



## Extrait du registre des délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 24 mars 2017

**OBJET :** HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Bilan 2016 et programmation 2017 des opérations de logements locatifs sociaux en demande d'un agrément - aides financières de Grenoble Alpes Métropole.

Délibération n° 55

Rapporteur : Christine GARNIER

Le vingt-quatre mars deux mille dix-sept 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) : **124**

**Présents :**

**Bresson :** REBUFFET – Brié et Angonnes : BOULEBSOL, CHARVET pouvoir à BOULEBSOL de la n°56 à la n°90 – **Champ sur Drac :** MANTONNIER, NIVON – **Champagnier :** CLOTEAU pouvoir à AUDINOS de la n°29 à la n°53 – **Claix :** OCTRU, STRECKER – **Corenc :** MERMILOD-BLONDIN, QUAIX – **Domène :** SAVIN, LONGO – **Echirolles :** JOLLY, MARCHE pouvoir à RAKOSE de la n°65 à la n°90, MONEL pouvoir à VEYRET de la n°29 à la n°90, LEGRAND pouvoir à DURAND de la n°29 à la n°51 puis de la n°75 à la n°90, LABRIET pouvoir à PESQUET de la n°53 à la n°90, PESQUET, SULLI – **Eybens :** BEJAJI – **Fontaine :** DUTRONCY, THOVISTE, TROVERO pouvoir à BALDACCHINO de la n°1 à la n°21, BALDACCHINO pouvoir à TROVERO de la n°75 à la n°90 – **Gières :** DESSARTS, VERRI pouvoir à SPINDLER de la n°1 à la n°52 – **Grenoble :** D'ORNANO pouvoir à JOLLY de la n°76 à la n°90, SAFAR pouvoir à LISSY de la n°1 à la n°67, BURBA, JORDANOV, PELLAT-FINET pouvoir à CURTET de la n°68 à la n°90, BERANGER pouvoir à CHAMUSSY de la n°1 à la n°28, CHAMUSSY pouvoir à RICHARD de la n°68 à la n°90, CAZENAVE pouvoir à BERANGER de la n°68 à la n°90, PIOLLE, MARTIN pouvoir à SABRI de la n°1 à la n°28, SABRI, CAPDEPON, MACRET pouvoir à DUTRONCY de la n°66 à la n°90, C. GARNIER, BOUZAIENE, KIRKYACHARIAN, CLOUAIRE pouvoir à BERNARD de la n°1 à la n°10, JULLIAN pouvoir à C.BERNARD de la n°1 à la n°78, BERTRAND, RAKOSE, FRISTOT pouvoir à KIRKYACHARIAN de la n°62 à la n°90, LHEUREUX, HABFAST, DATHE, CONFESSON pouvoir à FRISTOT de la n°10 à la n°25 puis pouvoir à CAPDEPON de la n°65 à la n°90, BOUILLON pouvoir à BOUZAIENE de la n°1 à la n°10, JACTAT pouvoir à LHEUREUX de la n°53 à la n°78, BERNARD, DENOYELLE – **Herbeys :** CAUSSE – **Jarrie :** BALESTRIERI pouvoir à POULET de la n°75 à la n°90, GUERRERO – **La Tronche :** SPINDLER pouvoir à VERRI de la n°62 à la n°90, WOLF – **Le Fontanil-Cornillon :** DE SAINT LEGER – **Le Gua :** MAYOUSSIER pouvoir à GUERRERO de la n°1 à la n°26 – **Meylan :** CARDIN, ALLEMAND-DAMOND pouvoir à QUAIX de la n°1 à la n°28 puis de la n°54 à la n°90, PEYRIN pouvoir à MERMILOD-BLONDIN de la n°1 à la n°10 puis de la n°68 à la n°90 – **Miribel Lanchâtre :** M. GAUTHIER – **Montchaboud :** FASOLA pouvoir à VILLOUD de la n°1 à la n°8 – **Mont Saint-Martin :** VILLOUD – **Notre Dame de Commiers :** MARRON pouvoir à MASNADA de la n°55 à la n°90 – **Notre Dame de Mesage :** TOÏA – **Noyarey :** ROUX, SUCHEL pouvoir à ROUX de la n°1 à la n°25 – **Poisat :** BURGUN, BUSTOS – **Le Pont de Claix :** FERRARI pouvoir à LISSY de la n°74 à la n°90, GRAND, DURAND – **Proveysieux :** RAFFIN pouvoir à TOÏA de la n°29 à la n°40 puis de la n°75 à la n°90 – **Quaix en Chartreuse :** POULET – **Saint Barthélémy de Séchilienne :** STRAPPAZZON – **Saint Egrève :** KAMOWSKI pouvoir à BOISSET de la n°29 à la n°90, BOISSET, HADDAD – **Saint Georges de Commiers :** GRIMOUD, BONO – **Saint Martin d'Hères :** GAFSI, QUEIROS pouvoir à SULLI de la n°64 à la n°90, VEYRET, RUBES, OUDJAOUDI pouvoir à PIOLLE de la n°22 à la n°28 et pouvoir à BOUZAIENE de la n°63 à la n°90, ZITOUNI, CUPANI pouvoir à

