la n°53, PEYRIN de la n°1 à la n°6, de la n°16 à la n°82, pouvoir à ALLEMAND-DAMOND de la n°7 à la n°15 et de la n°83 à la n°89 – **Miribel Lanchâtre :** M. GAUTHIER – **Montchaboud :** FASOLA – **Mont Saint-Martin :** VILLOUD – **Murianette :** GRILLO de la n°1 à la n°14, pouvoir à CURTET de la n°15 à la n°59, pouvoir à CAZENAVE de la n°60 à la n°89 – **Notre Dame de Commiers :** MARRON de la n°1 à la n°68, pouvoir à MASNADA de la n°69 à la n°89 – **Notre Dame de Message :** TOÏA de la n°3 à la n°82, pouvoir à RAFFIN de la n°1 à la n°2 et pouvoir à POULET de la n°83 à la n°89 – **Noyarey :**

ROUX de la n°1 à la n°82, pouvoir à SUCHEL de la n°83 à la n°89, SUCHEL, de la n°15 à la n°89, pouvoir à ROUX de la n°1 à la n°14 – **Poisat** : BURGUN, BUSTOS – **Le Pont de Claix** : GRAND, FERRARI – **Proveysieux** : RAFFIN de la n°1 à la n°14, de la n°16 à la n°82, pouvoir à TOÏA sur la n°15 et pouvoir à MAYOUSSIER de la n°83 à la n°89 – **Quaix en Chartreuse** : POULET – **Saint Barthélémy de Séchilienne** : STRAPPAZZON – **Saint Egrève** : KAMOWSKI, BOISSET, HADDAD – **Saint Georges de Commiers** : GRIMOUD, BONO – **Saint Martin d'Hères** : CUPANI de la n°15 à la n°52, pouvoir à ZITOUNI de la n°1 à la n°2, pouvoir à M.GAUTHIER de la n°3 à la n°14, pouvoir à THOVISTE de la n°53 à la n°89, QUEIROS de la n°3 à la n°15, pouvoir à VEYRET de la n°1 à la n°2 et de la n°16 à la n°89, VEYRET, OUDJAUDI de la n°54 à la n°89, pouvoir à DATHE de la n°1 à la n°53, GAFSI de la n°1 à la n°67, pouvoir à DUPONT-FERRIER de la n°68 à la n°89, RUBES, ZITOUNI de la n°1 à la n°2, de la n°25 à la n°53, pouvoir à GRAND de la n°3 à la n°24 et de la n°54 à la n°89 – **Saint Martin Le Vinoux** : OLLIVIER, PERINEL – **Saint Paul de Varces** : CURTET de la n°1 à la n°59, pouvoir à QUAIX de la n°60 à la n°89, RICHARD de la n°15 à la n°59, pouvoir à CURTET de la n°1 à la n°14 et pouvoir à ESCARON de la n°60 à la n°89 – **Saint Pierre de Mésage** : MASNADA – **Sarcenas** : LOVERA de la n°3 à la n°60, pouvoir à ESCARON de la n°1 à la n°2 et pouvoir à GENET de la n°61 à la n°89 – **Le Sappey en Chartreuse** : ESCARON – **Sassenage** : BRITES de la n°1 à la n°59, pouvoir à VIAL de la n°60 à la n°89, COIGNE de la n°1 à la n°14, pouvoir à BRITES de la n°15 à la n°59, pouvoir à DE SAINT LEGER de la n°60 à la n°89 – **Séchilienne** : PLENET – **Seyssinet Pariset** : LISSY, GUIGUI, REPELLIN – **Seyssins** : HUGELE de la n°1 à la n°52, pouvoir à MOROTE de la n°53 à la n°89, MOROTE – **Varces Allières et Risset** : CORBET, BEJUY – **Vaulnaveys-le-bas** : JM GAUTHIER – **Vaulnaveys Le Haut** : A. GARNIER, RAVET – **Venon** : GERBIER de la n°1 à la n°53, pouvoir à RAVET de la n°54 à la n°89 – **Veurey-Voroize** : JULLIEN de la n°1 à la n°53, pouvoir à A. GARNIER de la n°54 à la n°89 – **Vif** : GENET, VIAL – **Vizille** : BIZEC

**Excusés ayant donné pouvoir sur toute la séance :**

**Brié et Angonnes** : BOULEBSOL pouvoir à CHARVET – **Echirolles** : LABRIET pouvoir à RUBES – **Grenoble** : CAPDEPON pouvoir à WOLF, HABFAST pouvoir à MEGEVAND, KIRKYACHARIAN pouvoir à BOUILLON, SABRI pouvoir à MARCHE, SAFAR pouvoir à SALAT de la n°1 à la n°23 et pouvoir à STRAPPAZZON de la n°24 à la n°89 – **Jarrie** : GUERRERO pouvoir à BALESTRIERI – **Meylan** : CARDIN pouvoir à LISSY – **Le Pont de Claix** : DURAND pouvoir à BALDACCHINO – **Sassenage** : BELLE pouvoir à BUSTOS – **Vizille** : AUDINOS pouvoir à BIZEC

