

Les Vals du Dauphiné - Communauté de communes
Extrait du Registre des délibérations du Conseil Communautaire

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un et le vingt-trois septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire se réunissait en les locaux de la médiathèque La Passerelle, 18, Rue Paul Bert à La Tour du Pin sur la convocation et sous la présidence de Madame Magali GUILLOT, Présidente.

Date de la convocation : 17 septembre 2021

Présents (45) : Catherine ANGELIN, Elham AOUN, Bernard BADIN, Joëlle BATTIER, Christelle BAS, Patrick BELMONT, Danielle BISILLON, Patrick BLANDIN, Jean-Paul BONNETAIN, Gilles BOURDIER, Jean-Marc BOUVET, Raymond COQUET, Alain COURBOU, Edmond DECOUX, Jean-François DELDICQUE, Vincent DURAND, Isabelle FERROUD, Marie-Christine FRACHON, Jacques GARNIER, Gisèle GAUDET, Philippe GUERIN, Jacqueline GUICHARD, André GUICHERD, Magali GUILLOT, Delphine HARTMANN, Philippe LATOUR, Frédéric LELONG, Ludovic LEPRETRE, Joëlle MAGAUD, Corinne MAGNIN, Roger MARCEL, Gérard MATHAN, Cédric MILANI, Noëlle MOREL, Jean-François PILLAUD-TIRARD, Céline REVOL, Jean-Louis REYNAUD, José RODRIGUES, Michel SERRANO, Nicolas SOLIER, Géraldine STIVAL, Corinne TIRARD, Thérèse TISSERAND, Daniel VITTE, Jean-Marc WEIBEL.

Excusés/absents (7) : Valérie ARGOUD, François BOUCLY, Max GAUTHIER (départ à 18h51), Jean-Pierre LOVET, Jean-Michel FERRUIT, Michel REYNAUD, Véronique SEYCHELLES.
Jean-Marc DAMAIS est remplacé par Gisèle GAUDET.

Pouvoirs (8) : Christophe BROCHARD donne pouvoir à Céline REVOL, Michel CLEYET-MERLE donne pouvoir à Jean-Marc BOUVET, Claire DURAND donne pouvoir à Vincent DURAND, Estela GARCIA donne pouvoir à Elham AOUN, Benjamin GASTALDELLO donne pouvoir à Jean-Paul BONNETAIN (à son départ à 19h36), Laurent MICHEL donne pouvoir à Magali GUILLOT, Jean-Paul PAGET donne pouvoir à José RODRIGUES, Fabien RAJON donne pouvoir à Géraldine STIVAL.

Le Conseil, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigne comme secrétaire de séance, Cédric MILANI.

Délibération n°1523-2021-204

OBJET : Développement territorial - Habitat – Adoption du Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné

Vu les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2016 de la Communauté de Communes Bourbre-Tisserands relative au lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat des Vals du Dauphiné,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 15 novembre 2016 de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hien relative au lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat des Vals du Dauphiné,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 17 novembre 2016 de la Communauté de Communes Les Vallons du Guiers relative au lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat des Vals du Dauphiné,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 21 novembre 2016 de la Communauté de Communes Les Vallons de la Tour relative au lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat des Vals du Dauphiné,
Vu les comités de pilotage PLH du 18 décembre 2017, 9 avril 2018 et 20 novembre 2018,
Vu le bilan du Programme Local de l'Habitat des Vallons de la Tour 2016-2022,
Vu la conférence des maires du 8 novembre 2018,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 27 février 2020 de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné relative à l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné,
Vu les courriers de demandes d'avis des personnes publiques associées datés du 17 avril 2020 également transmis par mail le 17 avril 2020 aux conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné et le 20 avril 2020 au SCoT Nord-Isère,
Vu les avis émis sur le projet par les personnes publiques associées à son élaboration,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 22 octobre 2020 de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné relative à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné à la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées,
Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement émis le 11 mars 2021 à la suite de la présentation le 23 février 2021 du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné 2021-2027 et transmis par le Préfet de département,
Vu l'avis de l'Etat du 12 mai 2021 sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné 2021-2027,
Vu l'avis favorable de la Commission Habitat du 4 mai 2021,
Vu la conférence des maires du 1^{er} juillet 2021,
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 16 septembre 2021,

Monsieur Daniel VITTE, Vice-président en charge des ressources humaines et de la commande publique en l'absence de Monsieur Fabien RAJON, Vice-président en charge de l'habitat, rappelle que le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné du 22 octobre 2020 a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2021-2027 au vu des avis exprimés par les communes membres et par l'Etablissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère.