ZITOUNI de la n°1 à la n°25 et de la n°64 à la n°90 – **Saint Martin Le Vinoux** :, PERINEL – **Saint Paul de Varces** : CURTET, RICHARD pouvoir à CURTET de la n°1 à la n°21 – **Saint Pierre de Mésage** : MASNADA – **Sarcenas** : LOVERA pouvoir à ESCARON sur la n°1 à la n°15 – **Le Sappey en Chartreuse** : ESCARON – **Sassenage** : BELLE, COIGNE pouvoir à GENET de la n°68 à la n°90 – **Séchilienne** : PLENET – **Seyssinet Pariset** : LISSY, GUIGUI pouvoir à REPELLIN de la n°1 à la n°23, REPELLIN pouvoir à GUIGUI de la n°79 à la n°90 – **Seyssins** : HUGELE, MOROTE – **Varces Allières et Risset** : CORBET, BEJUY – **Vaulnaveys-le-bas** : JM GAUTHIER – **Vaulnaveys Le Haut** : A. GARNIER, RAVET – **Venon** : GERBIER – **Veurey-Voroize** : JULLIEN pouvoir à AUDINOS de la n°79 à la n°90 – **Vif** : GENET, VIAL – **Vizille** : AUDINOS, BIZEC.

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

**Eybens** : MEGEVAND pouvoir à BEJJAJI – **Grenoble** : SALAT pouvoir à GRAND, MONGABURU pouvoir à HABFAST – **Le Fontanil-Cornillon** : DUPONT-FERRIER pouvoir à DE SAINT LEGER – **Murianette** : GRILLO pouvoir à LONGO – **Saint Martin Le Vinoux** : OLLIVIER pouvoir à PERINEL – **Sassenage** : BRITES pouvoir à COIGNE de la n°1 à la n°67 puis pouvoir à GAFSI de la n°68 à la n°90

Mme Catherine HADDAD a été nommée secrétaire de séance.

Le rapporteur, Christine GARNIER;  
Donne lecture du rapport suivant,

**OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE** - Bilan 2016 et programmation 2017 des opérations de logements locatifs sociaux en demande d'un agrément - aides financières de Grenoble Alpes Métropole.

### Exposé des motifs

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil métropolitain, lors de cette même séance, doit se prononcer sur les objectifs et les enveloppes financières prévisionnelles de l'Etat relatives aux demandes d'agrément d'opérations de logements locatifs sociaux en 2017.

