



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUIN 2021  
Délibération n°DEL-2021-0246

### OBJET : Procédure à mener dans l'instauration du Programme Local pour l'Habitat du Grésivaudan

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74  
Présents : 50  
Pouvoirs : 18  
Absents : 0  
Excusés : 24  
Pour : 68  
Contre : 0  
Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

8.7.21

et affichage le

8.7.21

Secrétaire de séance :  
Philippe LORIMIER

Le 28 juin 2021 à 18h30, le conseil communautaire de la communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, président. Convocation dûment faite le 22 juin 2021.

**Présents :** Henri BAILE, Laurence THERY, Claude BENOIT, Françoise MIDALI, Patrick BEAU, Coralie BOURDELAIN, Roger COHARD, Régine MILLET, Philippe LORIMIER, Annick GUICHARD, Jean-François CLAPPAZ, Christophe BORG, Sidney REBBOAH, Julien LORENTZ, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Michel BASSET, Alexandra COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Christophe SUSZYLO, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU Roger GIRAUD

**Pouvoir :** Olivier SALVETTI à Mylène JACQUIN, Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, Philippe BAUDAIN à Henri BAILE, Michel BELLIN - CROYAT à Christophe BORG, Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Martine VENTURINI, Christophe ENGRAND à Régine MILLET, Pierre FORTE à Christophe SUSZYLO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain JOLLY à Martin GERBAUX, Valérie PETEX à François BERNIGAUD, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, François STEFANI à Roger COHARD, Annie TANI à Serge POMMELET, Damien VYNCK à Cécile ROBIN, Brigitte SORREL à Martine KOHLY

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;  
Vu le Code de la construction et de l'habitation ;  
Vu l'article 78 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;  
Vu la loi d'orientation pour la ville (LOV) n°91-662 du 13 juillet 1991 ;  
Vu la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;  
Vu la loi libertés et responsabilités locales n°2004-809 du 13 août 2004 ;  
Vu la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et les collectivités territoriales n°2005-102 du 11 février 2005 ;  
Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;  
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
Vu la loi n° 22017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté  
Vu la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique  
VU le décret portant application de dispositions relatives aux Programmes Locaux de l'Habitat n°2005-317 du 4 avril 2005 ;  
Vu le décret n° 22018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**



Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région Grenobloise (GREG) ;

Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan

Vu la délibération du conseil communautaire Le Grésivaudan n°DEL2020-0351 du 14 décembre 2020 relative au lancement du Programme Local de l'Habitat ;

La communauté de communes Le Grésivaudan a disposé de 2013 à 2019 d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). D'une durée limitée à 6 ans, ce document de programmation est aujourd'hui caduc.

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Il est élaboré par l'intercommunalité compétente en matière d'habitat, pour toutes ses communes membres, à l'échelle de son territoire. La communauté de communes le Grésivaudan n'a pas d'obligation, au regard de son statut et de sa population à élaborer un PLH (100 000 habitants, mais aucune commune de plus de 10 000 habitants), elle s'engage dans la démarche de manière volontaire.

Le PLH définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant notamment à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, et en prenant en compte les besoins spécifiques des habitants du territoire.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage.

Ainsi, dès lors que Le Grésivaudan s'engage dans l'élaboration d'un tel document, il est soumis à un contenu encadré par le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L.302-1 et suivants) :

- Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :
  - o les objectifs d'offre nouvelle ;
  - o les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant (public ou privé), et les actions à destination des copropriétés en difficulté [...] ; il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
  - o les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés [...];

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***



- o les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, [...], la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, [...];
  - o les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
  - o la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible [...] [offre de logements locatifs sociaux / offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH (Agence NAtionale de l'Habitat) ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale] ;
  - o les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
  - o les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
  - o les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
  - o les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.
- Le PLH définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.
  - Le PLH indique les moyens, notamment financiers et sociaux, qui doivent être mis en œuvre par les communes et l'intercommunalité pour parvenir aux objectifs et principes fixés, pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH se structure à partir d'un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Il fixe également des modalités d'évaluation et de suivi des objectifs et actions à horizon 6 ans.

L'élaboration d'un PLH s'articule avec d'autres démarches en cours et divers documents de planification.

La politique en faveur de l'habitat et du logement de Le Grésivaudan s'articule actuellement autour de plusieurs axes, dont des aides financières au logement social, et une OPAH généraliste qui touche à sa fin. En 2018 la CC le Grésivaudan a engagé une nouvelle réflexion sur sa politique du logement à l'occasion de l'élaboration du projet de territoire. Ce dernier a réaffirmé la nécessité de considérer la politique de l'habitat comme majeure et prioritaire. Une politique au croisement de trois grandes problématiques : le maintien de l'équilibre générationnel du territoire, le maintien de l'équilibre social, et la poursuite de la croissance des emplois présentsiels.

