

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

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 5 MAI 2022

L'an deux mille vingt-deux et le cinq mai, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire se réunissait en les locaux de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné - 22, Rue de l'hôtel de ville- La Tour du Pin sur la convocation et sous la présidence de Madame Magali GUILLOT, Présidente.

Date de la convocation : 29 avril 2022

Présents (46) : Elham AOUN (à son arrivée à 18h58), Catherine ANGELIN, Bernard BADIN, Christelle BAS, Joëlle BATTIER, Danielle BISILLON, Luc BLANCHET, Jean-Paul BONNETAIN, Christophe BROCHARD, Gilles BOURDIER, Michel CLEYET-MERLE, Raymond COQUET, Alain COURBOU, Edmond DECOUX, Jean-François DELDICQUE, Claire DURAND, Vincent DURAND, Isabelle FERROUD, Jean-Michel FERRUIT, Marie-Christine FRACHON, Jacques GARNIER, Gisèle GAUDET, Max GAUTHIER, André GUICHERD, Philippe GUERIN, Magali GUILLOT, Philippe LATOUR, Frédéric LELONG, Ludovic LEPRETRE, Jean-Pierre LOVET, Joëlle MAGAUD, Corinne MAGNIN, Laurent MICHEL, Cédric MILANI, Noëlle MOREL, Jean-Paul PAGET (à son arrivée à 19h57), Jean-François PILLAUD-TIRARD, Jean-Louis REYNAUD, José RODRIGUES, Michel SERRANO, Nicolas SOLIER, Géraldine STIVAL (à son arrivée à 19h13), Corinne TIRARD, Thérèse TISSERAND, Bernard TRILLAT, Daniel VITTE.

Excusés/absents (8) : Patrick BELMONT, François BOUCLY, Estela GARCIA, Benjamin GASTALDELLO, Jacqueline GUICHARD, Gérard MATHAN, Fabien RAJON, Véronique SEYCHELLES.
Jean-Marc DAMAIS est remplacé par Gisèle GAUDET.
Céline REVOL est remplacée par Bernard TRILLAT.

Pouvoirs (6) : Valérie ARGOUD donne pouvoir à Ludovic LEPRETRE, Patrick BLANDIN donne pouvoir à Marie-Christine FRACHON, Jean-Marc BOUVET donne pouvoir à Michel CLEYET-MERLE, Delphine HARTMANN donne pouvoir à Luc BLANCHET, Roger MARCEL donne pouvoir à Noëlle MOREL, Michel REYNAUD donne pouvoir à Cédric MILANI.

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

Délibération n°2022-119

OBJET : Développement territorial - *Habitat* – PLH 2021-2027 : Dispositif d'aides à la production de logements locatifs aidés dans du bâti privé ancien : opération d'acquisition-amélioration, démolition-reconstruction

Vu la délibération n°678-2018-296 du 6 décembre 2018 relative au dispositif d'aides à la construction et à la réhabilitation de logements locatifs aidés

Vu la délibération n°1523-2021-204 du conseil communautaire du 23 septembre 2021 relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2021-2027,

Vu la délibération n°2022-121 relative au dispositif d'aides à la production de logements locatifs aidés neufs,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme-Habitat du 5 avril 2022,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 28 avril 2022,

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 qu'un dispositif d'aides à la construction et à la réhabilitation de logements locatifs aidés existe sur le territoire des Vals du Dauphiné depuis 2018. Ce dispositif concerne les opérations de construction de nouveaux logements sociaux ou de réhabilitation du patrimoine social existant.

Par ailleurs, le travail engagé lors de l'élaboration du PLH 2021-2027 a permis d'identifier les enjeux prioritaires pour la politique du logement des Vals du Dauphiné ; plus précisément pour ceux concernant le développement des logements :

- La valorisation du bâti ancien, et la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
- La continuité des parcours résidentiels pour les habitants du territoire (décohabitation des jeunes, perte de mobilité, vieillissement démographique...) et l'accueil des nouveaux arrivants (mobilité professionnelle...)
- Le maintien ou le développement d'une offre adaptée aux besoins des habitants et à leurs évolutions : logements de petites typologies, abordables, adaptés, à proximité des services et commerces, en location.

Suite à l'adoption du PLH 2021-2027 de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné, un programme de 21 actions sera progressivement mis en œuvre et permettra d'outiller la politique de l'habitat du territoire.