La présente délibération a pour objet d'établir la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux susceptibles de recevoir un engagement financier de l'Etat et de Grenoble-Alpes Métropole en 2017 (constructions neuves ou acquisition- amélioration de logements existants). Les logements ainsi concernés seront livrés sous un délai de trois à quatre ans.

#### **I - Bilan 2016 : Objectifs, agréments et financements des opérations de logements locatifs sociaux (liste des opérations en annexe 1)**

Sur un objectif annuel de 1150 logements locatifs sociaux fixé par le programme local de l'habitat pour 2010-2016, 1152 logements locatifs sociaux ont été agréés et/ou financés par Grenoble- Alpes Métropole en 2016 : 256 logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration « PLAI », 631 logements financés par un prêt locatif à usage social « PLUS », 194 logements financés par prêt locatif social « PLS » ; auxquels s'ajoutent 71 logements agréés par l'ANRU (reconstitution de l'offre).

Il s'agit de logements familiaux et de logements en foyers dont :

- 978 logements locatifs sociaux familiaux : 636 « PLUS », 256 « PLAI » (soit 28 % de PLAI dans la part PLUS/PLAI), 20 « PLS », 66 « PLUS CD ».
- 174 logements sociaux spécifiques financés en PLS dans 3 opérations : 2 Etablissements pour Personnes Agées Dépendantes sur Echirrolles (80 logements) et Vizille (63 logements), une résidence étudiante de 31 logements dans un immeuble acquis et réhabilité sur Grenoble.

On note, pour 2016, une part d'acquisition-amélioration de logements anciens en diminution, représentant 100 logements dans les agréments de logements familiaux (10 %), dont 8 opérations de rachat d'immeubles entiers et 21 logements acquis dans le diffus par les bailleurs sociaux. L'acquisition par « vente en l'état futur d'achèvement » (« VEFA ») d'organismes HLM auprès de promoteurs privés représente une part importante de logements, soit 57 % des logements sociaux familiaux neufs agréés.

Les 1152 logements financés en 2016 se répartissent sur 17 communes, dont 12 sont astreintes en rattrapage vis-à-vis de la loi Duflot (deux tiers des logements produits), 4 communes ayant déjà remplies leurs obligations (près d'un tiers des logements produits) 1 commune de moins de 3500 habitants (1 logement agréé).

La ville centre représente un quart des agréments familiaux (un tiers en 2015).

Grenoble-Alpes Métropole a engagé en 2016 une enveloppe de 5,57 M€ pour le financement des logements locatifs sociaux familiaux.

Cela représente une subvention moyenne d'environ 6 250 € par logement social familial PLUS ou PLAI neuf ou en acquisition amélioration.

## **II - Programmation des logements sociaux à agréer en 2017 (liste en annexe 2)**

### II.1- Les projets recensés pour le logement social familial

885 logements locatifs sociaux familiaux (549 « PLUS », 310 « PLAI », 26« PLS ») ont été recensés à ce jour en demande d'agrément ou de financement pour 2017 (stade du dépôt de permis de construire, pour une livraison des logements en 2019-2020).

Il est à noter une baisse marquée de la part d'acquisition-amélioration de logements par rapport à 2016, qui représente à ce jour 5 % de la programmation 2017, soit environ 40 logements (essentiellement de l'acquisition dans le parc ancien en copropriété).

Les projets recensés se répartissent sur 23 communes de l'agglomération :

- 66 % des logements en demande d'agrément se situent sur des communes en rattrapage SRU, présentant un taux de logements sociaux inférieur à 25 % de leur parc de logements,
- 29 % des logements en demande d'agrément sont situés sur des communes astreintes à la loi SRU disposant déjà de 25 % de logements locatifs sociaux dans leur parc de logements (Echirolles, Saint-Martin-d'Hères, Le Pont de Claix, Fontaine, Saint Martin le Vinoux),
- les 1% de logements restants se situent sur des communes de moins de 3500 habitants, non astreintes par la loi SRU.

