

SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS

EXTRAIT N°008-2024 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le **12 février 2024** suivant la convocation adressée le **02 février 2024**, les conseillers communautaires de Bièvre Isère Communauté se sont réunis en séance publique à l'Hôtel communautaire, sous la présidence de M. Joël GULLON.

73 conseillers en exercice : 60 présents
 7 pouvoirs
 6 absents/excusés

Le Conseil réuni au nombre prescrit par l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigne Alain MEUNIER comme secrétaire de séance.

Codification ACTES : 8.5.

Habitat : Approbation du bilan triennal du Programme Local de l'Habitat (PLH).

EXPOSE

Bièvre Isère Communauté a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 le 1^{er} octobre 2019.

Pour rappel, ce PLH s'articule autour :

- D'un diagnostic, élaboré en 2016-2017,
- D'un document d'orientations stratégiques,
- Du programme d'actions, élaboré en 2017-2018.

Plus précisément, 18 actions ont été prévues dans le PLH, réparties au sein de 3 orientations stratégiques :

- Planifier et organiser la production de logements
- Valoriser le bâti ancien et les centres bourgs
- Accompagner les ménages en difficulté vis-à-vis de leurs conditions d'habitat

L'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit la réalisation obligatoire d'un bilan triennal de la mise en œuvre des actions du PLH. Ce bilan doit être soumis à l'avis du Préfet de l'Isère, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Le bilan triennal complet est annexé à la présente délibération. L'avis du Préfet sur ce projet de bilan en date du 28 juillet 2023 est rapporté ci-après dans la délibération.

Les principaux éléments de bilan pour la période 2019-2022 :

Concernant la production de logements :

- La dynamique de production de logements neufs sur le territoire de Bièvre Isère s'est intensifiée depuis 2019, après une période 2015-2018 de fort ralentissement de la construction.
- Néanmoins, le volume de construction de logements neufs reste inférieur aux objectifs et capacités théoriques prévus dans le PLH et le PLUi (environ 230 logements neufs produits par an, contre 370 prévus au PLH)
- Une prédominance de la maison individuelle, même si la part de logements collectifs ou groupés est supérieure aux objectifs que le SCOT avait fixés pour le territoire
- Un développement essentiellement réalisé sur les pôles secondaires et urbains, mais des projets importants à venir sur les principaux pôles (La Côte St-André, St-Etienne de St-Geoirs, St-Jean de Bournay, Roybon ...)

- La mise en place d'outils, dans le cadre du PLUi, pour la production de logements et de favoriser la densification (secteurs de densité minimale...)
- Les aides financières de Bièvre Isère pour la production

Concernant la production de logements locatifs sociaux :

- Peu de livraisons de logements sociaux entre 2020 et 2022 (57 logements neufs à Champier et St-Siméon de Bressieux)
- Mais une dynamique de projets neufs plus soutenue à partir de 2022 (84 logements programmés), ce qui permettrait d'atteindre l'objectif fixé par le PLH de 40 logements sociaux neufs en moyenne chaque année
- Une production de logements sociaux essentiellement centrée sur les pôles de « rang intermédiaire », au sein des OAP, et donc assez peu sur les bourgs principaux sous contrainte (trame inconstructibilité, priorisation à la rénovation de centres-bourgs et logements existants, réhabilitation de sites en friche...)
Néanmoins, des projets importants à venir sur les principaux pôles (La Côte St-André, St-Etienne de St-Geoirs, St-Jean de Bournay, Roybon ...)
- Une forte dynamique de projets de logements sociaux dédiés aux Séniors
- Les aides financières de Bièvre Isère pour la production de logements sociaux neufs ont par conséquent été peu mobilisées jusqu'à présent, puisque ciblées sur des opérations plus complexes en démolition-reconstruction. Seule une opération de ce type a pu être soutenue sur la commune de Brézins en 2022.

Concernant la réhabilitation du parc de logements publics (sociaux et communaux) :

- Le PLH avait identifié environ 200 logements sociaux à rénover en 6 ans. 134 logements auront été rénovés sur cette première partie de PLH, soit un taux de réalisation de 67 %.
Néanmoins, il apparaît que près de 90 logements classés F ou G devraient encore faire l'objet de rénovation notamment énergétique afin répondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience.
Le PLH prévoyait d'accompagner financièrement la réhabilitation de 100 logements en 6 ans. Entre 2020 et 2022, 64 logements réhabilités ont fait l'objet d'une subvention et/ou d'une garantie d'emprunts de Bièvre Isère Communauté, garantissant ainsi un gain énergétique de 35% et un passage à l'étiquette D.
- La dynamique de rénovation des logements communaux est moins forte entre 2019 et 2022, alors même que les communes, en tant que bailleurs, sont aussi concernées par les nouvelles réglementations issues de la Loi Climat et Résilience en terme de performance énergétique. Cette première partie de PLH a surtout été consacrée à la sensibilisation et à l'accompagnement technique des communes préalablement à la réalisation de travaux. Dans ce cadre, 19 études et accompagnements ont été réalisés. Les années 2024 et 2025 devraient se traduire par des travaux de rénovation portant sur environ 20 logements communaux. L'aide financière apportée par Bièvre Isère aux communes pourra être mobilisée sur cette deuxième partie de PLH.