**Absents excusés:**

**Echirolles** : JOLLY – **Grenoble** : D'ORNANO

M. Marcel REPELLIN a été nommé secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

Vu la délibération numéro 28 du Conseil d'administration du 10 décembre 2015 de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,

Vu la délibération numéro 1 du Conseil d'administration du 17 mars 2016 de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné,

L'établissement Public foncier local du Dauphiné (EPFL-D) a instauré par délibérations de son conseil d'administration en date du 10 décembre 2015 et du 17 mars 2016, à titre expérimental sur 2016, un fonds de minoration foncière à appliquer sur des tènements en sortie de portage et en stock au 31/12/2015.

L'affectation des ressources propres de l'établissement foncier au financement de la charge foncière lors des ventes des biens apparait en effet comme une modalité d'intervention conforme aux missions de l'établissement et propre à dynamiser la mise en œuvre des projets d'aménagement et de logements sociaux.

Dans ce cadre, la programmation financière 2016 de l'EPFL-D a fixé à 3 M€ le niveau du fonds de minoration pour l'année dont 2 M€ «fléchés» sur la Métropole.

La mise en œuvre s'effectue sur décision spécifique de l'EPFL-D, après saisine de l'EPCI concerné et une phase obligatoire d'acquisition-portage-cession et selon une grille référentielle d'accès fixant 5 orientations :

-La réduction du prix de cession participant à la prise en charge des coûts de proto-aménagement supportés par l'EPFL-D (orientation n°1) ;

-L'allègement de la charge foncière sur le logement aidé en minorant les prix de sorties de portage des opérations de logements sociaux et d'accession sociale (orientation n°2) ;

-La cession «gratuite» ou minoré du terrain au bénéfice de l'EPCI membre préalablement constitué collectivité garante dans le cadre d'une mise à bail de terrain à un opérateur social (orientation n°3) ;

-L'allègement de la charge foncière par la prise en compte de la valorisation économique du bien pendant la durée du portage (orientation n°4) ;

-Réduction du prix de cession dans le cadre du soutien au maintien des zones économiques (orientation n°5).

Le fonds de minoration est instauré à titre expérimental dès l'année 2016 et il est destiné à être prorogé lors de l'approbation du PPI n°4 2017/2021.

Il est précisé qu'un tableau de bord de suivi du fonds de minoration foncière sera mis en place entre la Métropole et l'EPFL-D, actualisé à l'occasion de chaque sortie de portage mais appréhendé à l'échelle globale de l'activité pluriannuelle de l'établissement.

L'objet de la présente délibération est donc de définir à titre expérimental les modalités d'affectation de ce fonds au sein de la Métropole dans le cadre fixé par l'EPFL du Dauphiné.

Il est premièrement rappelé que par délibération en date du 27 mai 2016, la Métropole s'est donnée comme objectif de soutenir la production de 1000 logements sociaux dont 200 directement via le principe d'une minoration foncière.

Il est donc tout d'abord proposé de flécher en priorité le fonds de minoration consenti par l'EPFL-D sur le territoire de la Métropole, au soutien des opérations de logement social en remplacement des aides à la pierre de la Métropole, via les orientations 1 à 3 et ce pendant toute la durée de l'actuel PPI.

Dans ce cadre, l'engagement financier du fonds pour la Métropole au titre du logement sera arrêté chaque année en même temps que la programmation annuelle du logement social et au vu des sorties de portage. La mise en œuvre éventuelle du fonds pour d'autres orientations ne sera donc arrêtée que postérieurement à la décision de programmation, en fonction des «consommations» déjà réalisées.

Il convient donc de fixer les modalités opérationnelles pour faire bénéficier dès à présent du fonds de minoration foncière, les opérations de logements sociaux inscrites à la programmation annuelle de référence délibérée le 27 mai dernier.