L'action 2 du PLH 2021-2027 propose de créer une aide financière pour développer une offre de logements locatifs aidés dans des bâtiments anciens aujourd'hui dégradés ou vacants.

La fiche action 2 telle qu'adoptée est jointe en annexe pour information sur le contexte d'élaboration de cette délibération.

FICHE ACTION 2 : Aide à la production de logements locatifs publics dans du bâti privé ancien dans les centres-villes et centres-bourgs

CONTEXTE, RAPPEL DES CONSTATS

Les principaux centres-bourgs et centres-villes anciens sont particulièrement concernés par la vacance des logements et concentrent les problématiques de dégradation de l'habitat, occupé ou non.

Pourtant, ces centres-bourgs et centres-villes anciens constituent les principaux pôles de services et équipement du territoire, ils participent au dynamisme global des Vals du Dauphiné. Le logement participe, par son état et son attractivité, à cette vitalité. C'est également dans ces cœurs de ville que se localisent prioritairement les besoins en logement pour les populations peu mobiles.

Plusieurs leviers peuvent concourir à la production de logements de qualité dans les bâtiments anciens, dont le logement locatif social. Néanmoins, il reste nettement plus coûteux pour les bailleurs d'intervenir sur du bâti ancien dégradé que sur du foncier à bâtir.

OBJECTIFS VISES

Concourir à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes et à la production d'une offre locative sociale adaptée aux besoins en favorisant les opérations de logement social dans le tissu ancien dégradé ou vacant.

Subvention de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné limitée à 20 logements par opérations :

- Acquisition-amélioration : **10 000€ par logement aidé créé** ; montant minimal de travaux : 20 000€ par logement en moyenne dans l'opération
- Démolition-reconstruction : **50% du coût des travaux dans la limite de 4000€ par logement créé.**

L'aide communautaire sera versée en totalité en une seule fois après achèvement des travaux et acquisition par le bénéficiaire.

L'aide aux opérations de démolition-reconstruction est cumulable avec l'aide financière attribuée aux opérations de construction neuves de logements sociaux (Délibération n°2022-121 du 5 mai 2022)
Une opération d'acquisition-amélioration qui ne peut pas prétendre à la présente aide du fait d'un montant de travaux inférieur à 20 000€ par logement peut bénéficier de l'aide financière attribuée aux opérations de construction neuve de logements sociaux (Délibération n°2022-121 du 5 mai 2022)

Critères d'éligibilité :

- Production de logements n'excédant pas les niveaux de loyers applicables aux logements PLUS (Prêt locatif à Usage Social)
- Avis favorable des services de l'Etat (Agrément obtenu)
- Opération située en centres-villes ou centres-bourgs, à proximité des commerces et services (Cf. les périmètres précisés dans les fiches communales annexées au PLH).

En dehors de ces critères, ces aides financières pourront être attribuées à des opérations exemplaires (performance énergétique, utilisation de matériaux biosourcés, techniques mises en œuvre...) ou présentant un intérêt particulier pour la commune ou les habitants (petites typologies, accessibilité...) et réunissant les conditions de mobilisation ci-dessous.

Ces aides sont ouvertes aux biens déjà propriétés des communes pour créer une offre de logements à loyers abordables et plafonnés.

Pour rappel, le PLH 2021-2027 des Vals du Dauphiné préconise

- Au moins 30% de T2 dans les villes centres, communes périurbaines et villes relais et 30% dans les bourgs relais.
- 40% de PLAI dans les villes-centres, communes périurbaines et villes-relais et 30% dans les bourgs-relais.
- 20 à 30% de logements adaptés à la perte de mobilité dans les opérations situées à moins de 300 mètres des commerces et services et des opérations favorisant l'accessibilité (plain-pied ou ascenseurs).

Conditions de mobilisation pour toutes les demandes de subventions

- En amont de la demande de subvention, les bailleurs auront présenté l'opération à la commune, la Communauté de communes et les services de l'Etat.
- Les demandes de subvention doivent parvenir à la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné avant le démarrage de l'opération.
- La décision d'engagement financier communautaire interviendra après analyse technique des dossiers de demande de financements. Les pièces à joindre au dossier sont listées dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- Chaque opération sera présentée en commission et fera l'objet d'une délibération du Conseil communautaire des Vals du Dauphiné.

Facteurs de réussite

Les communes du territoire sont invitées à rechercher les bâtiments de leur territoire qui pourraient bénéficier des aides de la présente délibération.

