

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°2022-120**

**OBJET** : Développement territorial - *Habitat* – PLH 2021-2027 : Dispositif d'aides à la réhabilitation de logements locatifs aidés

Vu la délibération n°678-2018-296 du 6 décembre 2018 relatif 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°2022-119 relative au dispositif d'aides à la production de logements locatifs aidés dans du bâti privé ancien : opération d'acquisition-amélioration, démolition-reconstruction,

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. Ce dispositif avait été élaboré de manière transitoire en attendant l'adoption du PLH.

En effet, 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 l'amélioration des logements locatifs aidés existants :

- La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs,
- L'amélioration du parc de logements existants, maintenir le parc social attractif, accompagner sa réhabilitation,
- 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 d'une offre adaptée aux besoins des habitants et à leurs évolutions : logements de petites typologies, abordables, adaptés, à proximité des services et commerces.

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 7 du PLH 2021-2027 propose d'actualiser l'aide financière attribuée pour la réhabilitation du parc locatif social.**

La fiche action 7 telle qu'adoptée est jointe en annexe pour information sur le contexte d'élaboration de cette délibération.

## **FICHE ACTION 7 : Soutien à la réhabilitation des logements locatifs sociaux prioritairement en centre-ville**

### **Contexte, rappel des constats**

Des besoins d'intervention d'ensemble sont identifiés pour des groupes de logements sociaux cumulant des difficultés de vie sociale. La communauté de commune souhaite prioriser la rénovation de certains groupes dans une optique de revalorisation plus globale des quartiers et de maintien d'une offre de qualité et à faible loyer, répondant à des besoins à l'échelle communautaire. Trois groupes de logements sont prioritaires :

- à la Tour du Pin : les Dauphins, Pré-Cateland (240 logements au total)
- à Pont de Beauvoisin : le Magnin (60 logements)

Des besoins plus ponctuels sont relevés dans d'autres communes.

Certains de ces logements disposent de loyers très peu élevés mais les charges qui y sont associées peuvent mettre en difficulté les locataires. Ils souffrent de vacance, de difficultés de gestion et d'un manque d'attractivité.

### **Objectifs visés**

Accompagner les villes-centres et le bailleur historique du territoire dans la requalification d'une offre sociale à faible loyer

**Subvention de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné : 2000€ par logement pour un montant minimal de travaux de 20 000€ par logement réhabilité n'excédant pas les niveaux de loyer applicables aux logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).**

Pour les groupes d'au moins 30 logements, l'opportunité d'installer un ascenseur devra être 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.

### **Conditions de mobilisation pour toutes les demandes de subventions**

- 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.

### **Modalités de versement de l'aide communautaire**

Le versement de l'aide communautaire se décomposera de la façon suivante

- Un acompte de 30% du montant de la subvention notifiée sera versé après le démarrage effectif des travaux **sous réserve de la transmission d'un ordre de service**
- Le solde de la subvention, soit 70% du montant de la subvention, sera versé après achèvement des travaux **sous réserve de la transmission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.**

Le PLH 2021-2027, pour l'action 7, prévoyait une enveloppe budgétaire de 600 000€.

Toutefois, deux opérations identifiées comme prioritaires par le PLH ont déjà bénéficié d'une décision de financement de leurs travaux par le Conseil communautaire du 4 novembre 2021 (Pré Cateland et

les Dauphins – Alpes Isère Habitat – La Tour du Pin) : 210 logements réhabilités au total, 1000€ par logements soit 210 000€ d'aide attribué (application du dispositif transitoire en vigueur à date de la demande de financement)

L'aide à la réhabilitation de ces grandes résidences était prévu au budget du PLH, le montant de la subvention attribuée est donc déduit de l'enveloppe budgétaire ci-dessus :

**Ainsi, l'enveloppe budgétaire disponible à date de la présente délibération s'élève à 390 000€ pour les 6 ans du PLH ce qui correspond à un objectif de 195 logements réhabilités.**

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),

**ANNULE ET REMPLACE**, à partir de sa publication, la délibération n°678-2018-296 du 6 décembre 2018 étendant le dispositif transitoire d'aides à la construction et à la réhabilitation de logements locatifs aidés.

