

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

<b>22_12_15_0427</b>	<b>MODALITES D'INTERVENTION DE LA CAPI EN FAVEUR DU SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL ET DE L'ACCESSION SOCIALE POUR L'ANNEE 2023</b>	<b>C.C DU 15/12/2022</b>
----------------------	--	------------------------------

Le **jeudi 15 décembre 2022**, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué le **jeudi 8 décembre 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 :**

**51 Conseillers communautaires présents** : ACCETTOLA Hélène – ALIAGA Alexandre – BADIN Pascale – BERGER Alain – BERGER Dominique – BERTOLA-BOUDINAUD Graziella – BETON Christian – BLOND Priscilla – BOCHARD Jean-Jacques – BORGHI Roland – BOUCHET Lucas – BOUISSET Sandrine – CHAUMONT-PUILLET Anne – CHRIZIQU Vincent – CICALA David – DENIS Christophe – DESFORGES Marie-Laure – DI SANTO Laurent – DURAND Fabien – DURET Isabelle – DUSSERT Marie-Thérèse – FAYET Michel – GAGET Christine – GAGET Mathieu – GAUDE Daniel – GIRARD Jean-Pierre – GIRAUD Denis – GUSTO Nadiège – KOPFERSCHMITT Carine – LEGAY-BELLOD Gaël – LEPRETRE Aurélien – LIGONNET Andrée – LORiot-CARNIS Maryse – MAILLET Dorian – MARGIER Patrick – MARION Cyril – MARTI Patrick – MARY Alain – NICOLE-WILLIAMS Patrick – PAPADOPULO Jean – PARDAL Jean-Claude – PENOT Danielle – PERRARD Damien – RABUEL Guy – ROY Nadine – SADIN Christine – SAGIROGLU Aïcha – SALMON Jean-Noël – SUCHET Noël – TISSERAND Olivier – VIAL Guillaume

**11 Conseillers communautaires absents ayant donné pouvoirs** : BACCAM Marguerite donne pouvoir à LEPRETRE Aurélien – DEBES Céline donne pouvoir à BLOND Priscilla – GUETAT Christian donne pouvoir à Di SANTO – JACQUEMOND donne pouvoir à GIRARD Jean-Pierre – LASSAUSAIE Carole donne pouvoir à MARTI Patrick – LAVILLE Christophe donne pouvoir à CHAUMONT-PUILLET Anne – MICHALLET Damien donne pouvoir à SADIN Christine – POUDEVIGNE Magaly donne pouvoir à BERGER Dominique – RENARD Isabelle donne pouvoir à PERRARD Damien – SIMON Catherine donne pouvoir à PAPADOPULO Jean – VERLAQUE Florence donne pouvoir à DURAND Fabien

**8 Conseillers communautaires absents** : AYDIN Michaël – BACCONNIER Michel – BELIME Gaëlle – DIAS Olivier – JURADO Alain – NASSISI Ludovic – ROULOT Océane – WAJDA Daniel

**Secrétaire de séance** : GAGET Christine

Acte certifié exécutoire par

- Dépôt en Sous-préfecture le
- Publié le

Nomenclature

- 3. Domaine et patrimoine
  
- 5. Autres actes de gestion du domaine public

Le rapporteur expose :

Par délibération du 25 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère a adopté le deuxième Programme Local de l'Habitat qui comprend 5 grandes orientations :

- Orientation n°1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Orientation n°2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable
- Orientation n°3 : Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Orientation n°4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Orientation n°5 : Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Leur mise en œuvre s'appuie sur un programme d'actions qui s'articule autour de 3 enjeux prioritaires :

- Développer une offre neuve adaptée aux besoins : plus qualitative, plus abordable, pour loger les familles et fluidifier les parcours résidentiels,
- Réhabiliter le parc social existant,
- Renforcer le développement d'une offre de logements abordables : locatif social et/ou accession sociale

Afin d'y répondre et de s'assurer d'un réel effet levier, le programme d'actions du PLH2 de la CAPI se structure autour de 12 actions dont 3 sont identifiées comme prioritaires :

- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière,
- Participer à l'amélioration du parc social existant,
- Poursuivre le soutien au développement de l'offre locative très sociale.