Conformément à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, ce projet a été transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le Département et présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 23 février dernier.

La présente délibération a pour objectif d'adopter définitivement le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné 2021-2027.

ELABORATION

Monsieur Daniel VITTE rappelle que l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) des Vals du Dauphiné a été initiée à la suite des délibérations prises en novembre 2016 par les ex-EPCI Les Vallons de la Tour, Bourbre-Tisserands, Les Vallons du Guiers et la Vallée de l'Hien, désormais constitutifs de la Communauté de Communes Les Vals du Dauphiné.

Le Programme Local de l'Habitat des Vals du Dauphiné a été élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale au travers d'entretiens réalisés avec une quinzaine de communes et une dizaine de partenaires mais également différentes instances d'échanges et de décision : Comité de Pilotage PLH, Commission Aménagement-Habitat et Conférence des Maires.

Les travaux d'élaboration ont permis d'établir un diagnostic partagé du territoire, d'en déduire des orientations et de construire un programme d'actions thématiques et territorialisées.

Les orientations et actions ont également été définies au regard du bilan du PLH des Vallons de la Tour 2016-2022, qui n'est plus en vigueur depuis le 31 décembre 2018.

Monsieur Daniel VITTE précise qu'un rapport de compatibilité doit être établi avec les documents supra-communaux de planification et de programmation et plus précisément les dispositions contenues dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord-Isère. Ce document qui s'impose au PLH a été initialement approuvé le 19 décembre 2012, puis révisé le 12 juin 2019.

Pour donner suite à l'avis défavorable du bureau syndical du SCoT Nord Isère sur le projet de PLH arrêté le 25 avril 2019, la recherche de compatibilité avec les principes énoncés par le SCoT Nord-Isère a été renforcée.

Par ailleurs, compte tenu de l'élaboration parallèle des PLUi Est et Ouest sur le territoire des Vals du Dauphiné, la Communauté de communes s'est attachée à l'articulation cohérente de ces derniers avec le PLH des Vals du Dauphiné.

CONTENU

Monsieur Daniel VITTE présente le contenu du Programme Local de l'Habitat 2021-2027.

Le Programme Local de l'Habitat des Vals du Dauphiné établi pour 6 ans comprend :

- Un diagnostic qui expose l'état des lieux du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitatives et qualitatives et qui identifie les principaux enjeux résultant de ces constats sur le territoire,
- Un document d'orientation qui définit les objectifs de production de logements et les axes d'intervention pour une politique active de l'habitat,
- Un programme d'actions structuré en fiches actions qui détaille les engagements de la collectivité pour répondre aux objectifs retenus,
- En complément du programme d'actions, les fiches communales visent à territorialiser plus finement les actions dans les communes principales des Vals du Dauphiné.

1. Le diagnostic du PLH a relevé les enjeux suivants concernant :

- Les caractéristiques générales du territoire : Les Vals du Dauphiné doivent répondre à des besoins de logements divers, au regard de la croissance démographique, de la prédominance des petits ménages sur le territoire, de la tendance au vieillissement de la population et des mutations concernant l'emploi.
- Les marchés immobiliers et fonciers : Le territoire des Vals du Dauphiné se distingue par un marché de l'immobilier peu dynamique, notamment dans les villes-centres, qui ne permet pas une diversification des typologies. Les communes sont dotées d'un parc privé et public globalement

vieillissant, ce qui renforce le besoin de renouvellement du parc, afin de le maintenir à niveau vis-à-vis de l'évolution de la demande.

- Les besoins spécifiques : Le territoire des Vals du Dauphiné est concerné par un enjeu d'évolution de son parc pour répondre aux besoins des publics spécifiques : personnes âgées, ménages précaires, jeunes, ménages en mobilité et insertion professionnelle.