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***



Une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a par ailleurs été signée en janvier 2020 avec 3 des principales communes du Grésivaudan : Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot. L'intercommunalité et les communes se sont engagées sur des actions en faveur notamment de la réhabilitation de logements privés et publics, la requalification et la mise en valeur du bâti, parfois via la création de logements sociaux. Les travaux sur le PLH, mis en lien avec les enjeux de l'ORT, devraient amener Le Grésivaudan à réfléchir aux modalités de lancement d'une OPAH-RU, au moins pour le périmètre d'intervention de l'ORT, et à flécher les leviers et opérateurs fonciers mobilisables sur le territoire.

En s'adossant à une évaluation du PLH 2013-2019 et sur les éléments de capitalisation des démarches précitées, Le Grésivaudan envisage l'élaboration d'un second PLH car de nombreux enjeux liés au logement nécessitent d'être intégrés à une réflexion globale :

- Les faibles progressions démographiques enregistrées sur certaines communes,
- Le manque de logement abordable pour les jeunes et les ménages modestes, pour l'accueil de ménages avec enfants, dans un contexte de marché foncier et immobilier cher,
- Les besoins significatifs et le manque d'innovation sur les réponses en direction des personnes âgées ou handicapées,
- La prise en compte des problématiques sur l'accueil des gens du voyage (sédentarisation),
- Le besoin d'innover sur la réponse aux besoins en logements via de nouvelles formes de contractualisation, des nouvelles formes urbaines, ou des nouvelles formes d'habitat (habitat participatif, habitat partagé, ...),
- La présence dans Le Grésivaudan de communes en carence loi SRU sur la production de logements sociaux, et le besoin d'une réflexion globale à mener de manière générale sur la production de logement social et les aides à mobiliser pour atteindre les objectifs que se fixera le territoire,
- Le besoin de co-construire et de dessiner les contours d'une politique foncière adaptée au contexte du Grésivaudan, nécessaire levier dans la production de logement abordable à court et moyen terme,
- La nécessité d'adosser les réflexions à un volet territorial et foncier solide, pour asseoir un développement équilibré du territoire sur une connaissance fine des projets, des évolutions démographiques et des problématiques de gestion des grands équipements ou de services à la personne qui y sont liées, des capacités foncières de chacune des communes, etc.
- La nécessité également de fonder les réflexions, à l'échelle d'un territoire diversifié tel que Le Grésivaudan, autour de groupements de communes cohérents au regard des enjeux en matière de logements et de la réalité du marché.

Le lancement d'un PLH, document de programmation, permettra ainsi d'articuler, dans le prolongement des démarches en cours les nombreux enjeux liés à l'habitat, tels que l'emploi, les mobilités, l'occupation des sols, les enjeux énergétiques et climatiques. Il sera un référentiel pour adapter au mieux l'offre de logement, notamment social, aux besoins de tous les habitants du Grésivaudan, en prenant en considération les besoins spécifiques de chaque public.

Ce nouveau PLH est par ailleurs soumis à un ensemble de dispositions législatives et de documents supra communaux à prendre en compte, tels que le futur Plan

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***



Départementale d'Action pour le Logement du Département de l'Isère (2021-2027), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage...

Il devra être compatible avec l'ensemble des prescriptions du SCoT de la GREG, qui intègre déjà nombre de documents de rangs supérieurs (SCoT intégrateur).

Il devra s'inscrire dans la continuité des orientations du Projet de Territoire du Grésivaudan, du futur Plan Climat Air Energie du Grésivaudan, et intégrer les ambitions de l'Opération de Revitalisation du Territoire, dont l'intercommunalité, plusieurs communes membres, et l'État sont signataires.

Les documents d'urbanisme communaux sont des documents essentiels pour la mise en œuvre du PLH, et doivent fonctionner en cohérence avec lui, en particulier concernant les objectifs de construction et de mixité sociale. Le cas échéant, les PLU devront se mettre en compatibilité avec le PLH approuvé selon des modalités qui devront tenir compte de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er avril 2021.

Dans ce contexte, des personnes morales sont associées à l'élaboration du PLH.

Conformément à l'article R.302-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'organe délibérant de l'EPCI décide d'engager la procédure d'élaboration du PLH et indique les personnes morales à associer à l'élaboration du programme et les modalités de leur intégration au processus (cf. la méthodologie).

Les personnes morales associées de droit à l'élaboration du PLH (article L.302-2 du CCH) :

- Les services de l'État (DDT38, DDTES) pour la cohérence des orientations du PLH avec les textes législatifs, participer à la mise en œuvre du PLH, suivre la programmation du logement social, l'articulation avec le Plan départemental d'actions en faveur de l'hébergement et du logement des plus défavorisés (PALHDI).
- L'EPSCoT de la GREG (Grande Région Grenobloise).
- Les communes membres de l'EPCI.
- Les bailleurs sociaux, pour la réflexion sur le développement des produits adaptés, la valorisation du parc social, la définition des politiques d'attributions et du zonage du logement social, les objectifs territoriaux à atteindre.

