

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 5 FÉVRIER 2018**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 25/01/2018, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Pascal GUEFFIER à Jean-Marc PIREAUX, Jean-Paul MOREL à Bénédicte KREBS, Isella DE MARCO à Bernadette CACALY, Ingrid VACHER à Odile BEDEAU DE L'ECOCHERE

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : Virginie Sudre a été désigné(e).

DELIB 2018.02.05.7

OBJET : Avis de la commune sur le deuxième programme Local de l'Habitat de la CAPI 2017-2022

VU la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86, promulguée le 27 février 2017 qui impose aux PLH notamment de mobiliser des dispositifs d'intermédiation locative afin de satisfaire aux obligations de mixité sociale dans le parc privé et de préciser « le nombre et le type de logements locatifs privés à mobiliser visant à la mise en œuvre du droit au logement ». Les PLH ont l'obligation de prévoir un renforcement d'un volet foncier afin qu'il soit porteur d'une véritable stratégie foncière. Les PLH seront tenus de réaliser un diagnostic foncier comprenant : une analyse de l'offre foncière, une analyse des marchés fonciers, une étude de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement. La loi Egalité et Citoyenneté modifie également les dispositions relatives à la loi SRU. L'article 97 de cette nouvelle loi redéfinit notamment les critères d'exemption d'obligation en matière de logements locatifs sociaux,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui renforce la place des EPCI dans la coordination locale des politiques de l'habitat avec notamment l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, ainsi qu'un renforcement des actions en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant,

VU la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui prévoit une meilleure intégration des nouveaux projets de renouvellement urbain au sein des PLH,

VU la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

VU la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion,

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose aux communes de plus de 3500 habitants de disposer de 20% minimum de résidences principales en logement social sous peine de prélèvements financiers,

VU la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les articles L.302-1 à L.302-9 et R.302-1 à R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat,

VU la délibération du conseil communautaire de la CAPI n°15_12_15_459 du 15/12/2015 prorogeant le PLH jusqu'au 23 mars 2018,

VU la délibération n°14_12-16_532 du 16 décembre 2014, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère au titre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat », a décidé l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH2) pour la période 2017-2022,

VU la délibération du conseil communautaire de la CAPI N°17_12_19_536 arrêtant le projet du deuxième Programme Local de l'Habitat de la CAPI 2017-2022.

Rappel de la procédure d'approbation

Par délibération du 19 décembre 2017, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère a décidé d'arrêter le projet du deuxième Programme Local de l'Habitat 2017-2022.

Conformément à l'article L 302.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune, le Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère et le Conseil Local de Développement du Nord-Isère ont été saisi par courrier du 22 décembre 2017 afin de formuler un avis dans un délai de deux mois

A l'issue des avis exprimés, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère délibérera à nouveau au printemps 2018 pour amender au besoin le projet de PLH2.

Puis ce projet sera transmis au Préfet de l'Isère, qui saisira, pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Le préfet de l'Isère, s'il estime que le projet de PLH2 ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adressera, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à la CAPI, qui en délibèrera.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRHH sur le projet de PLH2, le préfet de l'Isère pourra adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à la CAPI, qui en délibèrera.

A l'automne 2018, une nouvelle délibération du conseil communautaire sera prise pour approbation définitive du PLH2.

Il est à noter que le PLH2 définitivement adopté s'imposera dans un rapport de compatibilité aux actuels et futurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le délai de mise en compatibilité est de 12 mois.

Madame Andrée Ligonnet, Adjointe au logement expose :

Rappel de la démarche d'élaboration

Le projet de PLH2 est le résultat d'un travail conduit depuis mars 2016 par la direction Cohésion Sociale de la CAPI avec la collaboration de l'Agence d'Urbanisme de Lyon et de Grenoble, l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL), et l'appui du cabinet Sémaphores tout au long de la démarche.

L'élaboration de ce deuxième PLH a été menée dans le cadre d'une démarche participative et concertée tout au long associant les 22 communes de la CAPI, les services de l'Etat, le SCOT Nord-Isère, le Conseil de développement Nord-Isère, le Conseil Départemental, le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes, les bailleurs sociaux, SARA, EPORA, les promoteurs, les agents immobiliers et les chambres de notaires, la caisse des dépôts et consignations et le collecteur 1% ainsi que d'autres acteurs autour du logement (ADIL38, CNL...).

Une forte implication et mobilisation des communes a été recherchée tout au long du processus d'élaboration de ce document. Ainsi, les communes ont été associées à plusieurs reprises via des ateliers élus ; des rencontres communales pour identifier leurs spécificités en matière de logement et les attentes de chacune d'elles vis-à-vis du PLH, recenser leurs lignes de projets sur la durée du PLH et affiner les objectifs de production de logements en locatif social et de logements abordables.