2. Le PLH s'articule autour de 3 orientations pour répondre aux enjeux soulignés dans le diagnostic :

2.1 Valoriser le bâti ancien, les centres villes et centres bourgs

- Accompagner les villes et bourgs centres dans leur politique de revalorisation et de renouvellement urbain
- Améliorer le parc privé ancien occupé
- Maintenir le parc social attractif
- Accompagner la réhabilitation du parc communal

2.2 Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits

- Programmer l'offre en logement en cohérence avec l'offre de services et commerces
- Poursuivre une production ciblée de logements locatifs sociaux
- Favoriser la primo accession dans des logements de qualité
- Organiser le développement pavillonnaire et diversifier les formes urbaines

2.3 Accompagner les ménages en difficulté de logement

- Repérer, orienter et suivre les ménages en difficultés dans leur logement
- Développer une offre meublée en lien avec le développement économique
- Tester une petite offre de logement d'urgence
- Répondre aux besoins d'accueil des Gens du voyage

3. Ces trois orientations structurent un programme de 21 actions :

3.1 Valoriser le bâti ancien, les centres-villes et centres-bourgs

1. Réponse à des appels à projets de revitalisation des cœurs de ville
2. Aide à la production de logements locatifs publics dans du bâti privé ancien dans les centres-villes et centres-bourgs
3. Aide aux travaux pour le conventionnement de logements locatifs privés (propriétaires bailleurs)
4. Aide à la primo accession dans l'ancien
5. Poursuite du dispositif MA RENO
6. Renforcement de l'animation locale des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé ancien
7. Soutien à la réhabilitation des logements locatifs sociaux prioritairement en centre-ville
8. Aide à l'amélioration des logements communaux

3.2 Coordonner la production et l'orienter vers les besoins insatisfaits

9. Coordination et accompagnement à la production de logements locatifs sociaux publics
10. Aide à la production de logements locatifs sociaux neufs
11. Aide à la production de logements en accession sociale
12. Incitation à l'auto-densification dans les zones pavillonnaires – permanences d'architecte du CAUE

3.3 Accompagner les ménages en difficultés de logement

13. Instance de suivi des ménages en difficulté
14. Fonds d'aide à la production ou captation de logements adaptés à des besoins spécifiques
15. Accompagnement des jeunes ménages à l'entrée et au maintien dans le logement
16. Coordination de l'offre en direction des personnes âgées
17. Offre meublée temporaire
18. Logement d'urgence
19. Accueil des Gens du voyage

3.4 Actions transversales

20. Planification d'une offre en logement qualitative et stratégie foncière

21. Pilotage, mise en œuvre et suivi du PLH

Monsieur Daniel VITTE précise que le PLH comprend également les fiches communales : Elles visent à territorialiser plus finement le programme d'actions dans les communes principales des Vals du Dauphiné. Elles montrent notamment comment les objectifs de production des logements locatifs sociaux du PLH se concrétisent.

Elles font état des différents projets d'habitat portés par les communes. Parmi eux certains ne sont pas en phase opérationnelle et sont susceptibles d'évoluer en fonction de la faisabilité du projet ou des financements mobilisables.

Monsieur Daniel VITTE indique que le budget prévisionnel total pour 6 ans est de 6 209 864€ soit 1 034 977€ par an. Il est calculé sur l'atteinte des objectifs maximaux et il sera travaillé annuellement sur la base des projets réels.

Hors budget lié à la masse salariale, cela correspond à un budget de 14€ par an et par habitant des Vals du Dauphiné.

EVALUATION DU PLH

Monsieur Daniel VITTE précise que la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné délibérera chaque année sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Les bilans annuels seront transmis aux communes membres de la Communauté de communes, au SCoT Nord-Isère et au Préfet du Département.

La Communauté de communes Les Vals du Dauphiné communiquera pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi que le bilan final. Le bilan triennal et le bilan final seront également transmis aux communes membres de la Communauté de communes et au SCoT Nord-Isère.

SYNTHESE DE L'AVIS DE L'ETAT

Monsieur Daniel VITTE rappelle que, conformément à l'article L-302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné a été transmis par courrier du 24 novembre 2020 au Préfet en vue de son examen par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) réuni le 23 février dernier.

