

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
Séance du 17 mars 2016**

OBJET : ADMINISTRATION GENERALE – Fonds de minoration foncière complément à la délibération du 10 décembre 2015 – Complément au règlement intérieur de l'Établissement

Délibération n° 1

Rapporteur : Christine GARNIER

Le dix-sept mars deux mil seize à dix-huit heures, le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier local du Dauphiné (EPFL D) s'est réuni sur la convocation et la présidence de Madame Christine GARNIER

Nombre de délégués en exercice : **58**

Nombre de délégués présents ou représentés : **48** à la délibération n° 1, **46** à la délibération n° 2, **43** à la délibération n° 3, **40** à la délibération n° 4, **39** de la délibération n° 5 à 23, **37** de la délibération n° 24 à 29, **36** de la délibération n° 30 à 33

Délégués de Grenoble-Alpes Métropole

Titulaires présents :

M. BEJAJI, Mme BOULEBSOL, M. CAUSSE, M. CORBET, Mme DATHE, M. FRISTOT de la délibération n° 1 à 9, puis pouvoir à Mme MARCHE de la délibération n° 10 à 33, Mme Christine GARNIER, M. Michel GAUTHIER, M. GENET, M. GRIMOUD à la délibération n°1, puis pouvoir à Mme Christine GARNIER de la délibération n° 2 à 33, Mme MARCHE, M. SAVIN, M. STRAPPAZZON, Mme SUCHEL, M. TROVERO, Mme WOLF.

Suppléants présents :

Mme BURGUN de la délibération n° 1 à 2, M. DENOYELLE, Mme DESSARTS de la délibération n° 1 à 3, Mme MOROTE de la délibération n° 1 à 2, Mme QUAIX, Mme RAKOSE de la délibération n° 1 à 4.

Absents ayant donné pouvoir :

Mme BERANGER à M. SAVIN, M. BIZEC à M. CAUSSE, Mme CLOTEAU à M. GRIMOUD à la délibération n° 1, Mme Anne GARNIER à Mme BOULEBSOL, M. OLLIVIER à M. Michel GAUTHIER, M. SPINDLER à M. STRAPPAZZON, Mme VEYRET à M. TROVERO.

Délégués de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais

Titulaires présents :

M. DHERBEYS, M. MOREAU, M. PARREL.

Suppléants présents :

M. GUILMEAU, M. NOGUER.

Absents ayant donné pouvoir :

Mme BOURGEAT à M. GUILMEAU, M. CUDET à M. PARREL.

Délégués du « Valbonnais Corps Matheysine »

Suppléant présent :

M. ARNAUD.

Délégués du « Massif du Vercors »

Titulaire présent :

M. BUISSON de la délibération n° 1 à 29.

Délégués de la Communauté de communes du Pays de Saint Marcellin

Titulaire présent :

M. PINET de la délibération n°1 à 2.

Délégués du Département de l'Isère

Titulaires présents :

M. COIGNÉ de la délibération n° 1 à 23, Mme MARTIN-GRAND de la délibération n° 1 à 3.

Suppléants présents :

M. GIMEL de la délibération n° 1 à 3, M. LISSY à la délibération n°1.

Absent ayant donné pouvoir :

M. RIVAL à M. COIGNÉ de la délibération n° 1 à 23.

Déléguées du Conseil régional Auvergne - Rhône-Alpes

Titulaires présentes :

Mme BOLZE, Mme TERRIER.

Suppléante présente :

Mme LAIDOUNI-DENIS.

Absente ayant donné pouvoir :

Mme CHAIX à Mme TERRIER.

Madame Marie-Claire TERRIER a été nommée secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 10 décembre 2015, le Conseil d'administration de l'epfl du dauphiné a souhaité engager un processus renouvelé d'élaboration de son programme pluriannuel d'intervention (PPRI) en valorisant les approches contractuelles avec ses membres adhérents et les collectivités partenaires œuvrant sur les territoires ainsi couverts.

