

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

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 FÉVRIER 2024

Le quinze février deux mille vingt-quatre, à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire se réunit en les locaux de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné - 22 rue de l'Hôtel de Ville à La Tour du Pin, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Bernard BADIN, Président.

Date de la convocation : 08 février 2024

Présents (44) : Catherine ANGELIN, Bernard BADIN, Christelle BAS, Joëlle BATTIER, Patrick BELMONT, Patrick BLANDIN, Jean-Paul BONNETAIN, Gilles BOURDIER, Jean-Marc BOUVET (à son arrivée à 18h47), Christophe BROCHARD, Michel CLEYET-MERLE, Edmond DECOUX, Jean-François DELDICQUE, Claire DURAND, Maxime DURAND, Vincent DURAND, Bernard EVRARD, Jacques GARNIER, Benjamin GASTALDELLO, Gisèle GAUDET, Max GAUTHIER, Philippe GUERIN, Jacqueline GUICHARD, André GUICHERD, Delphine HARTMANN, Chantal HUGUET, Philippe LATOUR, Frédéric LELONG (à son arrivée à 18h55), Ludovic LEPRETRE, Joëlle MAGAUD, Corinne MAGNIN, Roger MARCEL, Laurent MICHEL, Cédric MILANI, Noëlle MOREL, Jean-Paul PAGET, Jean-François PILLAUD-TIRARD, Jean-Louis REYNAUD, Michel REYNAUD, Michel SERRANO, Nicolas SOLIER, Géraldine STIVAL (à son arrivée à 18h54), Thérèse TISSERAND, Daniel VITTE.

Excusé (0) : /

Jean-Marc DAMAIS est remplacé par Gisèle GAUDET.

Absents (6) : Elham AOUN, Valérie ARGOUD, François BOUCLY, Dominique CHAIX, Jean-Michel FERRUIT, Véronique SEYCHELLES.

Pouvoirs (10) : Luc BLANCHET donne pouvoir à Delphine HARTMANN, Bisma CARON donne pouvoir à Benjamin GASTALDELLO, Alain COURBOU donne pouvoir à Patrick BLANDIN, Isabelle FOURNIER donne pouvoir à Maxime DURAND, Marie-Christine FRACHON donne pouvoir à Laurent MICHEL, Estela GARCIA donne pouvoir à Vincent DURAND, Magali GUILLOT donne pouvoir à André GUICHERD, Fabien RAJON donne pouvoir à Claire DURAND, Céline REVOL donne pouvoir à Christelle BAS, José RODRIGUES donne pouvoir à Géraldine STIVAL (à son arrivée à 18h54).

Le Conseil, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigne comme secrétaire de séance, Thérèse TISSERAND.

Délibération n°2024-14

OBJET : Développement territorial - Habitat - Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 : Évolution du dispositif d'aides à la réhabilitation de logements locatifs aidés

Vu l'article L5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Dite Loi Climat et Résilience) et notamment l'article 41 portant interdiction de mise en location des logements avec une forte consommation d'énergie,
Vu la délibération n°678-2018-296 du Conseil communautaire 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 du Conseil communautaire du 05 mai 2022 relative au 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°2022-120 du Conseil communautaire du 05 mai 2022 relative au dispositif d'aides à la réhabilitation de logements locatifs aidés,
Vu la délibération n°2022-121 du Conseil communautaire du 05 mai 2022 relative au dispositif d'aides à la production de logements locatifs aidés neufs,
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme et Habitat du 30 janvier 2024,
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire,

Monsieur Vincent DURAND, Vice-président en charge de l'habitat, du Conseil de Développement et des services à la population, rappelle qu'un dispositif d'aides à la production 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 d'amélioration du parc social existant.

Le travail engagé lors de l'élaboration du PLH 2021-2027 a identifié 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, le maintien du parc social attractif, l'accompagnement de 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.

Depuis l'adoption du PLH, le programme d'actions est progressivement mis en œuvre et permet d'outiller la politique de l'habitat du territoire.