La Communauté de communes Les Vals du Dauphiné pourra accompagner les communes qui le souhaitent à la définition du projet et à la mise en relation avec des opérateurs.

Un courrier sera envoyé aux bailleurs sociaux du territoires et aux acteurs susceptibles d'être intéressés par cette démarche.

Le PLH 2021-2027, pour l'action 2, prévoit **une enveloppe budgétaire de 620 000€** répartie comme suit :

- 500 000€ pour les opérations d'acquisition-amélioration ; correspondant à un objectif de 50 logements à hauteur de 10 000€ par logement.
- 120 000€ pour les opérations de démolition-reconstruction ; correspondant à un objectif de 30 logements créés à hauteur de 4000€ par logement en moyenne.

Le PLH 2021-2027 fera l'objet d'une évaluation annuelle et triennale. A l'occasion de ces bilans, la réussite des actions engagées et l'atteinte de leurs objectifs seront mesurées. Ainsi, des modifications de la présente action pourront être préconisées pour s'adapter aux évolutions sociales, économiques et démographiques du territoire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à la MAJORITE ABSOLUE (52 pour, 0 opposition, 0 abstention),

APPROUVE le dispositif d'aide à la production de logements locatifs aidés dans du bâti privé ancien : opérations d'acquisition-amélioration et de démolition-reconstruction selon les conditions, modalités d'octroi et de versement indiquées dans la présente délibération.

DIT que les crédits sont prévus au compte 20421.

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 de justice administrative, 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 à la date de la publication et/ou notification.

Acte rendu exécutoire par :
- télétransmission en Préfecture/
réception en Sous-préfecture
le 19/05/2022
- publication et/ou notification
le 19/05/2022

Pour copie conforme,

La Présidente,



Magali GUILLOT

2. Aide à la production de logements locatifs publics dans du bâti privé ancien dans les centres-villes et centres-bourgs

Nature de l'action	Territorialisation	Bénéficiaire/porteur de projet
Aide financière	Centres-bourgs et centres-villes	Bailleurs sociaux, associations agréées pour le logement social, communes
Contexte, rappel des constats	<p>Les principaux centres-bourgs et centres-villes anciens sont particulièrement concernés par la vacance des logements et concentrent les problématiques de dégradation de l'habitat, occupé ou non.</p> <p>Pourtant, ces centres-bourgs et centres-villes anciens constituent les principaux pôles de services et équipement du territoire, ils participent au dynamisme global des Vals du Dauphiné. Le logement participe, par son état et son attractivité, à cette vitalité. C'est également dans ces cœurs de ville que se localisent prioritairement les besoins en logement pour les populations peu mobiles.</p> <p>Plusieurs leviers peuvent concourir à la production de logements de qualité dans les bâtiments anciens, dont le logement locatif social. Néanmoins, il reste nettement plus coûteux pour les bailleurs d'intervenir sur du bâti ancien dégradé que sur du foncier à bâtir.</p>	
Objectifs visés	Concourir à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes et à la production d'une offre locative sociale adaptée aux besoins en favorisant les opérations de logement social dans le tissu ancien dégradé ou vacant	
Descriptif de l'action	<p><u>Subvention de la CC Les Vals du Dauphiné pour la production de locatifs sociaux publics ou associatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De 10 000 € par logement pour la production de logements en acquisition-amélioration, pour un montant minimal de travaux de rénovation de 20 000 € par logement en moyenne dans l'opération - De 50 % du coût des travaux de démolition en cas de démolition reconstruction, dans la limite de 4 000 € par logement créé - Dans la limite de 200 000 € par opération (soit 20 logements aidés au plus par opération) <p>La Communauté de communes garantit <u>l'emprunt des bailleurs sociaux</u> à hauteur de 60%, si la commune garantit 40% de cet emprunt.</p> <p>L'opérateur doit être signataire de la charte des bonnes pratiques du logement social. L'opération doit être située en centre-ville ou centre-bourg à proximité des services et commerces (cf. cartes communales indiquant ces périmètres).</p> <p>L'objectif visé est de 80 logements, soit environ 20 % de la production de logements locatifs sociaux.</p>	
Partenariat technique ou financier	<p>Communes pour la définition du projet de logement social et l'articulation avec les autres opérations éventuellement prévues en périphérie.</p> <p>DDT : programmation, aides directes ou indirectes</p> <p>Conseil Départemental 38 - l'aide communautaire est cumulable avec les aides départementales en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'acquisition-amélioration (3 000 € par logement dans la limite de 10 % des travaux) - Des logements très sociaux portés par des maîtrises d'ouvrage d'insertion (10 000 € par logement sur des opérations diffuses de 1 à 2 logements) <p>EPORA : portage du foncier, participation au déficit foncier de l'opération à hauteur de 20 à 50 % du déficit</p>	
Budget communautaire	620 000 € (dont 500 000 € en acquisition-amélioration soit 50 logements à hauteur de 10 000 € par logement + 120 000 € en démolition-reconstruction soit 30 logements à hauteur de 4 000 € par logement en moyenne).	
Calendrier de réalisation	Dès adoption du PLH et pour toute sa durée	
Conditions de réussite	Étude des projets communaux en amont et réflexion sur l'opérateur, le mode opératoire, la programmation les plus propices à la concrétisation du projet	
Indicateurs de suivi et évaluation	Nombre de logements locatifs sociaux produits dans les périmètres ciblés	