La dite délibération d'orientation a développé les points suivants :

- A) Engager en 2016 une démarche d'élaboration du PPI n°4 pour la période 2017/2021.
- B) Compléter une programmation exprimée en termes de « capacité financière et de thématique d'intervention » par une programmation territorialisée, le tout formalisé par des conventions cadres établies avec chacun des membres.
- C) Instauration d'un fonds de minoration foncière à titre expérimental pour 2016 et en vue d'une intégration au processus de définition des objectifs du PPI n°4 pour la période 2017/2021, **en renvoyant à la présente délibération la définition des conditions et les modalités de mise en œuvre.**
- D) Orientation et niveaux de référence pour une programmation financière pluriannuelle 2016 et 2017/2021, **en fixant à 17.95 M€ le niveau du PPI 2016 et à 3 M€ le niveau du fonds de minoration foncière 2016 et en estimant à 15M€ la part globale affectable au fonds de minoration foncière sur la période 2017/2021.**

Par la présente délibération, il est proposé d'ajouter au règlement intérieur de l'établissement public foncier local du Dauphiné, un nouveau **TITRE III** établi comme suit :

**« Processus d'élaboration du programme pluri-annuel
d'intervention
(Mise en application pour le PPI n°4 2017/2021
et dès 2016, concernant le fonds de minoration foncière)**

I. Conventions-cadres d'objectifs EPCI ou communes membres/EPFL :

Chaque EPCI membre (ou commune individuelle membre) et l'epfl du dauphiné établissent pour chaque période du PPI, une réservation programmatique fixée par convention cadre d'objectifs, constituant ainsi un volet « stratégie foncière » de chaque projet de territoire.

La convention-cadre comprend le contrat d'objectifs fonciers intégrant les orientations exprimées par la collectivité membre à partir des situations et diagnostics qu'elle a établis, notamment en matière d'offre de logement, de locaux d'activité, d'activité agricole locale et d'enjeux environnementaux pour lesquels l'action foncière constitue un levier de la politique publique.

La convention cadre précise les domaines d'intervention de l'epfl du dauphiné pour la mise en œuvre du programme d'action foncière (PAF) qui précise les orientations pour les portages fonciers à engager sur chaque volet thématique issu du présent règlement intérieur et indique les secteurs prioritaires d'intervention sur le territoire concerné.

La convention cadre comprend également les montants globaux d'intervention sollicités après de l'epfl du dauphiné pour le PAF concerné ainsi que le montant global du fonds de minoration foncière qu'il conviendra d'affecter à l'occasion des fins de portage à intervenir sur la même période. Il est tenu compte que toute affectation au titre du fonds de minoration foncière réduit d'autant l'intervention de l'établissement foncier en acquisitions nouvelles sur le territoire concerné.

II. Fonds de minoration foncière :

A) Définition :

« (Le)...fonds de minoration foncière concerne les moyens dédiés par l'établissement au titre de sa programmation financière pluri annuelle pour consentir, à l'occasion de fins du portage, à des prix de cession décotés. Sa mise en œuvre ne saurait donc s'effectuer sans phase initiale de prise de patrimonialité et sans le cycle essentiel acquisition- portage- cession. » *Extrait de la délibération du Conseil d'administration en date du 10 décembre 2015.*

Le fonds de minoration foncière s'applique :

- sur décisions spécifiques de l'établissement foncier accompagnant les décisions de cession,
- dans le cadre de la mise en œuvre de la convention cadre intervenue avec l'EPCI membre concerné,
- sous condition de bonne adéquation des projets aux règles d'accès fixées par le Conseil d'administration,
- moyennant la diffusion effective par la collectivité garante, ou l'EPCI partenaire, des éléments justificatifs requis concernant les opérations mises en œuvre.

B) Grille référentielle d'accès au fonds de minoration foncière :

Orientation 1 :

Soutien au traitement en proto-aménagement des secteurs bâtis anciens et soutien à la résorption des friches industrielles ou urbaines.