Les autres personnes morales pouvant être associées à l'élaboration du PLH en vertu de l'article R.302-3 du CCH :

- Le Conseil Départemental de l'Isère, pour l'exercice de la politique sociale du logement et l'articulation avec ses compétences ;
- Le Conseil Régional pour l'articulation avec ses compétences ;
- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, pour l'intervention sur le parc privé existant ;
- Les EPCI voisins ;

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**



- Action Logement, pour la réponse aux besoins en logement des salariés des entreprises ;
- Les opérateurs privés, pour la réflexion sur l'itinéraire résidentiel des ménages et l'adéquation offre/demande ;
- Les acteurs liés à certaines formes d'habitat spécifiques ou à destination de publics particuliers, tels que : Un Toit Pour tous, l'Abri sous la Dent, l'Oiseau Bleu, etc.
- Les experts (agents immobiliers, notaires, architectes, etc.) pour l'assistance dans la mise en œuvre des orientations du PLH sur l'aspect qualitatif ;
- Les acteurs économiques, pour l'articulation des besoins des secteurs d'activités ;
- La Caisse d'Allocations Familiales ou les CCAS pour l'organisation et la veille sociale du territoire ;
- Les fournisseurs d'énergie pour la lutte contre la précarité énergétique ;
- Les associations, pour la mise en lumière des besoins des populations spécifiques, l'accompagnement et les solutions adaptées, aux populations spécifiques ;
- Les habitants pour l'acceptation du projet et le ressenti de terrain ;
- Tous les autres acteurs susceptibles d'alimenter la réflexion lors de l'élaboration du PLH.

Cette liste est susceptible d'évoluer selon l'avancée des travaux.

Une méthodologie est à déployer pour un PLH opérationnel à horizon 2023 et des modalités d'association des personnes morales.

Le PLH de Le Grésivaudan est un document de planification et d'orientation, fixant des objectifs en matière de construction de logements. L'intercommunalité le veut opérationnel, matérialisant une vraie cohérence territoriale, pour en faire un outil de dialogue avec tous les partenaires et un levier efficace en matière de production de logements.

Le PLH comporte un volet opérationnel pour coordonner l'action de l'EPCI et des opérateurs de logement social, qui devra, par le biais éventuellement de conventions d'objectifs territoriaux, garantir la construction conformément à un plan pluriannuel d'investissement de l'EPCI.

Pour mener à bien cette démarche :

- Une association des acteurs du foncier et de l'habitat (personnes morales) et une gouvernance adaptées doivent encadrer l'élaboration du document.
- Le Grésivaudan est accompagné de l'Agence d'Urbanisme de la Région Urbaine Grenobloise.
- Une méthodologie de travail et des instances de travail sont définies, intégrant élus, acteurs et personnes morales à associer au processus ;
- Des instances de travail territorialisées, pour mieux prendre en compte les spécificités locales et faire débattre ensemble des communes aux enjeux et besoins communs (définition en cours de « secteurs pluri communaux » pour l'élaboration du PLH).
- Des instances de travail thématiques : ateliers, rencontres, tout au long de la démarche autant que de besoin, en s'adaptant tant aux sujets qu'aux publics cibles.

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

- Un COPIL PLH : composé des maires des 43 communes, d'élus volontaires issus de la commission chargée notamment de suivre les questions d'habitat et de logement, de l'État, du Département de l'Isère, de l'EPSCoT de la GREG, les bailleurs sociaux.
- Un COPIL élargi : dès lors que des points d'étapes ou des travaux relatifs à une thématique particulière sont nécessaires, en ouvrant le COPIL aux acteurs concernés.
- Une association du Conseil Local de Développement du Grésivaudan à la démarche est envisagée.

La présente délibération, par laquelle le conseil communautaire lance officiellement le processus d'élaboration du PLH, sera notifiée :

- à l'État, qui définira avec l'intercommunalité de manière plus poussée les modalités d'association de ses services à l'élaboration du PLH ;
- aux personnes publiques associées de droit ;
- aux personnes publiques qui pourraient être associées à son élaboration et qui auront un délai de deux mois pour faire savoir si elles acceptent de participer à cette démarche et désigner leur(s) représentant(s).

Par ailleurs, la présente délibération sera affichée au siège de la communauté de communes. Enfin, un avis sera publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département de l'Isère.

**Ainsi, Monsieur le Président :**

- **propose d'approuver le lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Le Grésivaudan ;**
- **propose de l'autoriser à conduire la procédure d'élaboration et à prendre toutes dispositions nécessaires pour mener à bien ce dossier.**
- **propose de l'autoriser à associer à l'élaboration l'État ainsi que toutes autres personnes morales intervenant dans les politiques de l'habitat, conformément à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation ;**
- **s'engage à notifier aux personnes morales associées à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat la présente délibération ;**
- **s'engage à fournir au représentant de l'État la présente délibération afin que ce dernier transmette le « porter à connaissance » réglementaire ;**
- **propose de charger l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise de travailler au côté de l'EPCI et ses partenaires sur l'engagement et la réalisation d'un PLH.**

**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.  
Au registre ont signé tous les membres présents.  
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 28 juin 2021



Le Président,  
Henri BAILE

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