L'élaboration de ce deuxième PLH (2017-2022) s'est déroulée en trois phases :

- Phase 1 : Evaluation du précédent PLH et Diagnostic partagé (5 mois : de février à juin 2016),
- Phase 2 : Construction du projet politique : Définition des orientations stratégiques et du scénario de développement (12 mois : de juillet 2016 à juin 2017),
- Phase 3 : Elaboration du programme d'actions (4 mois : juillet 2017 à octobre 2017).

A travers ce PLH2, les élus de la CAPI ont construit une vision partagée de la politique de l'habitat se caractérisant par :

- un PLH **réaliste** fondé sur les capacités opérationnelles des communes et la capacité d'absorption du marché et sur le respect de la hiérarchie de l'armature urbaine du SCOT grâce à la mutualisation de projets situés dans les franges urbaines de la vallée urbaine,
- un PLH **territorialisé** établi à partir des lignes de projet de chacune des communes sur les six prochaines années,
- un PLH **opérationnel** qui nécessite la mise en place d'une stratégie foncière et les outils qui s'y affèrent,
- un PLH **ciblé** afin d'être plus efficient et effet levier dans un contexte de baisse globale des dotations.

I - LE DIAGNOSTIC PARTAGE

Le diagnostic a permis d'identifier 7 enjeux en matière d'habitat :

- Enjeu 1 : Préserver le positionnement stratégique de la CAPI,
- Enjeu 2 : Soutenir l'attractivité du territoire et répondre aux évolutions des ménages en cohérence avec l'hétérogénéité des communes,
- Enjeu 3 : Répondre aux besoins en logements des différents profils des ménages pour fluidifier les parcours résidentiels,

- Enjeu 4 : Soutenir et accompagner la dynamique du marché et la production des logements,
- Enjeu 5 : Répondre aux besoins toujours importants de logements sociaux de manière plus équilibrée et diversifiée,
- Enjeu 6 : Améliorer l'efficacité et l'efficience de l'intervention sur le parc existant privé et amplifier l'intervention sur le parc social existant,
- Enjeu 7 : Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des seniors et des plus fragiles.

II - LE PROJET POLITIQUE

1. Le scénario de développement de la CAPI (2017-2022) est issu des capacités opérationnelles des 22 communes de la CAPI.

Le découpage territorial a été élaboré à partir de la révision en cours du SCOT Nord-Isère et est basé sur l'armature urbaine du territoire de la CAPI :

Communes urbaines	Communes péri-urbaines***	Communes villages
<ul style="list-style-type: none"> • Bourgoin-Jallieu • L'Isle-d'Abeau • Saint-Quentin-Fallavier* • La Verpillière • Villefontaine <p>*Saint-Quentin-Fallavier soumise au Plan d'Exposition au Bruit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Domarin • Maubec • Nivolas-Vermelle • Ruy-Montceau • Saint-Alban-de-Roche • Vaulx-Milieu • Eclose-Badinières** • Satolas-et-Bonce** <p>** Eclose-Badinières et Satolas-et Bonce deviennent Bourgs – Relais dans la révision du SCOT en cours et dans le cadre du PLH2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Châteauvilain • Chèzeneuve • Crachier • Les Éparres • Four • Meyrié • Saint-Savin • Sérézin-de-la-Tour • Succieu

*** Dans un souci de cohérence et de lisibilité, **les communes de type péri-urbaines et bourgs-relais ont été regroupées dans une seule et même catégorie dénommée « communes péri-urbaines ».**

Ce scénario prévoit la production de **4102 logements sur les 6 ans du PLH (2017-2022), soit 684 logements en moyenne par an** qui se caractérise par une production majoritairement portée par les communes urbaines avec 470 logements/an, puis les communes périurbaines avec 146 logements/an et les villages avec 68 logements/an, confortant ainsi l'armature urbaine du territoire de la CAPI.

Parmi ces 4102 logements, la production de logements est répartie comme suit :

- 2844 logements en libre soit 474 logements/an, ce qui représente 70 % de la production totale,

- 838 logements en locatif social, soit 140 logements/an, ce qui représente 20 % de la production totale,
- 420 logements en accession sociale soit 70 logements/an, ce qui représente 10 % de la production totale.

L'objectif de production de logements locatifs sociaux intègre l'ensemble des produits locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS, Spécifique/familial) et se décline de la manière suivante :

90 % familial			10 % spécifique		
60 % PLUS	30 % PLAI	10 % PLS	(PLAI hébergement, logement étudiant, logement intergénérationnel)	logement sénior,	

Ces objectifs de production par produit se déclinent à l'échelle des différents secteurs de la CAPI selon les principes suivants :

Pour les communes urbaines :

- Prioriser la réhabilitation de l'offre locative sociale au développement d'une offre neuve,
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour maintenir sa part dans le parc de résidence principale, sans pour autant l'augmenter,
- Développer une offre en accession sociale afin de répondre aux attentes des ménages et leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel dans le secteur urbain.

