



Extrait du registre des délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 30 juin 2017

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Accession sociale à la propriété : nouvelles orientations de Grenoble Alpes Métropole, ouverture du dispositif à l'accession sociale dans le parc ancien (expérimentation sur 2017-2018) et programmation 2017 des commercialisations de logements neufs.

Délibération n° 38

Rapporteur : Christine GARNIER

Le trente juin deux mille dix-sept à 14 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°28, **123** de la n°29 à la n°50, **122** de la n°51 à la n°76, **120** de la n°77 à la n°87, **119** de la n°88 à la n°109, **117** sur la n°110

Présents :

Bresson : REBUFFET pouvoir à CLOTEAU de la n°73 à la n°110 – **Brié et Angonnes :** CHARVET pouvoir à TOÏA de la n°47 à la n°110 – **Champ sur Drac :** MANTONNIER, NIVON – **Champagnier :** CLOTEAU pouvoir à MANTONNIER de la n°47 à la n°56 – **Claix :** OCTRU pouvoir à STRECKER de la n°68 à la n°110, STRECKER – **Corenc :** MERMILLOD-BLONDIN, QUAIX pouvoir à MERMILLOD-BLONDIN de la n°3 à la n°18 – **Domène :** LONGO, SAVIN pouvoir à CURTET de la n°1 à la n°3 puis présent de la n°4 à la n°87 – **Echirolles :** JOLLY de la n°29 à la n°50, MARCHE pouvoir à KIRKYACHARIAN de la n°69 à la n°110, MONEL, LEGRAND, LABRIET pouvoir à LEGRAND de la n°9 à la n°110, PESQUET pouvoir à MAYOUSSIER de la n°73 à la n°110, SULLI – **Eybens :** BEJAJI, MEGEVAND pouvoir à WOLF de la n°71 à la n°110 – **Fontaine :** DUTRONCY, THOVISTE pouvoir à BELLE de la n°1 à la n°36, TROVERO pouvoir à SULLI de la n°67 à la n°110, BALDACCHINO pouvoir à DURAND de la n°9 à la n°110 – **Gières :** VERRI pouvoir à CARDIN de la n°55 à la n°110 – **Grenoble :** SALAT, SAFAR pouvoir à SALAT de la n°19 à la n°56, BURBA pouvoir à JORDANOV de la n°50 à la n°110, JORDANOV, BERANGER pouvoir à CAZENAVE de la n°68 à la n°76, PELLAT-FINET, CHAMUSSY, CAZENAVE de la n°1 à la n°76, PIOLLE pouvoir à MONGABURU de la n°1 à la n°18, MARTIN pouvoir à DUTRONCY de la n°1 à la n°28 et de la n°50 à la n°110, SABRI, CAPDEPON pouvoir à BOUILLON de la n°50 à la n°110, MACRET, C. GARNIER, BOUZAIENE pouvoir à HABFAST de la n°55 à la n°72, KIRKYACHARIAN, CLOUAIRE, JULLIAN pouvoir à MACRET de la n°69 à la n°110, BERTRAND, FRISTOT, LHEUREUX pouvoir à DATHE de la n°16 à la n°110, HABFAST, DATHE, CONFESSON, BOUILLON, MONGABURU pouvoir à BEJAJI de la n°55 à la n°72, JACTAT, DENOYELLE, BERNARD pouvoir à FRISTOT de la n°50 à la n°67, RAKOSE – **Herbeys :** CAUSSE – **Jarrie :** BALESTRIERI, GUERRERO – **La Tronche :** SPINDLER, WOLF – **Le Fontanil-Cornillon :** DE SAINT LEGER, DUPONT-FERRIER pouvoir à DE SAINT LEGER de la n°1 à la n°15 – **Le Gua :** MAYOUSSIER – **Meylan :** ALLEMAND-DAMOND de la n°1 à la n°109, PEYRIN pouvoir à ALLEMAND-DAMOND sur la n°1 et n°2 puis de la n°68 à la n°109, CARDIN – **Miribel Lanchâtre :** M. GAUTHIER – **Montchaboud :** FASOLA – **Mont Saint-Martin :** HORTEMEL – **Murianette :** GRILLO pouvoir à QUAIX de la n°55 à la n°110 – **Notre Dame de Commiers :** MARRON – **Notre Dame de Mesage :** TOÏA – **Noyarey :** ROUX pouvoir à BOISSET de la n°50 à la n°110, SUCHEL pouvoir à HADDAD de la n°50 à la n°110 – **Poisat :** BURGUN, BUSTOS pouvoir à BURGUN de la n°1 à la n°49 – **Le Pont de Claix :** FERRARI, GRAND, DURAND – **Proveysieux :** RAFFIN pouvoir à POULET de la n°47 à la n°110 – **Quaix en Chartreuse :** POULET – **Saint Barthélémy de Séchilienne :** STRAPPAZZON pouvoir à M. GAUTHIER de la n°56 à la n°110