Premièrement, le dispositif sera mis en oeuvre uniquement pour les opérations de logements sociaux réalisées en maîtrise d'ouvrage directe et en maîtrise d'ouvrage d'insertion ;

-pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe réalisées au sein d'une opération mixte et faisant l'objet d'un remembrement foncier, le calcul de la décote sera réalisé au niveau de chaque îlot opérationnel, par l'application de la grille référentielle de l'EPFL-D (orientations 1 et 2) aux travaux et programme de l'îlot ; la décote calculée étant proratisée au m<sup>2</sup> de surface de terrain faisant l'objet de la sortie de portage ;

-pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, la décote sur le prix d'acquisition du foncier viendra en déduction des aides de droit commun aux bailleurs. Si après calcul de la décote, la minoration foncière s'avère inférieure à l'aide «classique», celle-ci pourra être mobilisée en complément et au prorata restant à financer ;

-pour les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage d'insertion (associations Un Toit Pour Tous et Soliha), à raison de 32 logements maximum pour 2016, celles-ci pourront être réalisées via l'orientation 3 de la grille référentielle de l'EPFL-D et feront donc l'objet d'une demande de portage et de mise à bail (emphytéotique ou à réhabilitation) ;

Dans ce cadre, le loyer capitalisé versé par l'opérateur à la signature du bail ne pourra pas être inférieure à 30% de la valeur vénale du bien et l'opération pourra cumuler les aides de la métropole au logement locatif social.

Les opérations feront l'objet d'une délibération spécifique visant à établir la convention de portage, qui précisera notamment l'année de sortie du portage EPFL-D et le montant d'aide consenti au titre du dispositif de minoration foncière. La Métropole sera constituée collectivité garante afin que l'EPFL-D puisse lui consentir une cession gratuite ou à prix minoré du terrain après la phase de portage.

Deuxièmement, dans le cadre de sortie de portage à vocation de logement social ou de valorisation économique dont le prix de sortie est manifestement trop important vis-à-vis des charges foncières admissibles par l'opération et afin de dynamiser les sorties du stock de l'EPFL-D, la Métropole examinera en lien étroit avec l'établissement foncier et la collectivité garante les possibilités d'application de la grille référentielle du fonds de minoration foncière (et notamment allègement des coûts liés au proto-aménagement réalisé par l'EPFL-D).

Le dispositif de minoration pourra alors être appliqué dans la limite de 50% du déficit communal et dans le respect des priorités métropolitaines d'application du fonds et des équilibres financiers globaux de l'EPFL-D.

Enfin, après une évaluation de l'efficacité des dispositifs, le dispositif d'application sera pleinement précisé via la convention cadre d'objectifs, constituant le volet «stratégie foncière» de la Métropole à établir avec l'EPFL-D en accompagnement du PPI 2017/2021.

Après examen de la Commission Territoire Durable du 9 septembre 2016, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Décide de prioriser les propositions d'affectation du fonds de minoration foncière de l'EPFL-D au soutien des opérations de logement social (notamment orientations 1,2 et 3) ;
- Décide dans le cadre de la programmation 2016 du logement social de mettre en œuvre le dispositif uniquement pour les opérations de logements sociaux réalisées en maîtrise d'ouvrage directe et en maîtrise d'ouvrage d'insertion;
- Décide que la décote sur le prix d'acquisition du foncier viendra en déduction des aides de droit commun aux bailleurs dans le cadre des opérations en maîtrise d'ouvrage directe;
- Dit qu'après calcul de la décote, si la minoration foncière s'avère inférieure à l'aide «classique» du logement social, celle-ci pourra être mobilisée en complément et au prorata restant à financer;
- Indique que pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe de logements sociaux réalisées au sein d'une opération mixte et faisant l'objet d'un remembrement foncier, le calcul de la décote sera réalisé au niveau de chaque îlot opérationnel, par l'application de la grille référentielle de l'EPFL-D (orientations 1, 2 et 4) aux travaux et programme de l'îlot; la décote calculée étant proratisée au m<sup>2</sup> de surface de terrain faisant l'objet de la sortie de portage;
- Décide que les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage d'insertion (associations Un Toit Pour Tous et Soliha), à raison de 32 logements maximum pour 2016 seront réalisées via l'orientation 3 de la grille référentielle du fonds de minoration de l'EPFL-D;
- Fixe dans le cadre des portages fonciers des opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion, le loyer capitalisé versé par l'opérateur à la signature du bail à 30% minimum de la valeur vénale du bien;
- Décide d'appliquer dans la limite de 50% du déficit communal et dans le respect de la priorisation pour le financement du logement social, le fonds de minoration foncière pour les sorties de portage à vocation de logement social à maîtrise d'ouvrage directe ou économique et dont le prix de sortie est manifestement trop important vis-à-vis des charges foncières admissibles par l'opération;

- Précise que chaque opération fera l'objet d'une délibération spécifique précisant les conditions de sortie du portage.

NPPV : Christine GARNIER

Abstention : 24 : MA

Pour : 98

Conclusions adoptées.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Christophe FERRARI

Le compte rendu succinct de la présente délibération a été affiché le 7 octobre 2016.

1DL160601  
8. 5.