La CAPI s'est donnée comme objectif de soutenir la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession afin d'atteindre les objectifs de production du PLH 2 : 140 logements locatifs sociaux et 70 logements en accession sociale par an.

Il est proposé une évolution du soutien de la CAPI à la production neuve de logements sociaux dans le cadre de la démarche entreprise pour la stratégie foncière.

La CAPI continue à soutenir les bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux mais les critères d'intervention évoluent. Depuis 2017, l'aide forfaitaire de base et les aides complémentaires s'appuyaient sur les critères suivants :

- Une part de logements de type PLAI dans l'opération proposant un montant de loyer + charges adapté,
- La mise en place de clauses d'insertion dans l'opération,
- la qualité de service fournie aux locataires
- la performance énergétique ou environnementale du bâtiment

La CAPI subventionnait jusqu'à présent uniquement les logements PLAI.

Il est proposé de faire évoluer les aides à la construction neuve. L'aide forfaitaire de base et les aides complémentaires seront soumises aux critères suivants :

- une part de logement de type PLAI dans l'opération (30%)
- le plafonnement du prix de vente pour les bailleurs à 2 200€/m<sup>2</sup>
- la taille des opérations : moins de 10 logements sociaux
- une part des logements de l'opération sont des grands logements – (T4 – T5)

Pour les opérations en acquisition amélioration, les aides s'appuient sur les critères suivants :

- la performance énergétique du bâtiment
- une part de logement de type PLAI dans l'opération (30%)

En application de ces critères, la CAPI accordera ainsi un financement compris entre 2 500 et 5 000 euros par logement de type PLAI et PLUS dans le respect de l'enveloppe budgétaire annuelle prévue à l'investissement.

De plus, le bilan triennal du Programme Local de l'Habitat (PLH) a mis en avant une production insuffisante des logements en accession sociale par rapport aux objectifs affichés du territoire : 58 logements ont été produits entre 2019 et 2021 alors que le PLH prévoit 70 logements par an. Pour encourager la production de ce type de logements afin de contribuer à un parcours résidentiel ascendant pour les capisérois, la CAPI propose de soutenir l'accession sociale pour les logements de type PSLA ou BRS avec une aide de 3000€ par logement versée à l'opérateur.

L'aide sera soumise au plafonnement du prix de vente à 2 700€/m<sup>2</sup> (surface habitable).

Les opérations spécifiques de type résidences senior, étudiants, jeunes actifs pourront également bénéficier d'une subvention si l'opération répond aux objectifs du PLH et que l'opérateur a associé la CAPI dès le lancement du projet. L'aide accordée ne pourra excéder 1000€ par logement.

Ces conventions seront signées entre la CAPI et chaque opérateur retenu. Elles préciseront l'objet, les obligations du bénéficiaire, l'engagement de la CAPI et les conditions et modalités de versement. Le projet de convention-type est joint en annexe.

Les partenaires susceptibles de signer la convention sont :

- ADVIVO
- Alpes Isère Habitat, Dauphilogis
- Batigère Rhône-Alpes
- CDC Habitat
- Dynacité
- Erilia
- Habitat & Humanisme
- ICF Sud-Est
- Immobilière Rhône-Alpes
- Isère Habitat
- Pluralis
- ORSOL
- Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), SD'Access, SD'SOL
- SEMCODA
- Poste Habitat

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**OUI** l'exposé du rapporteur,  
Après en avoir délibéré et voté (Approuvé à l'unanimité)

**DECIDE**

– Communautaire du *jeudi 15 décembre 2022* –

- **DE SOUTENIR** la production de logements locatifs très sociaux et sociaux (PLAI et PLUS) dans le cadre de la programmation budgétaire annuelle,
- **D'APPROUVER**, pour l'année 2023, les nouvelles modalités d'intervention de la CAPI en vue de soutenir la production de logements locatifs très sociaux et sociaux ainsi que des logements en accession sociale,
- **D'APPROUVER** les projets de conventions d'objectifs dont les modèles sont joints en annexe
- **D'AUTORISER** la dépense selon les modalités de versement définies dans la convention,
- **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.



Le Président  
**Jean PAPADOPULO**