– **Saint Egrève** : KAMOWSKI pouvoir à CORBET de la n°69 à la n°110, BOISSET, HADDAD – **Saint Georges de Commiers** : GRIMOUD, BONO – **Saint Martin d'Hères** : GAFSI, QUEIROS pouvoir à TROVERO de la n°1 à la n°3 puis pouvoir à VEYRET de la n°50 à la n°110, VEYRET, RUBES pouvoir à VEYRET de la n°1 à la n°36, ZITOUNI pouvoir à GRAND de la n°55 à la n°110, CUPANI pouvoir à BUSTOS de la n°55 à la n°110 – **Saint Martin Le Vinoux** : OLLIVIER, PERINEL – **Saint Paul de Varcès** : CURTET, RICHARD pouvoir à CURTET de la n°57 à la n°110 – **Saint Pierre de Mésage** : MASNADA – **Le Sappey en Chartreuse** : ESCARON – **Sarcenas** : LOVERA pouvoir à ESCARON de la n°55 à la n°110 – **Sassenage** : BELLE, BRITES pouvoir à COIGNE de la n°50 à la n°63 et pouvoir à LONGO de la n°64 à la n°110, COIGNE pouvoir à MERMILLOD-BLONDIN de la n°64 à la n°110 – **Séchilienne** : PLENET pouvoir à JM GAUTHIER de la n°50 à la n°110 – **Seyssinet Pariset** : LISSY, GUIGUI, REPELLIN pouvoir à GUIGUI de la n°57 à la n°110 – **Seyssins** : HUGELE pouvoir à THOVISTE de la n°50 à la n°110, MOROTE pouvoir à PERINEL de la n°50 à la n°110 – **Varces Allières et Risset** : CORBET, BEJUY – **Vaulnaveys-le-bas** : JM GAUTHIER – **Vaulnaveys Le Haut** : A. GARNIER pouvoir à BALESTRIERI de la n°55 à la n°110, RAVET pouvoir à HORTEMEL de la n°55 à la n°110 – **Venon** : GERBIER pouvoir à FASOLA de la n°73 à la n°110 – **Veurey-Voroize** : JULLIEN – **Vif** : GENET – **Vizille** : AUDINOS pouvoir à BONO de la n°88 à la n°110, BIZEC pouvoir à GRIMOUD de la n°88 à la n°110.

Excusés ayant donné pouvoir sur toute la séance :

Gières : DESSARTS pouvoir à VERRI de la n°1 à la n°54 et pouvoir à BURGUN de la n°55 à la n°110 – **Saint Martin d'Hères** : OUDJAUDI pouvoir à MEGEVAND de la n°1 à la n°70 et pouvoir à PIOLLE de la n°71 à la n°110 – **Brié et Angonnes** : BOULEBSOL pouvoir à NIVON – **Vif** : VIAL pouvoir à GENET

Absents excusés :

Domène : SAVIN de la n°88 à la n°110 – **Echirolles** : JOLLY de la n°1 à la n°28 puis de la n°51 à la n°110 – **Grenoble** : D'ORNANO, BERANGER de la n°77 à la n°110, CAZENAVE de la n°77 à la n°110 – **Meylan** : PEYRIN sur la n°110, ALLEMAND-DAMOND sur la n°110

M. Serge HORTEMEL a été nommé secrétaire de séance.

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

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Accession sociale à la propriété : nouvelles orientations de Grenoble Alpes Métropole, ouverture du dispositif à l'accession sociale dans le parc ancien (expérimentation sur 2017-2018) et programmation 2017 des commercialisations de logements neufs.