**APPROUVE** le dispositif d'aides à la réhabilitation de logements locatifs aidés 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](http://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

## 7. Soutien à la réhabilitation des logements locatifs sociaux prioritairement en centre-ville

| Nature de l'action                 | Territorialisation   | Bénéficiaire/porteur de projet |
|------------------------------------|--|--------------------------------|
| Aide financière                    | Centres-villes   | Bailleurs HLM                  |
| Contexte, rappel des constats      | <p>Des besoins d'intervention d'ensemble sont identifiés pour des groupes de logements sociaux cumulant des difficultés de vie sociale. La communauté de commune souhaite prioriser la rénovation de certains groupes dans une optique de revalorisation plus globale des quartiers et de maintien d'une offre de qualité et à faible loyer, répondant à des besoins à l'échelle communautaire. Trois groupes de logements sont prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la Tour du Pin : les Dauphins, Pré-Cateland (240 logements au total)</li> <li>- à Pont de Beauvoisin : le Magnin (60 logements)</li> </ul> <p>Des besoins plus ponctuels sont relevés dans d'autres communes.</p> <p>Certains de ces logements disposent de loyers très peu élevés mais les charges qui y sont associées peuvent mettre en difficulté les locataires. Ils souffrent de vacance, de difficultés de gestion et d'un manque d'attractivité.</p>   |                                |
| Objectifs visés                    | Accompagner les villes-centres et le bailleur historique du territoire dans la requalification d'une offre sociale à faible loyer  |                                |
| Descriptif de l'action             | <p>Conventionnement préalable avec le bailleur social et les communes concernées pour prévoir les modalités de réhabilitation des logements ciblés (calendrier, loyers des logements réhabilités, etc.).</p> <p>Action priorisée sur les résidences considérées comme stratégiques car en centre-ville. Compte tenu du calendrier de réhabilitation du bailleur concerné, le solde budgétaire disponible pour d'autres résidences est évalué à 120 000 €.</p> <p><u>Subvention aux travaux de réhabilitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un montant de 2 000 € par logement,</li> <li>- pour un montant de travaux minimal de 20 000 € par logement en cas de réhabilitation</li> </ul> <p>Pour les groupes d'au moins 30 logements, l'opportunité d'installer un ascenseur devra être 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...).</p> <p>La Communauté de communes garantit également l'emprunt du bailleur social à hauteur de 60%, si la commune garantit 40% de cet emprunt.</p> |                                |
| Partenariat technique ou financier | <p>Bailleurs sociaux et communes concernées</p> <p>DDT : programmation, aides directes ou indirectes</p> <p>Conseil Départemental 38 - l'aide communautaire est cumulable avec l'aide départementale à destination des bailleurs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% du prix TTC de l'opération dans la limite de 3 000 € par logement</li> <li>- priorité aux immeubles repérés comme « en crise » / immeubles présentant des problématiques sociales / maîtrise de la quittance après rénovation / rénovations globales (20 000 € par logement) / amélioration de la performance énergétique</li> </ul>   |                                |
| Budget communautaire               | <p>Enveloppe maximale de 600 000 € pour 6 ans</p> <p>Dont 480 000 € réservés sur les groupes prioritaires</p>  |                                |
| Calendrier de réalisation          | Dès adoption du PLH  |                                |
| Conditions de réussite             | Mobilisation des communes et du bailleur concerné  |                                |
| Indicateurs de suivi et évaluation | <p>Nombre de résidences jugées prioritaires ayant effectivement bénéficié de travaux d'amélioration.</p> <p>Regain d'attractivité vis-à-vis des demandeurs des quartiers/groupes de logements concernés.</p> <p>Amélioration de la qualité énergétique des logements sociaux réhabilités.</p>  |                                |

## 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](mailto: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, individuel

#### 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