

L'an deux mille sept, le 13 Décembre

Le Conseil communautaire dûment convoqué, s'est réuni à 19 h en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean SERRET, Président.

Objet : Dispositif d'intervention foncière : modalités d'utilisation

Nombre de membres en exercice : 90
Date de convocation : 29 novembre 2007

49 PRESENTS :

MMES RASPAIL S., SCHLOTTER V., PASQUET N., GASCOIN M., TEYSSIERE I., BEZIANE-BRET M., CARTIER J., DESFONDS D., GAILLARDET AM., GUALDA MA.
MM. SERRET J., CARLUT R., BUFFET JL., HILAIRE JL., TERROT S., RIVIERE J., NINOUX G., CHAGNON JM., SAUSSAC R., GAGNIER G., FERRIEUX C., PARENT G., RIALHE R.,
JAMBON R., TRICHARD C., COMBE-LABOISSIERE O., POURRET G., LOMBARD J., ROLLAND Y., ESTEOULLE R., VENOUX M., CANESTRARI M., ARNAUD R., AMUNATEGUI
J., CAILLET C., CAILLY PG., GILLES D., MANIN A., RAILLON N., BOUCHET C., BOULLON G., GERVI G., JARJAT D., MAX R., VERNET R., LADEGAILLERIE J., JULIEN J., CLOT
R., POLLIOTTI P.

8 ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

MMES CHAVAGNAC E., CHASTEL-ATHENOL D., DOMERGUE AM.
MM. BELLE P., CROZIER G., EZINGEARD M., LATTARD D., SCHOTT R.

5 ABSENTS EXCUSES :

MMES MAGNON B., THURY-BOUVET J., LLAMAS N.
MM BOUVIER JM., MAES H.

A été élue secrétaire de séance : Madame Véronique Schlotter

Lors de son conseil du 30 mars 2004, la communauté de communes a décidé de créer un fonds d'intervention foncière.

Ce dispositif de soutien aux projets des communes, est parfaitement conforme à la définition de l'intérêt communautaire notamment en matière d'aménagement de l'espace et de politique du logement social, puisqu'il participe à l'atteinte des objectifs suivants :

- *Mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat,*
- *Acquisitions foncières liées à la réalisation de projets d'intérêt communautaire,*
- *Assistance aux communes pour leur opération d'aménagement,*
- *Actions en faveur du développement du logement social et du logement des personnes défavorisées, etc...*

Ce dispositif a été sollicité pour la première fois en 2007. Le traitement de ces demandes a permis de définir le fonctionnement du dispositif.

I / FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF D'INTERVENTION FONCIERE :

Afin de s'assurer que les demandes d'acquisition de terrains ou d'immeubles des communes sont opportunes et que les aménagements prévus sont cohérents, le Bureau communautaire du 3 juillet 2007 a approuvé les modifications du règlement d'utilisation du dispositif validé en 2004, afin de prévoir :

➤ Une pré étude de faisabilité du projet avant l'acquisition du terrain par la CCVD

Lors de la prise de décision sur l'acquisition, cette pré étude sera présentée aux membres du Bureau. Elle permettra de prendre une décision à partir d'éléments concrets et éventuellement de définir un ordre de priorité entre les demandes des communes, si le budget ne permet pas d'engager tous les achats.

Cette pré étude, sera également une aide à la décision pour les communes puisque tout en précisant les conditions de la faisabilité financière du projet, elle contribuera à établir des principes d'urbanisme garantissant un développement du territoire préservant le bien être des habitants.

➤ La réalisation du cahier des charges (pendant le portage par la CCVD)

Afin de s'assurer que le projet définitif est conforme aux objectifs fixés dans la pré étude, il est proposé de soutenir les communes dans l'élaboration du cahier des charges et jusqu'au choix d'une option définitive d'aménagement préalable au lancement des travaux.

➤ la répartition des frais de portage (intérêts d'emprunt, frais d'acte,...) au moment de la revente

Dans l'objectif de développer la qualité environnementale des projets et d'accroître le pourcentage de logements destinés au locatif conventionné, la CCVD participera pour moitié, à la prise en charge des frais de portage, selon

- le prorata de la superficie attribuée à la création de logements locatifs conventionnés
- la qualité environnementale du projet
- le prix de vente aux particuliers des prestations offertes (terrains viabilisés, logements en accession,..) par rapport au marché.

Les frais de portage inclus : les intérêts d'emprunt, les impôts et taxes diverses, les assurances, les frais d'actes et les frais d'entretien.

II / MODALITES D'UTILISATION DU DISPOSITIF

Il est maintenant proposé au conseil communautaire de valider le nouveau règlement d'utilisation, ainsi que ses modalités d'utilisation.