Pour les communes périurbaines :

- Développer l'offre locative sociale, afin de rééquilibrer l'offre sociale, aujourd'hui concentrée dans le secteur urbain, à l'échelle de la CAPI, tout en prenant en compte les aménités urbaines des communes, et afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU,
- Développer une offre en accession sociale dans les communes les plus attractives, où ce produit trouve sa place sur le marché.

Pour les villages :

- Développer l'offre locative sociale, afin de rééquilibrer l'offre sociale, aujourd'hui concentrée dans le secteur urbain, à l'échelle de la CAPI, tout en prenant en compte les aménités urbaines des communes, et afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU,
- L'offre en accession sociale trouvant difficilement sa place dans les villages, aucun objectif n'a été fixé, pour autant, des projets pourront y être développés s'ils apparaissent opportuns.

Pour tous les secteurs, la CAPI devra accompagner le développement de l'offre libre tout en mettant en place une stratégie foncière qui doit permettre de mieux maîtriser la qualité et le phasage des programmes.

	Communes urbaines		Communes péri-urbaines/bourgs relais		Villages	
Types de produits	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an

Logements libres	1988	332	539	89	317	53
Logements accession sociale	360	60	60	10	0	0
Logements locatif social	467	78	279	47	92	15
Total	2815	470	878	146	409	68

1. Déclinaison des objectifs de production pour la commune de Saint-Quentin-Fallavier, en tant que commune urbaine.

Types de produits	sur 6 ans	par an	Répartition par produit de la production
Logements libres	69	12	92%
Logements locatifs sociaux	6	1	8%
Total	75	13	100%

1. Les orientations stratégiques du PLH (2017-2022)

Afin de répondre aux enjeux identifiés par le diagnostic et d'accompagner le scénario de développement et les besoins en logements qui en découlent, 5 grandes orientations stratégiques ont été retenues :

- Orientation n°1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve,
- Orientation n°2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable,
- Orientation n°3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant,
- Orientation n°4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques,
- Orientation n°5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat.

La mise en œuvre de ces différentes orientations s'appuie sur un programme d'actions qui est volontairement recentré, afin de répondre efficacement aux enjeux prioritaires de la CAPI de s'assurer d'un réel effet levier dans un contexte de baisse globale des dotations.

Il s'articule autour de trois enjeux prioritaires :

- Développer une offre neuve adaptée aux besoins : plus qualitative, plus abordable, pour loger les familles et fluidifier les parcours résidentiels,
- Réhabiliter le parc social existant,
- Renforcer le développement d'une offre de logements abordables : locatif social et/ou accession sociale.

III - LE PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions se structure autour de 12 actions dont 3 actions prioritaires : « définir et mettre en œuvre une stratégie foncière », « participer à l'amélioration du parc social existant » et « Poursuivre le soutien au développement de l'offre locative très sociale ».

1. Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

- Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire : Adapter les objectifs de production aux capacités d'absorption du marché immobilier de la CAPI ; mieux répondre aux besoins des habitants par le développement d'une offre d'habitat diversifiée ; permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiels sur le territoire de la CAPI et retenir les familles sur le territoire ; accompagner la croissance démographique de la CAPI (+ 0,97% par an en moyenne) et maintenir un profil de population familial et diversifié.
 - Action 2 : Développer une offre de qualité : S'assurer d'une plus grande qualité architecturale et urbaine des opérations de logements neufs ; mieux répondre aux attentes qualitatives des ménages (typologies, surfaces, espaces extérieurs, formes urbaines) et garder les jeunes et les familles sur le territoire.
 - Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière : Mettre en place une stratégie foncière partagée, coordonnée et transversale à l'échelle intercommunale ; atteindre les objectifs de production du PLH et mieux maîtriser le développement résidentiel du territoire ; construire un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la chaîne de production des logements (communes, aménageurs, établissement foncier, opérateurs publics et privés) ; produire des logements plus adaptés à la demande et s'assurer que les prix soient adaptés aux budgets des ménages ; soutenir les opérations de qualité et exemplaires.
1. Orientation n°2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Action 4 : Établir une programmation équilibrée : Rééquilibrer territorialement l'offre locative sociale et favoriser la mixité sociale ; répondre aux obligations de la loi SRU ; répondre aux besoins de certains publics spécifiques (jeunes, personnes âgées) aux ressources modestes en développant l'offre de petits logements locatifs sociaux.
 - Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale : Proposer un produit en accession plus abordable pour favoriser les parcours résidentiels des ménages de la CAPI ; diversifier l'offre dans certains secteurs marqués par la dominante de l'offre locative sociale ; inciter les familles à rester sur le territoire de la CAPI en leur proposant un produit accessible et adapté à leurs besoins.
 - Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale : S'assurer du développement d'une offre locative sociale équilibrée en termes de produit (PLAI / PLUS / PLS), dont 30% de PLAI soit 42 logements en moyenne par an à l'échelle de la CAPI, sur l'ensemble du territoire de la CAPI ; répondre aux besoins des ménages les plus modestes ; favoriser la mixité sociale et participer à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement plus équilibrée.
1. Orientation n°3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Action 7 : Participer à l'amélioration du parc social existant : Améliorer la performance énergétique du parc social et réduire les charges locatives ; lutter contre la précarité énergétique ; adapter le parc ancien aux nouvelles