La délibération n°2022-120 en date du 5 mai 2022 concerne la mise en œuvre opérationnelle de la fiche-action 7 du PLH et encadre le dispositif d'aides financières attribuées pour la réhabilitation du parc locatif social. Elle précise les conditions et critères d'attributions de cette aide financière : 2 000€ par logement pour un montant minimal de travaux de 20 000€ par logement réhabilité n'excédant pas les plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Ajustement des budgets consacrés aux aides financières aux logements sociaux

Depuis l'adoption des délibérations à destination du parc locatif social, plusieurs opérations d'amélioration et de production neuve ont bénéficié du financement de la Communauté de communes. Or, l'évaluation de ces dispositifs montre toutefois de nettes différences par rapport aux objectifs inscrits initialement dans le PLH et différenciés selon les opérations de construction neuve ou réhabilitation :

- La production de logements neufs est bien en deçà des objectifs prévus initialement dans le PLH - Action N°10 du PLH
Dans le PLH : 400 logements locatifs sociaux étaient à produire (budget prévisionnel : 900 000 €), soit en moyenne par an 67 logements locatifs sociaux (budget : 150 000 €).
→ Or, depuis l'adoption du PLH, les VDD ont réellement participé financièrement à la construction de 62 logements locatifs sociaux pour un montant total de 186 000€.
- D'un autre côté, la réhabilitation du parc de logements sociaux est beaucoup plus active que prévue initialement dans le PLH - Action n°7 du PLH
Dans le PLH 2021-2027 : 300 logements locatifs sociaux étaient à réhabiliter (budget prévisionnel : 600 000 €), soit en moyenne par an 50 logements locatifs sociaux (budget : 100 000 €).
→ Depuis l'adoption du PLH, les VDD ont réellement participé financièrement à la réhabilitation de 430 logements pour un montant total de 520 000€.

Ainsi, une partie du budget PLH initialement fléchée vers les opérations de construction de logements sociaux peut être orientée vers les programmes de réhabilitation. Dans un premier temps, cette délibération propose de basculer 300 000€ affectés au budget production de logements neufs au budget réhabilitation du parc de logement sociaux.

Les budgets disponibles seraient donc les suivants :

- production de logements neufs : 414 000€, permettant de financer 138 nouveaux logements sociaux répondant aux conditions d'attribution des aides.
- réhabilitation de logements sociaux existants : 380 000€ correspondant aux financements de réhabilitation de 190 logements répondant aux conditions d'attribution des aides de base.

Les budgets ainsi établis seront révisés en fonction de l'évolution du nombre d'opérations engagées par les bailleurs sociaux (constructions neuves et réhabilitations).

Mise en cohérence avec le cadre réglementaire national

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 interdit progressivement la mise en location des logements les plus énergivores. Cette interdiction concerne également le parc de logements sociaux. Sur le territoire des VDD, une étude du Conseil départemental de l'Isère estime le nombre de logements sociaux à réhabiliter ainsi :

- 88 logements avec un DPE G (interdiction de mise en location au 1^{er} janvier 2025),
- 286 logements avec un DPE F (interdiction de mise en location au 1^{er} janvier 2028),
- 368 logements avec un DPE E (interdiction de mise en location au 1^{er} janvier 2034).

Subvention de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné

Aussi, au vu de ces constats et conformément à la possibilité de faire évoluer les actions du PLH en fonction de l'atteinte des objectifs et des évolutions socio-démographiques, économiques et réglementaires, il est proposé de compléter le règlement des aides à la réhabilitation de logements sociaux comme suit :

1. Aide financière de 2 000€ par logement respectant les conditions suivantes :
 - Montant minimal de travaux de 20 000€ par logement réhabilité,
 - Niveaux de loyers inférieurs aux plafonds PLUS,
 - DPE avant travaux : F ou G. Cette disposition est également valable pour les résidences ayant différents DPE, y compris une partie de logements DPE E,
 - DPE après travaux : au minimum D.
2. Un bonus de 1 000€ par logement est octroyé aux logements réhabilités atteignant un DPE C après travaux.

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 de 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 intervient 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 est présentée en commission et fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire des Vals du Dauphiné. La délibération précise le montant de la subvention de base assorti de l'éventuel bonus pour atteinte du DPE C après sortie.

Modalités de versement de l'aide communautaire

Le versement de l'aide communautaire se décompose de la façon suivante :

1. Subvention de base :

- un acompte de 30 % du montant de la subvention est versé après le démarrage effectif des travaux sous réserve de la transmission d'un ordre de service,
- le solde, soit 70 % du montant de la subvention, est versé après achèvement des travaux sous réserve de la transmission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et sur présentation d'une pièce justifiant l'atteinte du DPE D.

2. Bonus :

- la subvention bonus est versée en intégralité après l'achèvement des travaux sur présentation d'un justificatif de l'atteinte du DPE C pour l'ensemble des logements concernés.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à la MAJORITE ABSOLUE (54 pour, 0 opposition, 0 abstention),

ABROGE la délibération n°2022-120 du Conseil communautaire du 05 mai 2022.

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.

AUTORISE le Président, 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 26/02/2024
- publication et/ou notification
le 26/02/2024

Pour copie conforme.

Le Président,


Bernard BADIN

Le secrétaire de séance


Thérèse TISSERAND