Exposé des motifs

La Métropole a mis en place en 2009 un dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété, après une première phase d'expérimentation menée entre 2006 et 2008. Ce dispositif s'est poursuivi au cours du PLH 2010-2016, accompagnant financièrement plus de 400 ménages sous plafonds de ressources dans leur projet d'accession à la propriété.

L'aide de Grenoble-Alpes Métropole, de 4000 € par ménage, couplée à celle délivrée par le Département, a ainsi permis à environ 60 ménages par an, dont près de la moitié était locataire du parc HLM, d'acquérir un logement neuf, dans un contexte où le prix de l'accession privée reste élevé dans de nombreux secteurs du territoire métropolitain, avec des conditions d'emprunt variables dans le temps.

L'objet de la présente délibération est d'établir les nouvelles conditions d'intervention financière de la Métropole dans le cadre de son dispositif d'accompagnement à l'accession sociale à la propriété, en prenant en compte les nouvelles orientations fixées dans le projet de programme local de l'habitat 2017-2022 arrêté le 16 décembre 2016.

L'objectif quantitatif fixé dans le précédent PLH (2010-2016), de 150 ménages aidés par an, (propriétaires sous plafonds de ressources PSLA acquérant un logement dans un programme ne dépassant pas un prix moyen maximum de 2 650 €/m² de surface habitable TTC (TVA à 20%) n'a pas été atteint. Plusieurs raisons peuvent être avancées :

- Le contexte économique et les prix du marché de l'immobilier neuf qui restent élevés au regard des capacités financières des ménages,
- les contraintes liées à la construction de logements neufs, qui ont considérablement prolongé les délais de commercialisation des programmes. Les opérations étant la plupart du temps « mixtes », la commercialisation de l'accession privée a pu retarder les mises en chantier,
- la part limitée de logements éligibles au dispositif d'aide à l'accession sociale de la métropole, celle-ci ayant concentré son action sur une cible très étroite, en termes de parc (production neuve sur plan), de prix de vente, de localisation des opérations, et de ménages cibles, en priorisant le public issu du parc HLM, dans un objectif de favoriser le parcours résidentiel et libérer des logements locatifs sociaux,
- plus globalement, le manque de lisibilité et de pérennité des dispositifs nationaux de l'accession sociale à la propriété, et leur imbrication avec les dispositifs locaux, qui rendent le « cadre » de l'accession sociale (en termes de cibles) complexe.

En effet, si l'accession sociale à la propriété peut se définir par un prix de revient encadré inférieur au marché libre, des ressources plafonnées pour les ménages, et une garantie de rachat et de relogement des ménages (condition qui n'est cependant pas toujours obligatoire), la variation des prix de vente selon les secteurs de

l'agglomération, ainsi que celle des ressources des ménages selon les dispositifs mobilisés, n'apportent pas une vision suffisamment explicite.

Suite à ce constat, il s'avère aujourd'hui nécessaire de clarifier la notion « d'accession sociale à la propriété », en précisant quel « type » d'accession sociale la Métropole souhaite accompagner sur son territoire, et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et territoriale visés dans le projet de PLH 2017-2022 ; tout en poursuivant l'octroi d'une aide financière pour une partie des ménages accédants (sous conditions).

Il peut être considéré, sur notre territoire, deux catégories d'accession à la propriété « aidée », qui bénéficient d'un concours de l'Etat (TVA réduite, location-accession...) et/ou d'une collectivité territoriale (foncier minoré, subvention aux ménages...). Si l'on croise les dispositifs nationaux et le contexte local du marché de l'accession, la cible des ménages identifiée est celle dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt social de location accession « PSLA » (confer en annexe 2 les plafonds fixés pour 2017) :