Parmi les 23 communes concernées par la programmation de logements locatifs sociaux, 2 sont situées en « zone 3 » du financement du logement social : Jarrie, Vaulnaveys le Haut, et concerne 5 projets (environ 50 logements).

### II.2- Programmation complémentaire pour le logement social familial

D'autres demandes d'agrément d'opérations de logements locatifs sociaux familiaux, pour lesquelles le maître d'ouvrage n'est pas encore désigné à ce jour, pourraient intervenir cette année (notamment achat de logements ou de foncier auprès de la promotion privée, acquisition amélioration...); elles feront l'objet d'un examen lors d'une prochaine séance à l'automne 2017, à l'occasion de l'ajustement de la programmation annuelle qui constate également les reports d'opérations.

L'objectif est, d'ici la fin de l'année, de répondre aux orientations du projet de programme local de l'habitat 2017-2022 en produisant une offre nouvelle de 1100 logements locatifs sociaux familiaux, dont 1000 aidés directement par une subvention de la Métropole ou par une minoration foncière de l'EPFL. Les projets situés sur les communes en rattrapage SRU seront priorités en termes d'agrément et de financement par la Métropole, dans le cadre de l'autorisation d'engagement annuelle.

### II.3 Projets de logements sociaux en foyers en demande d'agrément en 2017

3 projets de logements foyers, représentant 428 lits ou logements, s'ajoutent à la programmation initiale de logements sociaux familiaux et sont susceptibles de solliciter une demande d'agrément de l'Etat en 2017 :

- un projet de résidence sociale d'ADOMA sur Saint Martin d'Hères (démolition reconstruction de la résidence Jean Jacques Rousseau), 130 logements PLAI ;

- un projet de résidence sociale sur Grenoble (réhabilitation et extension de l'ancien Foyer pour Jeunes Travailleurs de l'Obiou, cédé à ADOMA, 98 logements au total),
- 1 projet de logements étudiants sur le campus (200 PLS). Pour ce projet, une subvention de 1 Million d'euros a été approuvée par délibération du conseil communautaire dans sa séance du 11 mars 2011, dans le cadre de l'Opération Campus, pour un projet de construction de résidence sur la campus Est. La subvention de la Métropole vient en complément de financements de la Région au titre de l'opération campus et du Contrat de Plan Etat Région. Les modalités de paiement de cette subvention sont identiques à celles des aides à la pierre.

### III - Engagements financiers prévisionnels de la Métropole sur la programmation 2017 – système d'aides de la métropole

La Métropole se donne pour objectif, en 2017, de soutenir la production de 1000 logements locatifs sociaux familiaux. Ce soutien sera concrétisé par le maintien du système d'aides directes établi en 2016 aux opérations de logements locatifs sociaux familiaux, ainsi que par la mobilisation du dispositif de minoration foncière porté par l'EPFLD en faveur de la construction de logements sociaux.

Ce système d'aides aux opérations repose sur un forfait de base délivré à toute opération de logements locatifs sociaux familiaux PLUS/PLAI auquel s'ajoutent plusieurs forfaits en fonction des caractéristiques de l'opération. Ce système doit permettre de cibler l'aide en direction des opérations répondant le mieux aux priorités de la Métropole en matière de politique de l'habitat et notamment la prise en compte de la gestion de proximité (qualité du service rendu aux locataires) et la performance énergétique.

Quatre forfaits viennent donc compléter le « forfait de base », depuis 2016, en finançant les opérations répondant aux conditions suivantes :

- une gestion locative de proximité avec les locataires (agence sur le territoire métropolitain), existante l'année d'agrément ;
- une performance énergétique des opérations neuves au-delà de la RT 2012 ;
- une remise en état préalable du terrain d'assiette de l'opération (proto-aménagement) ;
- une localisation de l'opération en zone 3 du logement social, visant à compenser les écarts de loyers entre la zone 2 et la zone 3.

