

**DELIBERATION**  
**DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

22_09_29_0298	<b>APPROBATION DU BILAN TRIENNAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2019-2021</b>	<b>C.C DU 29/09/2022</b>
---------------	--	------------------------------

Le **jeudi 29 septembre 2022**, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué le **jeudi 22 septembre 2022**, s'est tenu au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean PAPADOPULO, Président.

**70 membres du conseil en exercice.**

**Ont participé aux votes :**

**42 Conseillers communautaires présents** : ACCETTOLA Hélène – BACCAM Marguerite – BADIN Pascale – BERGER Alain – BERGER Dominique - BERTOLA-BOUDINAUD Graziella – BETON Christian – BLOND Priscilla – BOCHARD Jean-Jacques – BOUISSET Sandrine - CHAUMONT-PUILLET Anne – CICALA David – DEBES Céline – DI SANTO Laurent – DUSSERT Marie-Thérèse – FAYET Michel – GAGET Christine – GAGET Mathieu – GAUDE Daniel – GIRARD Jean-Pierre – GIRAUD Denis – GUETAT Christian – GUSTO Nadiège - KOPFERSCHMITT Carine – LAVILLE Christophe - LEPRETRE Aurélien – LIGONNET Andrée - LORIOT-CARNIS Maryse - MAILLET Dorian – MARGIER Patrick – MARION Cyril – MARY Alain - PAPADOPULO Jean – PARDAL Jean-Claude – PENOT Danielle – PERRARD Damien – POUDEVIGNE Magaly - ROY Nadine – SADIN Christine – SALMON Jean-Noël – VIAL Guillaume – WAJDA Daniel

**14 Conseillers communautaires absents ayant donné pouvoirs** : ALIAGA Alexandre donne pouvoir à BLOND Priscilla – BACCONNIER Michel donne pouvoir à GAGET Mathieu - BORGHI Roland donne pouvoir à DEBES Céline – BOUCHET Lucas donne pouvoir à BOUISSET Sandrine – DENIS Christophe donne pouvoir à GUETAT Christian – DESFORGES Marie-Laure donne pouvoir à BACCAM Marguerite - DURAND Fabien donne pouvoir à BERGER Dominique – LEGAY-BELLOD Gaël donne pouvoir à ACCETTOLA Hélène – MARTI Patrick donne pouvoir à MARGIER Patrick - NICOLE-WILLIAMS Patrick donne pouvoir à DI SANTO Laurent – RENARD Isabelle donne pouvoir à PERRARD Damien – SIMON Catherine donne pouvoir à PAPADOPULO Jean – SUCHET Noël donne pouvoir à BERGER Alain – VERLAQUE Florence donne pouvoir à KOPFERSCHMITT Carine

**14 Conseillers communautaires absents** : AYDIN Michaël – BELIME Gaëlle – CHRIQUI Vincent - DIAS Olivier – DUMOULIN Céline - DURET Isabelle – JACQUEMOND Nathalie - JURADO Alain – LASSAUSAIE Carole – MICHALLET Damien – NASSISI Ludovic – RABUEL Guy – ROULOT Océane – TISSERAND Olivier

**Secrétaire de séance** : DUSSERT Marie-Thérèse

Acte certifié exécutoire par

- Dépôt en Sous-préfecture le
- Publié le 24/10/2022

Nomenclature

- 5. Institutions et vie politique
- 7. Intercommunalité

**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** la délibération n°18\_09\_25\_331 adoptant le PLH par le conseil communautaire du 25 septembre 2018

Le rapporteur expose :

Par ce bilan triennal, la CAPI souhaite rendre compte et partager auprès de l'ensemble des communes, partenaires, acteurs et habitants de l'avancement et des résultats de sa politique en faveur de l'habitat. Le PLH 2 a été adopté le 25 septembre 2018, et 5 orientations ont été définies :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Quelques éléments de contexte :

Sur le territoire, il a été constaté une production de logements en dents de scie. Les logements commencés ont diminué de manière importante en 2020 et 2021. L'impact de la crise sanitaire et aussi les difficultés d'approvisionnement, l'augmentation des coûts de matériaux de construction ont pu peser sur les mises en chantier. En 2021, les logements commencés ne repartent pas à la hausse mais diminuent même légèrement, ce qui n'est pas le cas au niveau départemental et régional.