« Les membres du bureau du CRHH ont souligné la mobilisation de l'EPCI pour élaborer **un document de qualité** et les moyens humains et financiers importants pour ce PLH volontaire. Ils ont émis le 11 mars dernier un avis très favorable en mettant en lumière les points positifs suivants :

- « *La structuration d'une stratégie foncière cohérente, facilitée par l'élaboration concomitante de deux PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) sur le territoire de la Communauté de communes ;*
- *La mise en œuvre d'actions concrètes de requalification du parc ancien afin de lutter contre la vacance et reconquérir les centres-villes et centres-bourgs*
- *La prise en compte du public des jeunes »*

Par courrier en date du 12 mai 2021, le Préfet de l'Isère -sous-couvert de Madame la Sous-Préfète de La Tour du Pin- a confirmé « la qualité de ce projet de PLH travaillé avec les communes pour harmoniser les politiques de l'Habitat sur notre territoire, issu de la fusion de quatre Communautés de communes au 1^{er} janvier 2017 ».

Il a émis un avis très favorable sur le PLH des Vals du Dauphiné en soulignant « l'axe important d'intervention du PLH orienté vers la réhabilitation du bâti ancien, des cœurs de ville et centres-bourgs en faveur de la production d'une offre de logement abordable soutenue par des aides incitatives ».

Le préfet a également émis des recommandations sur :

- La lutte contre l'habitat indigne : renforcer le budget et les actions dédiées, clarifier les missions attendues des cellules de veille habitat indigne en mettant en place un programme d'interventions concret. Il appuie l'initiative de déployer sur le territoire le dispositif du permis de louer délégué aux communes qui le souhaitent ;
- La mobilisation du Bail Réel Solidaire (BRS) avec un Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui permet de dissocier le foncier du bâti. Cela permet à des ménages modestes d'acheter seulement la valeur du bâti et donc d'accéder à un logement en dessous des prix du marché ;
- La création d'une aire de grand passage mutualisée avec la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) et la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné, tel que prescrit par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

SUITE DE LA PROCEDURE

Monsieur Daniel VITTE indique que la présente délibération d'adoption du PLH sera affichée un mois au siège de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné et dans les Mairies des communes membres de la Communauté de communes. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

En complément, la présente délibération sera transmise au SCoT Nord-Isère et aux acteurs de l'Habitat œuvrant sur le territoire (Conseil départemental, bailleurs sociaux, associations...)

Le PLH adopté sera tenu à disposition du public au siège de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné 22 rue de l'Hôtel de Ville 38110 La Tour du Pin, dans les mairies des communes membres et à la Préfecture. Il sera également consultable sur le site internet des Vals du Dauphiné.

Monsieur Daniel VITTE précise que, conformément à l'article L.302-2 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le PLH 2021-2027 de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné deviendra exécutoire dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat.

ANNEXES

Les pièces jointes à la présente délibération font partie intégrante de cette délibération et ne peuvent en être dissociées :

- Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné : Diagnostic, Orientations, Programme d'actions, Fiches Communales
- Courrier du 12 mai 2021 : Avis formulé par le CRHH et le représentant de l'Etat dans le Département

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à la MAJORITE ABSOLUE (51 pour, 2 oppositions, 0 abstention),

ADOpte le Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

PREND CONNAISSANCE de l'avis émis par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et le représentant de l'Etat dans le Département.

CHARGE la Présidente d'engager les démarches prévues dans la procédure : publication, affichage et suivi (bilans annuel, triennal et final).

AUTORISE la Présidente, ou en cas d'empêchement un Vice-président, à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes, toute pièce de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'application de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an qu'en tête.

Conformément aux dispositions du Code des Tribunaux administratifs et des Cours administratives d'appel, le Tribunal administratif de Grenoble peut être saisi, par voie de recours formé contre la présente délibération, via l'application « Télérecours Citoyens » sur le site www.telerecours.fr, pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date la plus tardive des deux dates suivantes :

- date de télétransmission en Préfecture ou de réception en Sous-préfecture de l'arrondissement de La Tour du Pin (Isère) ;
- date de la publication et/ou notification.

Acte rendu exécutoire par :

- télétransmission en Préfecture/
réception en Sous-préfecture
le 08/10/2021
- publication et/ou notification
le 08/10/2021

Pour copie conforme.

La Présidente,



Magali GUILLOT