- Dans le haut des plafonds de ressources PSLA, il s'agit d'aider les ménages à acquérir un logement à prix « abordable », c'est à dire significativement inférieur au prix du marché de l'accession privée « libre » (environ -15%), sachant que les prix constatés en 2016 sont très variables selon les communes de l'agglomération. Le marché libre des logements neufs vendus sur l'agglomération est en moyenne de 3 400 € /m2 de SHAB TTC,
- Sous les plafonds de ressources PSLA, il s'agit d'aider financièrement les ménages aux ressources plus modestes (selon des critères d'éligibilité qui devront être respectés) à acquérir un logement dans des conditions « sécurisées », avec un prix d'achat qui rende son « taux d'effort » acceptable. (en moyenne inférieur à 25 % du prix du marché). Cette catégorie est la cible choisie par la Métropole pour un projet d'accession sociale à la propriété.

Afin de rapprocher l'offre de la demande, ces deux catégories d'accession aidée à la propriété doivent être promues et accompagnées par la collectivité, notamment à travers les leviers du foncier et de l'urbanisme, visant à créer les conditions de développement d'une accession « abordable » et « sociale » dans les secteurs de l'agglomération où ces produits font défaut.

Principes du nouveau dispositif financier d'aide à l'accession sociale à la propriété

1/ Des plafonds de prix de vente maintenus, et désormais applicables au logement.

Les prix de vente plafonnés de 2 350 € en TVA réduite à 5,5 % ; et de 2 650 € en TVA à 20 %, s'appliquera désormais au logement, et non plus au prix moyen des logements vendus en accession sociale à la propriété (comme appliqué jusqu'à présent dans le dispositif actuel).

2/ Conditions de localisation et de mixité sociale des programmes

Il s'agit tout d'abord d'appliquer au dispositif d'accession sociale à la propriété les objectifs renforcés de mixité sociale et territoriale inscrites dans le projet de programme local de l'habitat 2017-2022.

Ainsi, l'obligation d'un taux minimal de logements locatifs sociaux sur les communes en déficit, préalablement à un soutien de la Métropole à l'accession sociale à la propriété, sera poursuivie, en cohérence avec les nouvelles orientations de mixité du PLH fixée pour chaque commune.

De même, l'agrément des logements en location-accession, financés par prêt « PSLA », que délivre la Métropole pour le compte de l'Etat, dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre, ne pourra être obtenu, sur les communes en déficit de logements locatifs sociaux, que lorsque le taux minimal de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI sera réalisé dans l'opération de logements, conformément au PLH (dans la même logique que le produit PLS, considéré au niveau local comme des produits « intermédiaires »).

De plus, dans toute opération d'accession « sociale » inscrite à la programmation par la Métropole, un taux minimal de 20% de logements vendus en accession sociale à prix plafonné sera exigé. Cette condition sera applicable aux opérations programmées dès 2018 ; et les modalités d'application précisées dans le cadre de conventions de partenariat à établir par opération entre la Métropole et chaque maître d'ouvrage.

3/ Logements ciblés : ouverture du dispositif à l'accession sociale dans le parc existant

Il est proposé de maintenir une programmation annuelle de logements neufs en commercialisation (achat sur plan), tout en ouvrant le nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété à l'achat dans le parc ancien. L'objectif est d'offrir un panel plus large de logements aux futurs propriétaires, en incitant fortement les ménages à réinvestir :

- les centres villes (rééquilibrage des statuts d'occupation locataires/propriétaires),
- les secteurs périphériques à fort « renouvellement générationnel ».

Dans ces quartiers en rénovation, les programmes neufs d'accession sociale à la propriété doivent être complémentaires à la réhabilitation du parc ancien, afin de ne pas créer d'effets « concurrentiels » entre deux parcs situés à proximité.

A titre expérimental, les primes de la Métropole dans le parc privé ancien seront ciblées sur des logements :

- ne nécessitant pas de gros travaux (parties communes ou privatives) afin de ne pas mettre le ménage en difficulté financière dans les années à venir : parc récent (moins de 15 ans), ou copropriété entièrement rénovée (Mur-Mur 1),
- ou conditionnée à l'obtention d'un « PTZ ancien » dans le cadre d'un logement à rénover, afin de s'assurer que des travaux d'amélioration sont bien prévus dans le projet d'accession du ménage et que celui-ci aura la capacité financière de les assumer.