Il a été également observé une augmentation importante des prix de l'immobilier :

- une hausse importante en 7 ans pour tous les profils : propriétaires occupants en TVA normale ou réduite et investisseurs privés.
- pour les propriétaires occupants en TVA réduite, les prix se sont accrus de 21%, 29% pour les propriétaires occupants en TVA normale. Les investisseurs privés ont connu une hausse de 28%.

Pour chaque orientation du PLH, les principaux éléments du bilan sont présentés ainsi que les propositions d'ajustement pour la seconde période triennale afin d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

- des objectifs de production de logements quasi-atteints

Le PLH 2 fixait un objectif de 684 nouveaux logements produits par an : 469 logements pour les villes centres, 146 pour les communes périurbaines et bourgs-relais et 69 pour les villages.

Cet objectif permet de répondre à une croissance annuelle de la population de 0.95%. Il correspond à un scénario réaliste en cohérence avec les capacités du territoire et le marché immobilier.

De 2019 à 2021, le rythme moyen annuel de production a été de 645 logements mis en chantier, soit 94% de l'objectif atteint dont 480 dans les villes-centres, 107 dans les communes périurbaines et bourgs-relais et 58 dans les villages.

Les villes centres ont atteint l'objectif : le taux de réalisation est à 102% qui s'explique notamment par la production de logements dans le cadre des projets de rénovation urbaine, d'opportunités foncières en renouvellement urbain. Pour les communes périurbaines et bourgs-relais, en revanche, un retard s'est accumulé sur cette première période avec 73% de l'objectif atteint sur la période. Les villages arrivent à 85% de l'objectif affiché.

Néanmoins pour chaque groupe de communes, des projets ont été identifiés sur la seconde période du triennal du PLH.

Même si l'objectif a été globalement atteint quantitativement, les objectifs de production par type de produits ne sont pas nécessairement respectés. En effet, la production de logements libres reste importante sur le territoire ; ce qui permet notamment d'attirer de nouveaux ménages. Pour autant, il s'avère que les ménages plus modestes ont des difficultés pour se loger ; d'autres ne peuvent plus réaliser un parcours résidentiel sur le territoire en raison notamment de l'augmentation des prix de l'immobilier. L'enjeu du prochain triennal est de favoriser une production de logements diversifiée et

adaptée pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages du territoire et de développer également une offre abordable via notamment la production de logements en accession maîtrisée.

- une forme urbaine parfois éloignée des objectifs fixés par le SCoT

Le PLH fixe des objectifs concernant la forme urbaine des logements produits. Ils reprennent les préconisations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Le tableau présente les objectifs fixés par le SCoT et la forme urbaine observée sur la période.

	Communes urbaines		Communes périurbaines		Communes villages	
	Obj SCoT	Moyenne 19-21	Obj SCoT	Moyenne 19-21	Obj SCoT	Moyenne 19-21
Individuel	<15%	8,8%	<15%	11,0%	<50%	5,5%
Groupé ou intermédiaire	35%	10,5%	35%	26,9%	35%	15,2%
Collectif	>50%	80,7%	>50%	62,2%	>15%	79,2%

La diversification des formes urbaines apparaît comme un moyen de proposer un habitat diversifié et qualitatif permettant de répondre à l'ensemble des ménages.

Les villes centres remplissent l'objectif. Une amélioration peut être apportée en produisant de l'habitat groupé ou intermédiaire qui représente actuellement 10% de l'offre sur les 3 dernières années.

Dans les commune périurbaines, bourgs-relais ou villages, l'habitat collectif commence à émerger. Il représente 11% des logements produits dans le groupe de communes périurbaines et bourgs-relais et 5.5% dans les villages. Cette forme doit progressivement gagner du terrain ainsi que l'habitat groupé ou intermédiaire.

- la mise en place progressive d'une stratégie foncière

Orientation identifiée comme prioritaire sur ce PLH 2, cette action répond à plusieurs enjeux : mieux maîtriser la programmation de logements et leur qualité, intervenir en amont des projets afin de contribuer à leur définition et vérifier la cohérence avec les besoins du territoire.