Lors de la fin du portage par l'epfl du Dauphiné il peut être consenti au titre du fonds de minoration foncière, une réduction du prix de cession participant à la **prise en charge des coûts** de traitement effectivement supportés par l'epfl, **selon les montants maximaux suivants :**

Déconstruction :

- Immeubles en nature de bureaux, commerces : 60 €/m² SHOB
- Immeubles en nature d'Habitation : 170 €/m² SHOB,
- Ancien bâtiments industriels : 30 € HT/m² SHOB traitée

Désamiantage :

- Immeubles en nature de bureaux, commerces : 75 €/m² SHOB
- Immeubles en nature d'Habitation : 40 €/m² SHOB,
- Ancien bâtiments industriels : 40 € HT/m² SHOB traitée

Dépollution : 60 €/m³ de terres traitées

Orientation 2 :

Soutien à la production de logements aidés (locatif social & accession sociale à la propriété)

Lors de la fin du portage par l'epfl du dauphiné, il peut être consenti au titre du fonds de minoration foncière, une réduction du prix de cession participant au soutien à la production de logements neufs ou réhabilités **selon les orientations suivantes :**

Participer à l'allègement de la charge foncière sur le logement aidé en minorant les prix de sorties de portage **selon les montants maximaux suivants :**

- Moins 210 €/ m² de surface de plancher en PLAI,
- Moins 150 €/m² de surface de plancher en PLUS,
- Moins 50 €/m² de surface de plancher en PLS en **logement locatif social**.

- Moins 90 €/m² de surface de plancher **en accession sociale** à la propriété au sens du code de la construction et de l'habitat (CCH).

Sous condition d'une programmation préalablement définie avec l'EPCI membre et la commune d'implantation, localisée et programmée dans le cadre d'un PLH global et de ses localisations ou à défaut d'une programmation fixée par convention.

Bonification en zones 3 du logement social :

Pour les dispositions du fonds de minoration foncière concernant l'habitat locatif social, les barèmes référentiels s'appliquent aux opérations réalisées sur des communes classées en zone 2 du logement social. Pour les opérations situées sur des communes classées en zone 3, ces montants référentiels peuvent bénéficier d'un coefficient de 1,25 (plafonné à 210€/m²SU ?)

Orientation 3 :

« Démembrement de propriété » et soutien au maintien d'une patrimonialité publique des assiettes foncières.

- Durant la période de portage et sur demande de ses collectivités partenaires, l'epfl du Dauphiné peut consentir à la mise à bail de terrains sous formes de bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation. Cette mise à bail est assortie de conditions de réalisations programmatiques à établir en concertation avec l'EPCI membre et la collectivité garante dans le respect des orientations fixées par le Conseil d'administration. A la demande de l'EPCI membre, la collectivité garante, lors de la cession de l'assiette foncière, peut bénéficier d'une minoration foncière prenant en compte les loyers et redevances déjà perçues auprès du preneur à bail.
- Pour les tènements présentant intérêt ou vocation à demeurer propriété d'une personne publique, l'epfl du Dauphiné peut consentir, sous cette condition, une cession gratuite ou à prix minoré, du terrain au bénéfice de l'EPCI membre préalablement constitué collectivité garante. Toute modification du bail emphytéotique initial durant la période restant à courir sera conditionnée à l'approbation du Conseil d'administration de l'établissement foncier ayant consenti cette cession gratuite. Le montant de la minoration foncière ainsi consentie sera inscrit au titre de la réalisation du PPI en cours et tiendra compte des charges nettes supportées durant le portage.

Orientation 4 :

Valorisation économique durant le portage par l'EPFL

Lorsqu'il est possible pour l'epfl de percevoir des produits locatifs issus d'une activité économique se déroulant sur l'une de ses propriétés et lorsque aux termes du portage le montant encaissé dépasse les charges supportées du fait de la patrimonialité du bien concerné (entretien, taxes, amélioration, éviction...), alors l'epfl peut minorer le prix de cession à due proportion et contribuer ainsi à réduire la surcharge foncière initialement supportée.