OPERATION - COMMUNE

BAILLEUR

Liste des pièces à fournir pour une demande de subventions

- Courrier de demande de subventions (+ copie par mail à contact@valsdudauphine.fr)
- Plan de financement de l'opération détaillant les dépenses et recettes de l'opération (dont les fonds propres, les prêts et subventions mobilisés)
- Copie de la décision de financement de l'Etat
- Justificatif de la disponibilité du terrain (compromis de vente, bail emphytéotique ou à construction)
- Plan masse et plans des logements aidés
- Visuels de l'opération ou illustrations des intentions
- Localisation de l'opération (référence cadastrale et adresse postale)
- Forme d'Habitat : collectif, intermédiaire, individual

Nature de l'opération :

- Construction neuve VEFA
- Acquisition-amélioration Réhabilitation
- Démolition-reconstruction

Travaux envisagés :

- Pour les travaux de réhabilitation : Nature des travaux réalisés (aménagement, énergie, accessibilité, sécurité, confort des logements, espaces extérieurs...)
- Energie (pour les opérations de réhabilitation : avant et après travaux) : mode de chauffage, niveau de performance énergétique, utilisation ou non des énergies renouvelables ou procédés de construction innovants, intention éventuelle de mettre en place un suivi des consommations réelles, animations prévues en direction des locataires pour s'approprier les nouveaux équipements éventuels

Offre (pour les opérations de réhabilitation : avant et après travaux) :

- Nombre et surface des logements par :
 - typologie
 - nature de financement
- Nombre de logements éligibles à la subvention de la collectivité

Loyers (pour les opérations de réhabilitation : avant et après travaux) : Loyers prévisionnels par typologie et nature de financement (HC et TTC)

Accessibilité (pour les opérations de réhabilitation : avant et après travaux) :

- Présence ou non d'un ascenseur (Pour les groupes d'au moins 30 logements, l'opportunité d'installer un ascenseur sera étudiée par le bailleur : surcoût en termes d'investissement et de charges au regard de l'intérêt pour les occupants (hauteur, nombre de logements potentiellement desservis, diversification potentielle de l'occupation...). Cet élément sera joint au dossier demande de financement)
- Nombre et descriptif (étage, typologie, financement) des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, aux seniors, adaptables

- Eléments liés à la concertation des locataires en cas d'opération en milieu occupé

- Le calendrier de réalisation de l'opération (ordre de service, durée des travaux et livraison).

Liste des pièces à fournir pour le versement de la subvention

- Pour les constructions neuves (hors VEFA) et les opérations de réhabilitations :
 - 30% de la subvention est versée au démarrage des travaux sous réserve de la **transmission de l'OS de démarrage des travaux.**
 - 70% de la subvention est versée après l'achèvement de l'opération sous réserve de la **transmission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.**

- Pour les opérations d'acquisitions-améliorations, démolitions-reconstructions et les Ventes en l'Etat de Futur Achèvement : la totalité de la subvention est versée après l'achèvement des travaux sous réserve de la **transmission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.**

Liste des pièces à fournir après accord de subvention

- En cas de modification des statuts : la nouvelle version des statuts.
- Suite aux travaux effectués, les éléments suivants pourront être demandés:
Diagnostic énergétique après travaux, montant des loyers + charges