Une démarche expérimentale a été lancée avec l'accompagnement dans un premier temps de l'agence d'urbanisme de Lyon. Deux outils ont été créés : un tableau de bord des opérations et des potentiels fonciers ainsi qu'une cartographie des tènements. Ils permettent à la CAPI d'avoir un observatoire foncier et d'analyser la consommation foncière.

Un travail est également en cours avec les promoteurs et opérateurs sociaux afin de faire évoluer le règlement d'intervention de soutien à la production de logement social afin de notamment de mieux cibler et prioriser les opérations ayant des difficultés à sortir.

- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable

Les besoins d'une offre de logements abordables sur le territoire restent importants. Cette offre vise à maintenir les familles sur le territoire et proposer aux Capisérois un parcours résidentiel vers l'accession à la propriété.

Deux enjeux ont été identifiés dans le cadre de ce PLH 2 :

- d'une part rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
- d'autre part favoriser le développement d'une offre en accession maîtrisée ou abordable.
- une production en-deçà des attentes sur le locatif social et l'accession sociale

Sur la période 2019-2021, 118 logements locatifs sociaux ont été mis en chantier soit 18% des logements commencés sur la période et 19 logements en accession sociale soit 3% de l'offre. Les objectifs du PLH s'établissent à 20% pour les logements locatifs sociaux et 10% pour l'accession sociale. En termes de volume et de part dans l'offre produite, les objectifs ne sont pas atteints.

Un des enjeux importants pour la CAPI consiste au rééquilibrage de l'offre avec une production sur les communes déficitaires et en dehors des quartiers prioritaires politique de la ville.

La majorité de l'offre locative sociale est produite en VEFA : 84% des opérations sont des VEFA. La maîtrise d'ouvrage directe est assez marginale et concerne surtout les opérations d'acquisition-amélioration.

La CAPI a subventionné les opérations de construction neuve à hauteur de 160 000€ / an environ. Pour l'accession sociale, les typologies produites sont surtout des petits logements (T2, T3).

- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant

Le parc de logements de la CAPI est énergivore car essentiellement construit avant 1990. Un tiers du parc est doté d'un chauffage tout électrique. La hausse des prix de l'énergie couplée à un contexte d'inflation généralisée peut induire une précarité énergétique chez les ménages. De plus, pour maintenir l'attractivité du parc, la rénovation apparaît primordiale.

#### - le soutien de la CAPI à la réhabilitation du parc social

Depuis 2019, 915 logements sociaux ont été réhabilités, soit plus de 300 logements par an. Plus de la moitié, 508, ont bénéficié du soutien financier de la CAPI. Ces réhabilitations permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en maintenant une enveloppe loyer et charges fixe pour les locataires.

Les enjeux sont très forts sur cette thématique : avec la loi Climat et résilience, les logements avec une étiquette énergie G ne pourront plus être loués à partir de 2025, pour les logements F l'échéance est fixée à 2028 et à 2034 pour les logements E. Or 48% du parc de la CAPI a une étiquette E F ou G. Ces données nécessitent d'être étudiées au prisme des réhabilitations déjà réalisées.

#### - poursuite du dispositif Ma Réno et du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPEEH)

La CAPI poursuit son intervention sur la rénovation énergétique du parc existant via le dispositif Ma réno, qui s'inscrit dans le cadre du SPEEH.

Sur la période 2019/2021, 55 projets de rénovation de maisons individuelles ont été soutenus par la CAPI. Les modalités d'accompagnement ont évolué pour une baisse du coût final supporté par le ménage.

La CAPI a également lancé une étude pré-opérationnelle sur le parc ancien des copropriétés privées afin d'avoir une meilleure connaissance et d'identifier des problématiques éventuelles. Les rendus sont attendus pour 2022. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) a aussi débuté en 2021 sur la commune de Bourgoin-Jallieu dans le cadre de l'opération « Action Cœur de ville ».

- Mieux répondre aux besoins spécifiques

Sur la CAPI, on observe un phénomène de vieillissement de la population. L'habitat doit prendre en compte cette dynamique : logements adaptés, adaptation de logements dans le parc privé et dans le parc social.

L'offre d'hébergement pour les seniors paraît insuffisante en quantité. De plus, elle n'est pas toujours en phase avec les capacités budgétaires des ménages.