Orientation 5 :

Soutien au maintien des zones d'activité économique

Lorsqu'un SCOT, voire un PLUi, constitue la référence partagée au sein de l'EPCI ou entre plusieurs EPCI, l'epfl du dauphiné entend participer à la réalisation des objectifs de chaque territoire ainsi impliqué et à la résolution de certains freins au renouvellement in situ de l'offre foncière dédiée à l'activité économique, contribuant ainsi à limiter les mises à l'urbanisation nouvelle d'espaces agricoles ou naturels sur ses territoires d'intervention.

Ainsi lors de la fin du portage par l'epfl de terrains relevant du volet développement économique situés sur des zones d'activité faisant l'objet d'un processus de requalification, il peut être consenti au titre du fonds de minoration foncière, une réduction du prix de cession d'un montant maximum de 10€/m² de parcelle plafonné à 5000 m², sous condition de porter sur des zones ou îlots destinés au maintien d'activités et de services de proximité, ceci afin de contribuer à une offre abordable.

C) Cadre d'application du fonds de minoration foncière de l'epfl du dauphiné.

Tableau de bord de suivi :

Le tableau de bord de suivi du fonds de minoration foncière est actualisé à l'occasion de chaque séance du Conseil d'administration donnant lieu à décision de sortie de portage. Il est toutefois appréhendé à l'échelle globale de l'activité pluriannuelle de l'établissement et décliné pour chaque territoire membre signataire d'une convention cadre d'objectifs.

Décision de minoration :

À l'occasion de la demande de sortie de portage, la collectivité garante produit les éléments constitutifs du projet, accompagnés d'une demande de bénéfice du fonds de minoration.

Le Conseil d'administration de l'établissement, en accord avec l'EPCI signataire de la convention cadre, décide de l'application effective de la minoration foncière et de son inscription au tableau de bord du fonds de minoration foncière lors du vote de la délibération de cession des tènements concernés. La cession s'effectue au bénéfice de l'opérateur ou de l'aménageur porteur du projet et oblige l'acquéreur à répercuter la minoration ainsi consentie à titre d'allègement de charge foncière.

Réserver un volet mutualisé « enjeu du territoire global- solidarité des territoires réunis » dans les objectifs du fonds de minoration foncière.

Certains enjeux méritant d'être considérés au titre des politiques publiques foncières peuvent présenter la particularité de s'exercer sur des secteurs particuliers du territoire global, fruits à la fois de processus historiques ou procédant de spécificités géographiques.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière partagée peut justifier d'une approche sur des échelles plus larges que celles de chaque territoire constitué par chaque EPCI aujourd'hui membre de l'epfl.

On pensera là principalement aux espaces non urbains (agricoles, naturels et de loisirs) mais également à certaines friches historiques, industrielles voire touristiques, aujourd'hui vacantes parfois orphelines.

A cet effet il pourra s'avérer pertinent d'affecter à partir d'objectifs fixés par le Conseil d'administration de l'établissement lors de l'approbation du PPI global, une part mutualisée du fonds de minoration notamment en cas de déperditions de valeurs ou de surcote de remise en opérationnalité. Le montant dédié à cette part mutualisée fera l'objet d'un vote avec une majorité qualifiée des 2/3 des votants du conseil d'administration.»

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration :

- Approuve la proposition susdite et décide l'intégration au règlement intérieur de l'établissement, du chapitre III « processus d'élaboration du programme pluri-annuel d'intervention (mise en application pour le PPI n°4 2017/2021 et dès 2016 pour le fonds de minoration foncière) »,
- Mandate la Présidente et le directeur, chacun pour ce qui le concerne, pour engager la mise en œuvre des processus ainsi décrits.

Abstentions : 1 (M. Gimel)

Conclusions adoptées à l'unanimité

Pour extrait conforme,

La Présidente,

Christine GARNIER