4/ Ménages bénéficiaires du dispositif. Objectif, accompagnement et modalités d'examen des demandes de financement

Conformément au PLH, il s'agit d'aider à l'accession à la propriété un maximum de 100 ménages par an.

L'accompagnement au parcours résidentiel des ménages issus du parc locatif social doit être poursuivi et renforcé, c'est l'enjeu principal de ce dispositif.

La formalisation de partenariats avec les organismes HLM et les coopératives d'accession sociale à la propriété pourra être envisagée, et également avec les structures qui conseillent les ménages dans leur projet d'accession, et offrent déjà ces services : l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, et l'Agence Locale de l'Energie.

Afin de formaliser le partenariat déjà existant avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et préciser notamment les modalités d'accompagnement des

ménages dans le cadre de ce nouveau dispositif, il est proposé d'ores et déjà la signature d'une convention sur 2017-2018 (confer annexe 3).

Les ménages seront prioritairement des occupants du parc HLM de l'agglomération grenobloise (locataire depuis au moins un an); il pourra s'agir en second lieu de demandeurs de logement social dans l'agglomération depuis au moins un an.

Concernant l'accès au logement neuf, les conditions restent identiques (cf. annexe 1).

La subvention de la Métropole doit permettre aux ménages de compléter un apport personnel pour déclencher un prêt bancaire, ou, s'ils ont déjà un apport personnel suffisant, de baisser « sensiblement » leur taux d'effort (qui devra être inférieur à 35 % ou 40 % selon la composition familiale, APL déduites, cf. détail en annexe). La nécessité d'offrir une sécurisation au ménage (garantie de rachat et relogement) sera désormais obligatoire pour être éligible à une prime de la Métropole.

5/ Cas particulier du produit PSLA

Pour rappel, en tant que délégataire des aides à la pierre de l'Etat, la Métropole délivre les agréments pour les logements financés par Prêt social de location accession (PSLA)

Le prix de vente maximum d'un logement acquis par un prêt social de location accession « PSLA », fixé par la réglementation nationale (env. 3100 €/m² de SHAB TTC), correspond, sur plusieurs communes de notre agglomération, à une offre d'accession « abordable » et non pas « sociale ».

Il est donc proposé d'inciter les opérateurs à recentrer ce produit sur les ménages cibles de l'accession sociale, en :

- ne délivrant d'agrément PSLA que lorsque le projet répond à une offre de logement « abordable » sur la commune (ou le secteur si cela le justifie), soit un prix inférieur de 20% au prix moyen du marché libre (en HT),
- apportant une garantie d'emprunt uniquement si l'opérateur s'engage à respecter le prix de vente maximum de l'accession sociale à la propriété fixé par la Métropole, à savoir 2 350 €/m² de SHAB en TVA pleine hors garage (plafonné à 13 000 €.)

Le détail du dispositif actuel et le nouveau dispositif proposé pour 2017 est annexé à la présente délibération.

A l'issue des 2 années d'expérimentation d'ouverture du dispositif au parc ancien, une évaluation globale du dispositif sera réalisée par la commission d'examen, et présentée au conseil métropolitain.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

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

Vu la délibération du 29 avril 2011 relative au dispositif d'accession sociale à la propriété ;

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, et sa fiche action n° relative au dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété.

Après examen de la Commission Territoire Durable du 14 avril 2017, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- approuve la mise en œuvre du nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété, dont les modalités figurent en annexe 1, et décide de soutenir 100 ménages maximum par an à raison de 4 000 € par ménage, dans le cadre d'une expérimentation sur 2 ans (2017-2018),
- arrête la programmation initiale 2017 des opérations neuves d'accès sociale à la propriété, éligibles au dispositif financier de Grenoble Alpes Métropole (annexe 2),
- autorise le président à signer la convention partenariale établie pour 2017-2018 entre Grenoble Alpes Métropole et l'ADIL dans le cadre de ce dispositif (annexe 3).

Pour extrait conforme,

Le Président,

Christophe FERRARI

Le compte rendu succinct de la présente délibération a été affiché le 7 juillet 2017.

1DL170191