

## REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 9 mars 2018

### DELIBERATION N°18/011

#### **Modalités d'utilisation des fonds SRU dans le cadre des opérations foncières visant la production de logements locatifs sociaux en territoires déficitaires**

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes,

- VU le Décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),
- VU le Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- VU la délibération 17-168 du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> décembre 2017 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020, approuvé par la délibération n°14/073 du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2014,
- Vu le code général de la propriété des personnes publiques et en particulier ses article L3211-7 et suivants,
- Vu le code de la construction et de l'habitation et en particulier l'article L302-7
- VU les lois relatives :
  - à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000,
  - à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013,
  - à l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014,
  - à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017,
- Vu la délibération 16033 du conseil d'administration de l'EPORA portant sur la gestion du fonds de minoration ;
- Vu le bilan triennal SRU 2014-2016 et la liste des communes déficitaires en logements sociaux 2017-2019 sur le périmètre de l'EPORA,



Considérant que :

- Le bilan triennal SRU 2014-2016 a été réalisé au cours de l'année 2017 sur 161 communes déficitaires en logements sociaux en région. Après réalisation du bilan triennal, 7 communes ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence sur le périmètre de l'EPORA et 40 autres restent déficitaires en logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sans être carencées, conformément à la liste suivante :

(40)

- 7 communes carencées :
  - Chazay d'Azergues, Chaponnay, Genas, Limas dans le Rhône,
  - Chabeuil, Etoile sur Rhône dans la Drôme,
  - Saint Clair du Rhône dans l'Isère,
- et 40 communes déficitaires :
  - Guillerand-Granges, Saint-Peray en Ardèche,
  - Beaumont -les-Valence, Bourg-les-Valence, Chateauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Montélier, Montélimar, Saint-Marcel-les-Valence dans la Drôme,
  - Roussillon, Ruy Montceau, Saint-Savin, Salaise sur Sanne en Isère,
  - Bonson, La Fouillouse, Genilac, Riorges, Saint-Genest-Lerpt, Sain-Héand, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Martin-la-Plaine, Saint-Romain-le-Puy, Sorbiers, Sury le Comtal, Villars, Villerest dans la Loire,
  - Anse, Brignais, Brindas, Chaponost, Communay, Condrieu, Grézieu la Varenne, Lentilly, Millery, Soucieu en Jarrest, Saint Symphorien d'Ozon, Ternay, Vaugneray dans le Rhône.

Cette liste peut être complétée tous les ans, l'État en informe dès lors l'EPORA ;

- A défaut d'un établissement public à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre et d'un établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, les fonds issus des prélèvements opérés sur les collectivités sont pour partie confiés à l'établissement en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- En application de ce qui précède, l'EPORA peut percevoir de l'ensemble des collectivités énumérées ci-dessus lesdits prélèvements ;
- Les établissements publics fonciers doivent transmettre chaque année à l'autorité administrative compétente de l'État, c'est-à-dire aux préfets de département, un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées, conformément à l'article L 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Dans ces conditions, il est nécessaire d'explicitier les règles conjointement fixées avec l'État en vue d'affecter les fonds SRU aux opérations de logements présentant une forte proportion de logements locatifs sociaux ;
- Ces règles doivent s'articuler avec celles établies dans le cadre de la délibération 16033 portant sur la gestion du fonds de minoration de l'EPORA ;

## **Sur proposition du Président,**

Décide :

### **Article 1 – Domaine d'utilisation des fonds SRU**

Les prélèvements SRU perçus par l'EPORA sont exclusivement dédiés au financement des déficits résiduels enregistrés dans ses comptes sur des opérations foncières vouées au logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, réalisées sur les territoires des communes carencées et déficitaires énumérées ci-avant.

Ces déficits résiduels résultent de la comparaison entre :

- le déficit entendu au sens de la délibération 16033 du Conseil d'Administration de l'EPORA,

et,

- les participations financières d'équilibre perçues des collectivités partenaires additionnées aux minorations foncières affectées à l'opération au titre de la délibération 16033 du Conseil d'administration de l'EPORA.

### **Article 2- Autorisations d'affectation des fonds SRU aux opérations**

Pour affecter comptablement des fonds SRU aux déficits résiduels des opérations foncières définis ci-avant, l'EPORA doit être en mesure de justifier cumulativement que :

- L'opération foncière fait l'objet d'une convention opérationnelle souscrite avec la collectivité ou l'Etat visant la production de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'opération foncière a pour objet un projet retenu dans un cadre établi avec le Préfet de Département concerné, porté par une Entreprise Sociale de l'Habitat, un Office Public de l'Habitat, une société d'économie mixte ou un opérateur agréé en maîtrise d'ouvrage d'insertion et réalisé ou non en Vente en Etat Futur d'Achèvement ;
- Le projet comporte une part de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 50 % du nombre de logements produits, laquelle peut être ramenée à 35% dans les cas suivants :
  - o le projet s'intègre dans un contrat de mixité sociale signé avec le Préfet ;

ou

  - o le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune concernée est à moins de 10 points de l'objectif qui lui est assigné;

ou

  - o le Préfet ne s'oppose pas à l'abattement du seuil susvisé ;

L'affectation de fonds SRU est autorisée dans le cadre des conventions opérationnelles délibérées par le conseil d'administration de l'EPORA.

### **Article 3- Montants affectables**

Le montant total de fonds SRU pouvant être affecté annuellement aux déficits des opérations foncières d'un département ne peut excéder, sauf accord de l'Etat préalablement obtenu dans des cas

d'exception motivée, le solde des prélèvements disponibles pour ledit département à la fin de l'année qui précède. Le bilan annuel prévu à l'article 4 précise le montant du solde par département.

En tout état de cause, l'établissement ne peut engager plus de fonds SRU sur des opérations foncières qu'il n'a perçu de prélèvement SRU à la date d'engagement.

De plus, le montant de fonds SRU affecté à une opération ne peut excéder, sauf exception motivée et accord *a priori* du Préfet de département concerné, l'impact financier sur les produits de la vente induit par la prise en compte de la part de logements locatifs sociaux que comporte le projet.

Enfin, si le montant de fonds SRU affecté à l'opération foncière est supérieur à 30% du déficit foncier entendu au sens de la délibération n°16033 du CA de l'EPORA, l'affectation des fonds SRU doit être précédée d'un accord du Préfet du département concerné, qui peut être recueilli par tout moyen et selon les modalités décidées conjointement.

#### **Article 4- Modalités de suivi**

L'EPORA dressera annuellement un bilan de l'intervention qu'il a menée et de l'utilisation des prélèvements SRU qu'il communiquera au conseil d'administration, aux administrateurs de l'État et à chaque préfet de département, comprenant les informations suivantes : commune, adresse de l'opération, opérateur, montant de la cession, montant de la minoration sur le déficit foncier, montant des prélèvements SRU affectés, nombre de logements locatifs sociaux programmés, date de cession.

En sus du bilan précité, l'EPORA tiendra à jour et présentera à chaque conseil d'administration un état des engagements des prélèvements SRU qui sera ensuite communiqué à chaque Préfet de département.

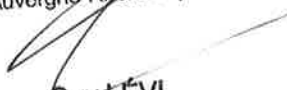
Le Directeur Général par intérim

  
Alain KERHARO

Le Président

  
Hervé REYNAUD

Le Secrétaire général  
pour les affaires régionales  
Auvergne-Rhône-Alpes

  
Guy LÉVI

**12 MARS 2018**