attentes des ménages (typologies, espaces extérieurs...); contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale ; développer une vision partagée de la situation des groupes du parc social et prioriser les interventions ; proposer la mise en place d'actions coordonnées avec les autres acteurs.

- Action 8 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant : Connaître et suivre les problématiques rencontrées dans le parc privé existant de la CAPI; participer à l'amélioration du parc privé existant, en complémentarité des autres acteurs impliqués ; coordonner les interventions afin de répondre aux besoins locaux du parc privé existant.

1. Orientation n°4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

- Action 9. Développer une offre spécifique adaptée aux personnes âgées, en perte d'autonomie et PMR : Améliorer la connaissance des besoins ; poursuivre les actions d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ; participer à l'information et au partenariat sur ce sujet ; améliorer la visibilité de l'offre, notamment dans le parc social et prendre en compte l'adaptation des logements au moment des attributions pour limiter la vacance ; inciter au développement d'une offre nouvelle adaptée.
- Action 10. Développer l'offre de petits logements abordables : Répondre aux besoins des différents publics spécifiques (jeunes, seniors, plus modestes) en développant une offre adaptée à leurs ressources et à leurs attentes ; favoriser les sorties d'hébergement vers le logement de droit commun ; mieux répondre aux besoins des publics prioritaires en lien avec les objectifs qui seront fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution en cours de définition ; développer l'offre de petits logements à bas loyers.
- Action 11. Répondre aux besoins des gens du voyage : Répondre à la sédentarisation des publics et veiller au bon fonctionnement des aires ; s'inscrire dans la révision du futur schéma départemental ; revoir la participation intercommunale aux frais de fonctionnement des aires.

1. Orientation n°5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

- Action 12. Suivre et animer le PLH : Mettre en place et faire vivre le PLH de la CAPI à travers un dispositif d'observation, d'animation et d'évaluation du PLH ; impliquer l'ensemble des partenaires, techniques et politiques ; ajuster les interventions de la CAPI et garantir l'efficacité de l'action publique.

1. Budget prévisionnel d'investissement par action et par année

Orientations	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve	0 €	150 000 €	150 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €
Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable	450 300 €	126 800 €	123 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €

Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant	104 500 €	323 200 €	327 000 €	245 000 €	245 000 €	245 000 €
Mieux répondre aux besoins spécifiques	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Organiser et animer la politique	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	554 800€	600 000€	600 000€	600 000€	600 000€	600 000€

L'action foncière va monter en puissance progressivement.

2017-2019 sont des années de transition sur la production de LLS qui intégreront les engagements pris dans le cadre du règlement d'intervention du PLH1.

Il est proposé une fongibilité budgétaire entre les actions du PLH2.

1. Budget prévisionnel en fonctionnement

Le budget de fonctionnement actuel est maintenu et s'élèvera en moyenne à près de 600 000 € par année. Concernant les moyens humains mobilisés, ce sont 2.8 ETP (hors secrétariat) dédiés à la mise en œuvre du PLH, soit un coût moyen annuel en fonctionnement de 161 315 €.

La présente délibération a pour objet d'exprimer l'avis de la commune de Saint-Quentin-Fallavier sur le projet arrêté du deuxième Programme Local de l'Habitat.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **EMET un avis favorable sur le projet arrêté du deuxième Programme Local de l'Habitat, tel que joint à la présente délibération.**
- **APPROUVE la contribution aux objectifs de production de logements sur la durée du PLH2 de la commune de Saint-Quentin-Fallavier.**
- **MET EN ŒUVRE les moyens garantissant la bonne exécution du PLH2 dans le respect des compétences respectives de la commune de Saint-Quentin-Fallavier et de la CAPI.**
- **AUTORISE Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un adjoint, à signer, au nom et pour le compte de la commune, toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 05/02/2018

Publication et transmission en sous préfecture le 8 février 2018 08/02/2018

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20180205-lmc13048A-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.