Les jeunes rencontrent également des difficultés pour se loger. La décohabitation devient complexe : la primo-accession est freinée par l'envolée des prix de l'immobilier. Les jeunes se tournent vers le parc social : un demandeur de logement social sur 4 a moins de 30 ans. L'offre locative meublée ou de courte durée est quasiment inexistante sur le territoire.

#### - les besoins des personnes âgées et ou handicapées

Les demandes de logement social et les demandes de mutation des ménages âgés de plus de 65 ans et des personnes handicapées sont moins satisfaites que les autres demandes (ménages sans handicap, ménages âgés de moins de 65 ans). Un des enjeux est d'améliorer la connaissance du parc existant et des logements adaptés.

#### - les publics prioritaires

La commission de coordination suit les publics prioritaires. Son fonctionnement a évolué avec la fin de la délégation du contingent préfectoral. En moyenne, 168 dossiers ont été étudiés par an. En moyenne,

presque la moitié de ces ménages sont relogés. Statistiquement, les ménages capisérois ont des délais d'attente plus réduits que la moyenne départementale.

#### - les gens du voyage

Le nouveau schéma départemental prescrit de nouvelles obligations avec la création d'une ou deux aires de grand passage d'une capacité de 250 à 300 places à mutualiser avec les communautés de communes des Balcons du Dauphiné et des Vals du Dauphiné. Pour répondre à cette obligation, les intercommunalités ont lancé une étude foncière afin d'identifier des terrains susceptibles d'accueillir cette aire.

- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

La CAPI se mobilise pour accompagner les communes dans la rédaction ou la révision des documents d'urbanisme afin de vérifier la compatibilité des documents et de conseiller sur l'opérationnalité des règlements et dispositions envisagés.

Le bilan triennal permet d'identifier les axes de progression afin d'atteindre les objectifs fixés. Ainsi plusieurs améliorations sont proposées :

- une évolution des dispositifs actuels de soutien à la production neuve de logements sociaux

Afin de mieux cibler les opérations de logements locatifs sociaux et d'accompagner cette production qui s'opère majoritairement en VEFA sur le territoire, il est proposé de faire évoluer le règlement d'intervention de la CAPI sur le soutien à la production en logement social et de poursuivre les financements sur les logements PLAI et les élargir également aux logements PLUS.

- le soutien des logements en accession maîtrisée

Les objectifs n'ont pas été atteints sur ce segment et parallèlement les prix de l'immobilier ont fortement augmenté sur la période, contraignant ainsi les possibilités pour les ménages locataires du parc privé et social et ou hébergés chez des tiers de réaliser un parcours résidentiel ascendant. Il est proposé de soutenir la production de logements en accession maîtrisée afin de favoriser la primo-accession. Cette aide serait soumise au respect d'un prix plafonné selon les types de communes

Ces évolutions soutiendront les opérateurs dans l'objectif de production d'une offre abordable, en réponse au renchérissement des prix du foncier sur la période.

- l'amélioration des opérations de réhabilitation du parc social

La CAPI souhaite travailler davantage sur le suivi des opérations réhabilitées situées dans le parc social afin d'évaluer si les performances énergétiques atteintes correspondent aux objectifs prévus. Ce travail sera mené conjointement avec l'AGEDEN qui assure l'analyse technique des demandes de subventions.

- une réflexion sur la forme urbaine

Un accompagnement pourra être envisagé pour les communes afin de tendre vers les objectifs fixés par le SCoT en matière de forme urbaine et de promouvoir une diversité. Cette mission demande également de travailler de concert avec les promoteurs afin d'œuvrer à la qualité des opérations du territoire.

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**OUI** l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré et voté (Approuvé à l'unanimité)

## **DECIDE**

- **D'APPROUVER** le bilan triennal du Programme Local de l'Habitat (2019-2021) ainsi que les évolutions proposées tel que joints à la présente délibération,
- **D'AUTORISER** à transmettre ce bilan à chacune des communes de la CAPI et au préfet,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou, en cas d'empêchement, un Vice-Président, à signer, au nom et pour le compte de la CAPI, toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'P' and 'A'.

Le Président

**Jean PAPADOPULO**