Concernant la réhabilitation du parc de logements privés :

- Le PLH a prévu plusieurs dispositifs d'accompagnement ou d'aides en direction des propriétaires occupants ou bailleurs pour l'amélioration des logements privés existants
- Les dispositifs de conseil préalable et d'accompagnement ont été mis en place, à travers une convention annuelle avec l'opérateur SOLIHA. Cette convention a permis de développer des actions de sensibilisation (forum autonomie, Salon de la rénovation,...), mais aussi d'apporter des conseils ou des accompagnements individualisés (150 RDV individualisés, 7 propriétaires bailleurs accompagnés dans leur projet de travaux, ...).

- Concernant la mobilisation des aides aux travaux proposées
 - Le dispositif Prime Air Bois a été très sollicité, puisqu'en 6 ans ont été réalisés en seulement 3 ans (300 modes de chauffage au bois renouvelés et financés)
 - Les aides aux propriétaires bailleurs et aux accédants à la propriété ont été peu sollicitées, soit par déficit de connaissance de ces dispositifs, soit en raison de critères d'éligibilité trop restrictifs.

Concernant l'accompagnement des ménages en difficulté :

- Bièvre Isère finance un dispositif de conseil, notamment juridique et financier, à destination des locataires notamment (permanences de l'ADIL, prévention des expulsions...)
- Une forte mobilisation de la Commission Sociale intercommunale (CSI) pour structurer et optimiser la procédure d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires (anonymisation des dossiers, critères de priorisation, lien avec les services de l'Etat et acteurs sociaux, ...)
- Un travail de concertation mené avec les bailleurs sociaux pour orienter la production de logements neufs en fonction des besoins du territoire (petits logements, PLAI, séniors, accessibles PMR...)
- La réflexion concernant le déploiement de l'offre en logements d'urgence sur le territoire dans son ensemble a été engagée, en lien avec les acteurs locaux. Elle a notamment fait émerger le besoin de renforcer l'accompagnement social de ces publics, au-delà de la mise à l'abri.

Sur la base de ce bilan, l'Etat a rendu un avis dans lequel :

- Plusieurs points positifs sont soulignés :
 - *« la qualité du bilan présenté et la volonté politique de répondre aux objectifs de sobriété foncière inscrits dans la loi Climat et Résilience ;*
 - *Le travail progressif de repérage des gisements fonciers et immobiliers en renouvellement urbain et des logements vacants ;*
 - *Les premiers résultats obtenus en matière de requalification du parc public ;*
 - *La mise en œuvre récente d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la commune de La Côte St André, en lien avec le programme Petites Villes de Demain »*
- Des recommandations, qu'il s'agira de suivre d'ici la fin de ce PLH :
 - *« Veiller au rééquilibrage territorial effectif de la production de logements en recentrant sur les pôles principaux du SCOT et améliorer son efficacité foncière en réduisant significativement la part de logements individuels dans la construction neuve ;*
 - *Soutenir la production neuve de logements sociaux dans le bâti ancien des centre-bourgs dans la perspective du ZAN et du renforcement des centralités ;*
 - *Sur le volet foncier, à l'issue du travail en cours d'identification des gisements fonciers :*
 - *prévoir de contractualiser rapidement avec EPORA en vue d'accélérer la mise en œuvre de la stratégie foncière ;*
 - *mettre en place un observatoire local du foncier, en s'appuyant sur l'Observatoire Foncier Départemental (OFPI) ;*
 - *Concrétiser opérationnellement les actions de résorption des îlots anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne prévues par le PLH » ;*
 - *Engager une étude pour évaluer le besoin en logements pour les ménages séniors à l'échelle du territoire afin de définir une stratégie intercommunale à ce sujet ».*

L'élaboration de ce bilan a été l'occasion de mesurer les dynamiques récentes en matière de logement sur le territoire, d'évaluer la mise en œuvre effective des actions de ce PLH et d'engager une réflexion sur les éventuelles évolutions à apporter à la politique intercommunale du logement, afin de répondre aux enjeux du territoire en terme d'habitat.

Par ailleurs, les évolutions règlementaires récentes (notamment la l'ajustement des dispositifs d'aide de l'Etat ou encore le contexte national de production de logements impliquent nécessairement de réinterroger les dispositifs prévus en 2019 dans le PLH.

Aussi, afin de répondre à ces différents constats, il sera proposé d'apporter, pour les 2 dernières années de mise en œuvre de ce PLH (2024-2025), des évolutions aux différents règlements d'attribution des aides de Bièvre Isère, que ces aides soient destinées aux bailleurs sociaux, aux communes ou aux propriétaires du parc privé. Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en question les orientations du PLH et son programme d'actions. Elles viseront notamment à faciliter la production de logements locatifs abordables sur le territoire, à accélérer la rénovation du parc public ou encore à lutter contre la vacance et les logements peu performants d'un point de vue énergétique dans le parc privé.

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 30 janvier 2024,

Vu l'avis favorable de la commission en date du 1^{er} février 2024,

PROPOSITIONS

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'**APPROUVER** le bilan triennal du PLH tel qu'annexé à la présente délibération ;
- de **PRENDRE ACTE** que les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH ne seront pas modifiées, et que seuls les règlements d'attributions des aides de Bièvre Isère feront l'objet d'ajustements dans le cadre d'une délibération spécifique ;
- d'**AUTORISER** le Président ou son représentant à transmettre le bilan triennal pour information à l'Etat et à chacune des communes membres, conformément à l'article R-302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- de **PRECISER** que, conformément à l'article R302-13 du code de la construction et de l'habitation, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de Bièvre Isère Communauté, et le bilan complet tenu à disposition également au siège et dans les mairies du territoire.

DECISION

CES PROPOSITIONS SONT ADOPTEES à L'UNANIMITE

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme.

Joël GULLON,



Président de Bièvre Isère