Le tableau récapitulatif ci-joint, mettant en parallèle le règlement d'utilisation du dispositif et les démarches à réaliser pour sa mise en œuvre est commentée.

	Les étapes du règlement	Leur mise en oeuvre		Délais
		La Commune	La CCVD	
1	La commune sollicite le dispositif	La commune envoie un courrier à la CCVD		x
2	La commune, avec le soutien de la CCVD, réalise une pré étude de faisabilité		Dès présentation des premières conclusions de l'étude : Le Bureau Communautaire émet : - un accord de principe - autorise la finalisation des discussions avec le propriétaire	2 mois
3	La CCVD, avec l'appui de la commune négocie l'acquisition, et sollicite l'avis des domaines	Le conseil municipal délibère pour - demander à la CCVD d'acquérir un bien - autoriser la signature de la convention* unilatérale de rachat CCVD/commune		1 mois
4	A partir de la présentation de la pré étude et de la proposition de prix d'achat définitive, le Bureau de la CCVD délibère pour approuver ou non l'acquisition.	Le maire de la commune signe - la convention* unilatérale de rachat	Le Bureau communautaire délibère pour - autoriser la signature de la convention* unilatérale de rachat CCVD/commune - autoriser la signature de la promesse de vente	1 mois
5	Le président de la CCVD signe une promesse d'achat avec clause suspensive : sous réserve de la signature de la convention spécifique par la commune (promesse de rachat)		Le président de la CCVD signe - la promesse de vente avec clause suspensive	
6	La commune délibère et signe la convention avec la CCVD. Elle s'engage par là à racheter le bien à terme de 3 ans		- la convention* unilatérale de rachat	
7	La CCVD achète le bien		Le président de la CCVD signe l'acte de vente	1 mois
8	La commune (avec l'appui de la CCVD) élabore le cahier des charges pour choisir l'équipe qui établira le projet définitif.			
9	Dès le projet établi (dans les 3 ans maximum), la commune ou à défaut l'opérateur choisi rachète le foncier à la CCVD. Une prise en charge à 50% des frais financiers pourra être sollicitée auprès du bureau selon la qualité du projet.	Le conseil municipal délibère pour - Acquérir un terrain à la CCVD Le maire signe l'acte de revente	Le Bureau communautaire délibère pour - Vendre un terrain à la commune Le président signe l'acte de revente	3 ans max

* Une convention unilatérale de rachat a été validée par le Conseil Communautaire du 30 mars 2004, lors de la création du dispositif.

Les documents annexés sont présentés en séance :

- proposition de convention unilatérale de rachat, modifiée (**annexe 1**)
- modèle de délibération pour la phase 3 (**annexe 2**) et la phase 4 (**annexe 3**)

II/ MONTAGE FINANCIER DU DISPOSITIF

Directement liée aux conclusions de l'étude réalisée sur la commune de Grâne (**annexe 4**), les prévisions budgétaires sont également à redéfinir.

Un montage financier prévisionnel du dispositif a été approuvé par le bureau communautaire du 3 juillet 2007. Il prévoit un emprunt de 1 000 000 € minimum pour la première année (2008).

Cette simulation financière a été basée sur l'obtention du prêt GAIA de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt à un taux de 3.05%, permet à l'EPCI de ne payer que les intérêts d'emprunts et un remboursement anticipé à tout moment sans frais.

La seule condition est la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux (locatifs ou accession) dans l'opération envisagée.

Bien que la simulation présentée ait été réalisée :

- en n'intégrant aucune subvention du Conseil Régional ou de Département de la Drôme. Alors que ces deux collectivités annoncent un soutien aux EPCI en matière de portage foncier.
- Avec un remboursement à 100% par les communes des frais de portage (intérêts d'emprunts et frais de gestion), alors qu'il est proposé que la CCVD participe aux frais de portage.
- Avec un prix de vente égale au prix d'achat

On constate qu'un apport de 200 000 € en fonctionnement (prévu au BP 2007) permet de solliciter des emprunts importants et que le dispositif s'auto alimente dès la 4ème année.

Grâce à l'opération de Grâne, une opération supplémentaire est même réalisable cette année là.

Le montage financier prévisionnel du dispositif est équilibré bien qu'il n'intègre pour l'instant, ni les probables subventions sur les expérimentations de portage foncier (cf. ci-dessus), ni l'éventuelle possibilité d'un abondement supplémentaire fonction des bilans finaux des opérations.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

- Approuve le projet du nouveau règlement d'utilisation du dispositif, ci-dessus mentionné
- Approuve les modalités d'utilisation de dispositif et le modèle de délibération qu'elle propose
- Mandate le Bureau pour définir les modalités de partenariat avec la CDC, la Région et le Département.

**Le Président
Jean SERRET**

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

Certifié exécutoire

AFFICHE LE 01/02/10