

Ordre du jour n° BF

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2026

DELIBERATION N°26-43

Modalités d'utilisation des fonds SRU dans le cadre des opérations foncières visant la production de logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation en territoires déficitaires et carencés

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 n°26-19 du Conseil d'Administration du 6 mars 2026 relative aux délégations accordées au Bureau et au Directeur général ;
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2026-2031, approuvé par la délibération n° 26-13 du Conseil d'Administration en date du 6 mars 2026 ;
- VU le CCH et en particulier l'article L. 302-7 ;
- VU les lois relatives à :
 - La solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, loi N°2000-1208 ;
 - La mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013, loi N°2013-061 ;
 - L'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, loi N°2014-366 ;
 - L'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, loi N°2017-86 ;
 - Portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, loi N°2018-1021 ;
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPORA du 28 mai 2021 N°21/066 relative aux modalités d'utilisation des fonds SRU dans le cadre des opérations foncières visant la production de logements locatifs sociaux en territoires déficitaires;
- VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPORA du 6 mars 2026 n°26-14 portant modalités de gestion du fonds de minoration en faveur du recyclage foncier et des participations aux études ;

Considérant que :

- Au vu des orientations figurant dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2026-2030 et de l'enjeu de renforcer l'accompagnement des projets de logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, afin de faciliter l'atteinte des objectifs SRU sur les communes déficitaires ou carencées.
- L'analyse financière et technique de la gestion des minorations SRU identifie un besoin d'adapter sa mobilisation :
 - Pour limiter l'impact du caractère social d'un logement sur le déficit de certaines opérations notamment en lien avec la tension du marché immobilier,
 - Aux enjeux de la production de logements sociaux (LS) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation en construction neuve avec ou sans démolition, par acquisition sans travaux de logements existants mais aussi plus fortement en acquisition-amélioration (réhabilitation) plus difficile à équilibrer.
- La mobilisation du fonds SRU vise à faciliter la production de Logements au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et peut, à ce titre, être complémentaire de la logique de projet foncier susceptible de faire l'objet de minoration dans le respect des règles établies dans le cadre de la délibération n°26-14 du 6 mars 2026 portant sur la gestion du fonds de minoration de l'EPORA.

Considérant :

- La liste des communes déficitaires et carencées en logements sociaux susceptible d'être mise à jour chaque année par l'État ;
- Le bilan SRU de la période 2023-2025 identifiant 48 communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU sur le périmètre de l'EPORA et dont 17 communes carencées.

A défaut d'un Établissement Public de coopération intercommunale 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 (hors majoration du prélèvement) confiés à l'établissement en application de l'article L302-7 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 L302-7 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 ;

Sur proposition du Président,

Décide

Abroge la délibération N°21/066 du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 ;

Décide que les modalités de gestion du fonds SRU sont les suivantes :

Article I - Domaine d'utilisation du fonds SRU

Les prélèvements SRU perçus par l'EPORA sont exclusivement dédiés au financement des déficits fonciers enregistrés dans ses comptes sur des opérations foncières vouées à la production de logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, réalisées sur les territoires suivants :

- Les communes carencées et déficitaires au titre de la loi SRU prioritairement,

Et de manière subsidiaire et après justifications argumentées, après avis du préfet de département ou de ses services :

- Les communes proches des critères de soumission à la loi SRU ou présentant un taux de LS légèrement au-delà de leur taux cible (par exemple entre 25 et 28% de LS ou entre 3200 et 3500 habitants et répondant aux autres critères)
- Les opérations visant à la reconstitution *ex situ* et hors QPV du parc de logements démolis en quartier QPV
- Les communes de centralité en manque manifeste de petites typologies (T2) pour l'accueil des jeunes ou le maintien des personnes âgées
- Les territoires concernés par des programmes de revitalisation (ACV, PVD, ORT, ...) et les territoires de réindustrialisation avec projets d'intérêt national

Ces opérations doivent conduire à la production des logements énumérés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ils peuvent être réalisés en construction neuve, en acquisition-amélioration (réhabilitation) ou par acquisition sans travaux de logements existants.