Il est proposé d'instaurer un forfait supplémentaire en 2017, de 20 €/m<sup>2</sup> de surface utile, dédié aux logements PLAI, afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans l'effort de production de logements à bas loyers ; en cohérence d'une part avec les nouvelles orientations de l'Etat pour 2017, mais également pour préparer la production de PLAI attendue sur le PLH 2017-2022, avec un taux adapté au déficit SRU de la commune.

Dans le cadre de l'acquisition-amélioration, un forfait complémentaire de 75 €/m<sup>2</sup> de surface utile sera délivré à tout logement PLUS ou PLAI nécessitant des travaux de réhabilitation (au moins 300 €/m<sup>2</sup> de surface utile), comme en 2016.

L'engagement annuel (autorisation de programme) pour le logement social est maintenu à 5,6 M€.

Le système d'aides détaillé figure en annexe 3 de la présente délibération.

Pour l'année 2017, il est proposé d'appliquer les orientations du projet de programme local de l'habitat 2017-2022, arrêté le 16 décembre 2016, relatives aux typologies de financement (PLUS, PLAI, PLS), afin de répondre aux objectifs de mises en chantier fixés pour 2018 :

Sur les communes en grand déficit de logements locatifs sociaux à bas loyers, le taux de PLAI dans les programmes doit tendre vers 40 % de la part PLUS/PLAI, conformément aux orientations de l'Etat pour 2017 ; et afin de préparer la mise en œuvre du futur PLH.

Le taux de PLS familial dans les programmes mixtes sera limité à 5 ou 10 % de PLS maximum ; selon la situation de la commune. Il ne sera acceptée aucune opération à 100 % PLS familial, excepté une opération d'acquisition-amélioration de 20 PLS de Pluralis sur Champberton, à Saint Martin d'Hères, déjà programmée en 2016, et qui complète le programme d'acquisition amélioration sur ce secteur, financé en PLUS/PLAI en 2013 et 2014 (travaux en cours).

Un travail partenarial à mener dès le printemps 2017, doit aboutir à un système d'aides pérenne dès 2018, dans le cadre du Programme local de l'habitat 2017-2022, s'inscrivant dans les nouvelles orientations données pour la politique de l'habitat sur les 6 prochaines années.

### **En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain**

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»,

Vu la délibération du 16 décembre 2016 relatif à l'arrêt du projet de programme local de l'habitat pour 2017-2022,

Après examen de la Commission Territoire Durable du 24 février 2017, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- approuve la programmation des logements locatifs sociaux agréés en 2016 (Cf. annexe 1), et arrête la programmation initiale 2017 des logements sociaux en offre nouvelle à hauteur de 1100 logements familiaux et 428 logements spécifiques (cf. annexe 2), les opérations inscrites pouvant être agréées sous réserve du dépôt d'un dossier complet auprès de Grenoble-Alpes Métropole, et dans la limite de l'autorisation de programme fixée à 5,6 M€ ;
- fixe le système d'aides aux bailleurs sociaux pour 2017 tel qu'annexé (Cf. annexe 3) ;
- décide du principe d'un ajustement de la programmation de référence à intervenir lors d'une prochaine séance du Conseil métropolitain courant 2017, au vu des opérations inscrites en programmation complémentaire et dans la limite de l'autorisation de programme ;

- prend acte de la subvention de 1 Million d'euros à engager sur l'opération « Condillac 3 » (logement étudiant), dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région, conformément à la délibération du 11 mars 2011,
- autorise le Président à signer tout document se rapportant à cette délibération.

Vote sur l'amendement

Amendement adopté à l'unanimité.

Sur la délibération ainsi amendée :

Contre : 26 (MA, FN)

Pour : 98

Conclusions adoptées.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Christophe FERRARI

Le compte rendu succinct de la présente délibération a été affiché le 31 mars 2017.

1DL170059

8. 5.