En complément des minorations attribuées en vertu de la présente délibération, l'EPORA est susceptible de mobiliser le fonds de minoration en faveur du recyclage foncier dans le respect des règles édictées par la délibération n°26-14 du 6 mars 2026 du Conseil d'Administration de l'EPORA, notamment dans une logique de sobriété foncière.

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

Pour bénéficier de fonds SRU, les opérations foncières doivent :

- Faire l'objet d'une convention d'intervention foncière (CIF) souscrite avec la collectivité et/ou l'Etat ou d'un Périmètre d'Etude et de Veille Foncière sollicité et validé par l'EPORA ;
- Avoir pour objet un projet 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 en maîtrise d'ouvrage directe ou, à défaut, en Vente en Etat Futur d'Achèvement.
- Viser un projet comportant une part de logements sociaux (LS) tels qu'énumérés dans l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), supérieure ou égale à 50 % du nombre de logements produits.

- Le projet devra prévoir, parmi les logements article 302-5 du CCH, a minima 70% de Logements Locatifs Sociaux (LLS), un minimum de 30 % de logements PLAI et un maximum de 30% de PLS , PSLA ou BRS.

Il sera possible de déroger à ces taux après avis du Préfet.

L'affectation de fonds SRU est autorisée dans le cadre de délibérations prises par les instances de l'EPORA.

Article 3 : la détermination du niveau de minoration foncière

À partir d'un minimum de 50 % de logements sociaux (LS) au sens de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le fonds SRU pourra prendre en charge tout ou partie du déficit foncier, en proportion du taux de logements au sens de l'article L.302-5 prévu dans l'opération aidée. (Exemple : une opération comportant 60% de LS pourra prétendre à 60% de prise en charge du déficit, dans la limite des plafonds indiqués ci-après).

Un **plafond maximum** de fonds SRU affecté par opération sera appliqué de la façon suivante :

Plafonds PPI 26-30 par logements sociaux				
		Tous sauf B1/3 et A/2		B1/3 et A/2
		LLS, BRS	PSLA	LLS, BRS PSLA
Logement neuf sur terrain nu	Acquisition sans travaux	11 000 €	6 000 €	17 000 € 9 000 €
	Logement neuf avec démolition	17 000 €	9 000 €	23 000 € 12 000 €
	Réhabilitation	26 000 €	13 000 €	35 000 € 18 000 €

La minoration attribuée au projet sera modulée en fonction de la typologie des logements sociaux, notamment la part de programmation de logements financés en PLAI ou PLUS, et pourra également être ajustée au regard de la dimension innovante ou durable de l'opération notamment en matière d'adaptation au changement climatique

Article 4 - Montants affectables

Le montant total de fonds SRU pouvant être affecté annuellement aux déficits des opérations foncières ne peut excéder le solde des prélèvements disponibles à l'échelle de l'EPORA à la fin de l'année qui précède.

Le bilan annuel prévu à l'article 5 précise le montant du solde. En tout état de cause, l'établissement ne peut pas engager plus de fonds SRU sur des opérations foncières qu'il n'a perçu de prélèvement SRU.

Article 5- Modalités de suivi

L'EPORA présentera au Conseil d'Administration et transmettra chaque année aux préfets de département et au préfet de région un rapport sur l'utilisation des sommes qui lui ont

été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées, conformément à l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 6 Date d'entrée en vigueur

La présente délibération entrera en vigueur pour toutes les attributions de minoration réalisées et toutes les décisions prises par la directrice générale dans le cadre de la convention de partenariat en soutien à la production de logements sociaux sur les communes SRU par les organismes agréés à compter du 1^{er} septembre 2026.

La Directrice Générale

Le Président du Conseil d'Administration

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Signé par :
VERCHERE Patrice
BDF109246CCC445...

Florence HILAIRE

Patrice VERCHERE

Pour le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
et du département du Rhône, par délégation,
La Secrétaire Générale Adjointe pour les Affaires Régionales

30/6/2026

Signé par :
Claire HEBERT
52A196BF64C6496...

Claire HEBERT